



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

ЛенОблСоюзСтрой

Итоги семинара, посвященного последним изменениям в законодательстве.



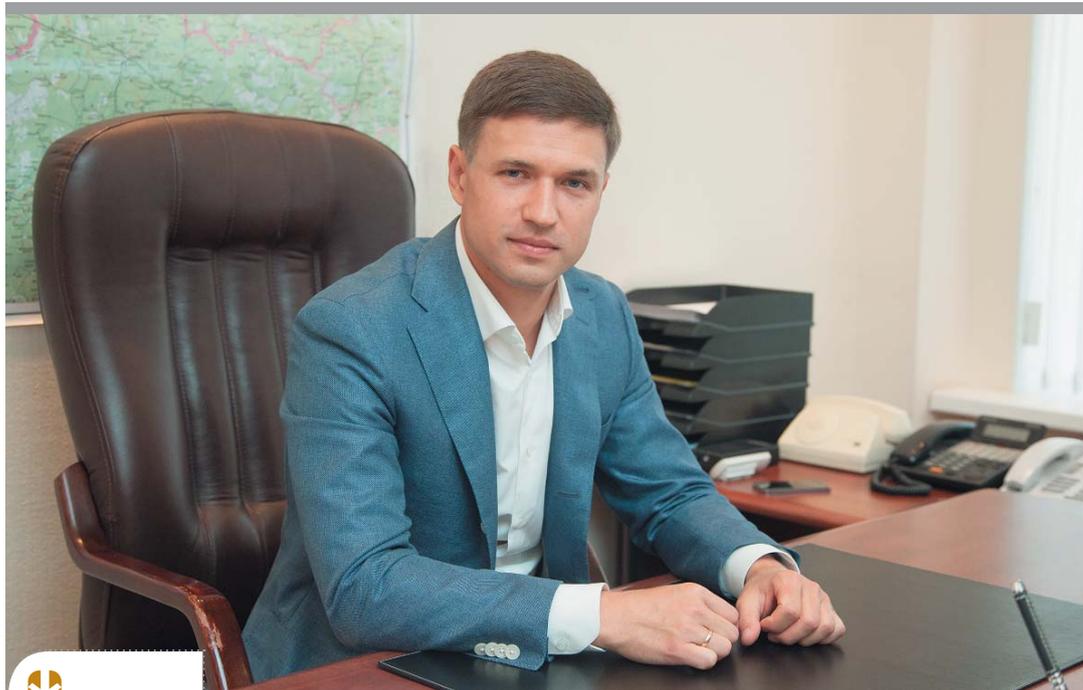
Госстройнадзор расширяет полномочия, стр. 8-9

Дорожное строительство

Дан старт проекту реконструкции автодороги А-181 «Скандинавия».



«Скандинавия» становится ближе, стр. 20



«В профиците бюджета есть немалая заслуга застройщиков»

Председатель Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Жданов подводит итоги строительного года. (Подробнее на стр. 7) ↗

ПЕРСПЕКТИВА

ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Тел. коммерческого отдела:
(812) 611-08-62

РЕКЛАМА

ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- Консультирование
- Создание
- Управление



ДОХОДЪ Тел. (812) 635-68-60
УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИЯМИ

uk.dohod.ru

ООО «УК «ДОХОДЪ» 191106, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 62, литер А, тел. (812) 635-68-63. Официальный сайт: uk.dohod.ru. Лицензия ФСФР на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00612 от 20 января 2008 г. Внимание! Внимание! Уважаемые клиенты! Увеличить доходность инвестиций в инвестиционные паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды.

РЕКЛАМА

ЗАО «АКВА-ДЕЛЬТА»

- ▶ Проектирование высокоэффективных канализационных и водопроводных очистных сооружений;
- ▶ Проектирование сетей водоснабжения и канализации;
- ▶ Проектирование канализационных и водопроводных насосных станций;
- ▶ Обследование сооружений и разработка технических предложений по их реконструкции.

Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 96, лит. А, пом. 11Н
Тел.: (812) 252-02-03, (812) 746-80-82

www.aqua-delta.ru
E-mail: info@aqua-delta.ru

Центр строительного аудита и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий
- ✓ Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ Градостроительный аудит проектной документации
- ✓ Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов
- ✓ Сопровождение объекта при строительстве

Наб. реки Мойки, д. 78; тел.: +7 (812) 244-02-05

www.csas-spb.ru

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является ассоциированным членом Ассоциации экспертов строительных объектов. Свидетельство № 001-13

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Рост объемов продаж Н+Н (Эйч плюс Эйч), ведущего производителя автоклавного газобетона, стал одним из самых динамичных на рынке

В 2014 году компания реализовала 385 тыс. куб. м газобетона, что на 26% превышает показатели 2013 года. Достижению этого важного успеха способствовало несколько ключевых факторов. Во-первых, это проведенная в начале 2014 года модернизация производства, в результате которой плановая мощность производства возросла до 450 тыс. куб. м. На сегодняшний день это самый высокий показатель среди заводов – производителей газобетона в СЗФО. Во-вторых, Н+Н расширило сегменты продаж, организовав работу с новыми клиентскими группами – строительными бригадами. А усиление проектно-технической поддержки позволило закладывать продукцию и комплексные технические решения Н+Н непосредственно в проектную документацию строительных объектов. Наконец, третьим фактором успеха стало наращивание поставок газобетона в регионы СЗФО и выход Н+Н в ЦФО, в частности на строительные рынки Тверской и Ярославской областей. По итогам этого года примерно 20% от объема всех продаж Н+Н приходится именно на региональные отгрузки.



Н+Н

Автоклавный газобетон

192102, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Фучика, д. 4К, офис 602 | Телефон (812) 609-0900 | Факс (812) 609-0901

<http://www.HplusH.ru>



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившего в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013 г.

Технико-экономическое обоснование инвестиционных проектов

Определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учёта

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Техническое обследование объектов капитального строительства

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания



КВАРТИРЫ В АННИНО ЖК «Апрель» 3 км от СПб

- 214-ФЗ
- Малоэтажные кирпичные дома
- Беспроцентная рассрочка
- Чистовая отделка

от **62 ТЫС.** руб./кв. м

www.trest47.ru

Проектная декларация
на сайте компании

940-10-05
940-40-25

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Издательство:

ООО «Издательство «Регион»

Адрес редакции:

Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Директор издательства:

Инга Удалова
e-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор:

Дарья Литвинова
e-mail: litvinova@asninfo.ru

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая

Над номером работали:

Татьяна Крамарева, Лидия Горбунова, Алеся Гриб,
Никита Крючков, Игорь Бакустин

Директор по PR:

Татьяна Погалева
e-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел:

Дмитрий Неклюдов
e-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:

Серафима Редуто
(директор по рекламе), Валентина Бортникова,
Елена Савосьякина, Екатерина Шведова,
Наталья Антошина, Мария Савельева,
Артем Сироткин

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов



Отдел подписки:

Елена Холмачева,
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: podписка@asninfo.ruПодписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области – 78774.Распространяется по подписке, на фирменных
стойках, в комитетах и государственностях, в районных
администрациях и деловых центрах.При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет
рекламодаватель.Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт
объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Точка зрения», «Экспертиза на предприятии»,
публикуются на правах рекламы.Газета «Строительный Еженедельник.
Ленинградская область»
зарегистрирована Северо-Западным
ОМТУ Министерства РФ по делам печати,
телерадиовещания и средств массовых
коммуникаций.

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Выходит ежемесячно (специальности –
по отдельному графику).

Типография:

ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113
Тираж 5000 экземпляров
Заказ № 10

Подписано в печать 02.02.2015 в 17.00

СТРОИТЕЛЬ
ГОДАЛучшее
профессиональ-
ное СМИ
(лауреат
2003
и 2006 гг.)

КАИССА

Лучшее
электронное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости,
по версии конкурса
«КАИССА», 2009 г.

АФИНА

Лучшее СМИ,
освещающее
вопросы
загородного
рынка
(лауреат
2011 г.)

ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализиро-
ванное СМИ (номинант
2004-2007 гг.)

CREDO

Лучшее СМИ, освещаю-
щее российский рынок
недвижимости (лауреат
2011 г.)

Мобилизация ПЛЮС ЭКОНОМИЯ

Татьяна Крамарева / «Очень важно, чтобы каждый наш бюджетный рубль оборачивался как можно быстрее», – заявил губернатор Александр Дрозденко на последнем в 2014 году заседании правительства Ленинградской области. 📌

Принципы повышения эффективности использования каждого бюджетного рубля и безубыточности компаний с участием Ленинградской области, а также государственных унитарных предприятий, мобилизация доходов и оптимизация расходов, приватизация неэффективно используемого государственного имущества, упрощение конкурсных процедур и персонализация ответственности за ненадлежащее исполнение поручений губернатора – таковы основные идеи программы, призванной повысить эффективность деятельности органов государственной власти и местного самоуправления в Ленобласти.

Александр Дрозденко подчеркнул: у областного правительства, руководства муниципалитетов есть хороший опыт взаимодействия, направленного на достижение конкретного результата. В качестве примера глава региона напомнил о превращении изначально дефицитного бюджета Ленинградской области в профицитный по итогам 2014 года. Он также сообщил, что уровень исполнения бюджетных обязательств в последние месяцы удается удерживать в пределах 99-100%. Однако в нынешних условиях требуется работать еще более эффективно. «То, что мы с вами работали с определенным напряжением, – это только старт, считайте, что мы только приподнялись и побежали. Чтобы бежать, нам нужно работать гораздо быстрее, гораздо эффективнее и приносить максимальную пользу», – заявил Александр Дрозденко. В частности, кроме высокого уровня исполнения бюджета он призвал еще и к равномерному распределению расходов по кварталам в 2015 году: освоение бюджетных средств на 1 июля должно составить не менее 45% от выделенных ассигнований. В противном случае

Крупный бизнес в Ленобласти должен получать больше госгарантий для реализации инфраструктурных проектов

средства будут перераспределены в пользу лучших, в том числе в рамках адресных инвестиционных программ, отметил губернатор. К слову, сама процедура перераспределения средств должна весьма ускориться: в таких случаях решение необходимо принимать, заявил Александр Дрозденко, в течение максимум 30 рабочих дней.

«Всеобщая мобилизация» затронет как налоговые, так и неналоговые источники поступлений в областной бюджет. Предложенный губернатором принцип – доходы по каждой статье должны увеличиться по сравнению со средним показателем за последние три года на 10%.

Инвентаризация для обеспечения аналогичного роста поступлений подвергнутся и муниципальные налоги, прежде всего земельный и налог на имущество физических лиц.

Продолжится работа с предприятиями, ведущими свою хозяйственную деятельность на территории Ленобласти. По мнению губернатора, они обязательно должны быть зарегистрированы в 47-м регионе. При уклонении от регистрации глава региона предложил разрабо-



Александр Дрозденко: «Исполнение бюджета должно быть не только на высоком уровне, но и равномерным»

тать законопроект о повышении ставки налога на земельные участки, используемые не по целевому назначению либо не используемые вовсе. Не обошел губернатор вниманием и компании с участием Ленинградской области: до 25% их прибыли должно идти на выплату дивидендов и, таким образом, поступать в региональный бюджет. В противном случае предлагается рассмотреть возможности выхода Ленобласти из такой компании.

Говоря о расходной части бюджета, глава региона предложил приватизировать либо ликвидировать ГУПы, имеющие убытки за последние три года. Возможна также их

полагает оптимальным обойтись без конкурса, учитывая только котировку цен либо поставку услуг по наименьшей цене с приоритетом для компаний, зарегистрированных в Ленобласти. При заключении контрактов стоимостью от 10 до 50 млн рублей основными критериями в выборе исполнителя должны быть не только цена на основании котировок, но также минимум трехлетний опыт работы с различными уровнями бюджета и не менее двух успешно исполненных бюджетных контрактов (оказанных услуг). Наконец, при организации конкурса с привлечением бюджетных средств в сумме более 50 млн проводятся торги, в которых могут принять участие только компании, чей уставной капитал равен либо превосходит сумму контракта.

Особое место в новой экономической программе губернатора Ленобласти занимает поддержка бизнеса. Александр Дрозденко предложил, в частности, разработать механизм предоставления субсидий для возмещения до 50% ставок по кредитам крестьянским фермерским хозяйствам, а также малому и среднему бизнесу. Еще одна мера поддержки – трехлетние налоговые каникулы малому бизнесу, создавшему не менее трех рабочих мест с оплатой не ниже прожиточного минимума в населенных пунктах, где живут менее 125 человек. Губернатор готов даже выйти с инициативой о предоставлении в переходный период права малому бизнесу на торговлю подакцизными товарами (в том числе некрепким алкоголем, сигаретами).

Для крупного бизнеса, по его мнению, целесообразно расширить возможности предоставления госгарантий.

цифра

до 25%

прибли компаний с участием
Ленобласти должно идти на выплату
дивидендов

АСН ИНФО
Агентство стратегических новостей

НОВОСТИ

В Пикалево построят индустриальный парк

Строительство индустриального парка в г. Пикалево Ленинградской области оценивается в 227,7 млн рублей, передает asinfo.ru. Это стартовая стоимость конкурса, о котором сообщается на сайте госзакупок. Заказчик – ОАО «Инновационное агентство Ленинградской области». Заявки принимаются до 20 февраля, победителя назовут 25 февраля 2015 года.

Полное наименование договора – «Выполнение строительного-монтажных работ по созданию объекта капитального строительства «Индустриальный парк Пикалево. Первый этап строительства».

Как следует из конкурсной документации, парк должен появиться в Бокситогорском районе Ленобласти в г. Пикалево за жилой зоной Обрино, между бывшей автодорогой на Самойлово и автодорогой Вологда – Новая Ладога.

Срок реализации проекта – 14 месяцев, гарантия должна составить 60 месяцев. В рамках контракта исполнителю предстоит построить три производственно-складских модуля, котельную внутриплощадочных инженерных сетей, благоустроить территорию.

«Евроцемент групп» приобрел цементный завод в Сланцах

Закрыта сделка по продаже цементного завода «ЛСР-Цемент» в г. Сланцы холдингу «Евроцемент групп», пишет asinfo.ru со ссылкой на РИА «Новости».

Завод в Сланцах был единственным цементным предприятием, принадлежащим Группе ЛСР.

Напомним, данный цементный завод в Сланцах был запущен в ноябре 2011 года. Проект был реализован за 2,5 года ОАО «Группа ЛСР», которое заключило контракт на строительство завода с ООО «Цемент Северо-Запад», принадлежащим китайской компании Hefei Cement Research and Design Institute.

Застройщики инвестируют 1,5 млрд рублей в платную трассу

Застройщики Мурино и Нового Девятино в рамках ГЧП готовы инвестировать средства в строительство новой платной дороги, сообщает asinfo.ru. Трасса будет начинаться в створе Пискаревского пр. и выходить на автодорогу Петербург – Матокса.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко сообщил, что «в ближайшее время начнутся все подготовительные работы – разработка проекта планировки территории, непосредственно проектирование, объект будет внесен в государственную программу «Развитие автомобильных дорог Ленинградской области». Параллельно с созданием проектной документации будет проработана финансовая модель строительства. По предварительным подсчетам, стоимость проекта будет составлять 2,5 млрд рублей. Ориентировочные сроки строительства – не менее трех лет. Проект будет реализован по схеме государственно-частного партнерства.

В Гатчине открылся центр для мигрантов

Ольга Фельдман / В конце декабря состоялась рабочая поездка губернатора Ленинградской области в Гатчинский и Ломоносовский районы, в ходе которой Александр Дрозденко открыл центр мигрантов в Гатчине, учебно-тренировочный полигон ОАО «Ленэнерго» в пос. Терволово Гатчинского района, центральную котельную в Русско-Высоцком сельском поселении и посетил требующий капитального ремонта жилой дом блокадников в д. Лаголово Ломоносовского района. ➔



Губернатор принял участие в торжественном открытии учебно-тренировочного полигона ОАО «Ленэнерго»



Модульная конструкция центра позволяет в случае необходимости достраивать новые помещения

Центр для содержания иностранных граждан и лиц без гражданства, подлежащих административному выдворению за пределы РФ (Гатчина, промзона № 2 «Мариенбург», участок № 3), создан по исполнению поручения Президента РФ и построен на средства бюджета Ленинградской области. В ходе строительства использованы быстровозводимые модульные конструкции. Заказчик строительства – ГКУ «Управление строительства Ленобласти», генеральный подрядчик – ЗАО «МегаМейд». Площадь благоустройства территории составила 23,2 тыс. кв. м, площадь построенного здания – 3,6 тыс. кв. м.

Губернатор вместе с начальником управления Федеральной миграционной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Еленой Дунаевой осмотрел помещения для содержания мигрантов и подчеркнул, что они выполнены в соответствии со всеми современными требованиями к безопасности подобных объектов с учетом рекомендаций специалистов системы исполнения наказаний. Центр оснащен прачечной, столовой и бытовыми комнатами в антивандальном исполнении и рассчитан на одновременное пребывание до 76 иностранных граждан, подлежащих административному выдворению за пределы Российской Федерации. В центре предусмотрено два отделения – мужское (60 человек) и женское (16 человек). Мужское отделение включает в себя 20 жилых помещений по 12 кв. м каждое, женское – четыре жилых помещения по 16 кв. м каждое.

«Модульная конструкция центра позволяет в случае необходимости достраивать новые помещения. Но я надеюсь, этого не потребуются, поскольку наша задача не выдворять человека, приехавшего в регион на заработки, а научить его соблюдать правила и законы Российской Федерации», – подчеркнул Александр Дрозденко. По словам Елены Дунаевой, первых нарушителей центр примет после Нового года.

Губернатор Ленобласти также сообщил, что по согласованию с губернатором Петербурга стоимость трудового патента для мигрантов будет одинаковой как в городе, так и в области – 3 тыс. рублей.

Также губернатор принял участие в торжественном открытии учебно-тренировочного полигона ОАО «Ленэнерго». На просторной площадке 4 га размещен самый современный в России и СНГ полигон с подстанцией 110/35/10 кВ с силовым трансформатором мощностью 40 МВА, а также учебно-тренировочные комплексы высоковольтных и распределительных сетей с опорами различного исполнения. Стоимость проекта составила около 500 млн рублей. Строительство комплекса началось в 2013 году. Одна из главных целей проекта – переподготовка и повышение квалификации специалистов ОАО «Ленэнерго». На базе учебного полигонного комплекса планируется проводить всероссийские и региональные соревнования профессионального мастерства, организовывать выставочные проекты.

Александр Дрозденко сообщил о том, что также на базе тренировочного центра по договоренности с Ленэнерго планируется создать ПТУ для подготовки специалистов-электриков. «Область готова взять на себя расходы по содержанию педагогического состава и ряд накладных расходов, нам нужны современные учебные заведения в регионе», – отметил Александр Дрозденко.

В Русско-Высоцком сельском поселении состоялась открытие центральной котельной. Заказчиком и инвестором объекта является ООО «Тепловая ком-

пания Северная». К новому теплоисточнику ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» был построен подводящий газопровод в рамках программы газификации области. Котельная предназначена для теплоснабжения пос. Русско-Высоцкое (вместо существующей котельной пищефабрики) и будет обеспечивать теплом 26 многоквартирных домов (почти 6000 жителей), социальные и административные объекты (школы, детсад, больницу). Установленная мощность котельной 10,75 Гкал/ч (12,5 МВт), объем инвестиций – 83 млн рублей. Строительство началось в сентябре 2014 года.

Губернатор также посетил жилой дом жителей блокадного Ленинграда в д. Лаголово Ломоносовского района. В нем проживают супруги-ветераны Владимир Хиекканен и Алина Хиекканен, оба ветерана имеют звание «Житель блокадного Ленинграда».

«К 70-летию Победы в регионе принят областной закон о капитальном ремонте домов ветеранов, он предполагает выделение единовременной денежной выплаты – 287 тыс. рублей на одного человека, 335 тыс. рублей на семью, – отметил губернатор. – Дом находится в пригодном для проживания состоянии, но требует проведения капремонта. Мы сегодня договорились с семьей Хиекканен о ремонте кровли, крыльца, печной трубы и укреплении фундамента».



В Русско-Высоцком сельском поселении состоялась открытие центральной котельной



Губернатор посетил жилой дом жителей блокадного Ленинграда в д. Лаголово Ломоносовского района

Фото: Игорь Баженин



Новое дошкольное учреждение в Новом Девяткино должно существенно сократить очередь в детские сады

В Новом Девяткино соцобъектов станет больше

Максим Еланский / В наступившем 2015 году в д. Новое Девяткино Всеволожского района Ленобласти должны быть сданы в эксплуатацию поликлиника и детский сад. Однако, несмотря на их появление, дефицит социальных объектов в приграничном с Петербургом населенном пункте пока сохранится. ➔

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко в последние дни прошлого года провел рабочую поездку по ряду населенных пунктов Всеволожского района. В том числе в ее ходе глава региона ознакомился с ходом строительства социальных объектов в Новодевяткинском сельском поселении.

Поликлиника под личным контролем

В рамках своей инспекционной поездки губернатор Ленобласти осмотрел в Новом Девяткино здание достроенной, но еще не сданной в эксплуатацию поликлиники. Ждут ее новодевяткинцы давно, а пока ездят лечиться за 10 км в Токсово.

По словам Александра Дрозденко, возведение поликлиники он держит на личном контроле. «За год ситуация значительно изменилась в лучшую сторону. Сейчас подрядчику осталось убрать последние недели. Уверен, что медучреждение откроется в ближайшее время. Тем более что тянуть с вводом поликлиники уже больше некуда», – подчеркнул он.

Отметим, что медучреждение начало строиться в 2013 году. Первым подрядчиком объекта являлось ООО «Технобалт», с которым был заключен госконтракт на 209 млн рублей. В процессе строительства были выявлены ряд несоответствий нормам и требованиям законодательства РФ, после чего проект и сметная стоимость были откорректированы. Так, в разработанную проектную документацию были внесены изменения в части ограждений, зон безопасности, замены лифтов. После проведенной коррекции контракт по работам на объекте был заключен с новым подрядчиком – ООО «Чкаловский». Данная организация в настоящее время и завершает работы на объекте.

Принимавший участие в поездке губернатора председатель Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Жданов сообщил, что к подрядчику претензий у властей нет. По его словам, компания выполняет все в срок. В настоящее

время завершаются отделочные работы и благоустройство, устанавливаются наружные сети, проводится монтаж медицинского оборудования.

Предполагается, что поликлиника будет рассчитана на 380 посетителей в смену. На первом этаже будут располагаться регистратура, аптечный киоск, хирургическое и флюорографическое отделения. На втором этаже планируется организовать терапевтическое отделение, отделение

дена установка кухонного оборудования и мебели.

Строительство дetsада началось в декабре 2012 года. Как и при возведении поликлиники, работы на объекте приостанавливались. Строительство было возобновлено в октябре 2013 года. Общая сумма инвестиций в проект составила 131 млн рублей, из которых 77,8 млн рублей – из областного бюджета, 53,2 млн рублей – из местного.

В 2015 году в Новом Девяткино должны открыться новая поликлиника и детский сад

функциональной диагностики и дневной стационар. На третьем этаже будут находиться кабинеты врачей-специалистов, а на четвертом – отделение рентгенографии, клиническая лаборатория и стоматологическое отделение.

Детский сад со стеклянной крышей

Глава региона в Новом Девяткино также осмотрел и здание нового детского сада у дома № 35. Как и в случае с поликлиникой, дошкольное учреждение практически достроено. На объекте должны пройти последние косметические работы, прове-

При строительстве дошкольного учреждения были учтены современные архитектурные новации. В частности, в крыше здания сделано окно для большего естественного освещения внутренних помещений. За счет солнечного света достигается и энергоэффективность здания, снижаются расходы по оплате электричества.

«Дошкольное учреждение будет рассчитано на 210 детей. В каждой-то степени этот детский сад позволит ликвидировать здесь очередь для ребят от 3 до 7 лет. Сейчас строители завершают работу с документами. После чего юные новодевяткинцы отпразднуют новоселье», – пообещал Александр Дрозденко.

Поможет бизнес

Между тем, несмотря на открытие в наступившем году в Новом Девяткино поликлиники и детского сада, дефицит данных учреждений в населенном пункте в ближайшее время сохранится. В этом уверены его жители, встретившиеся с губернатором Ленобласти в актовом зале единственной в деревне школы.

По словам граждан, Новое Девяткино активно строится, но объекты социальной инфраструктуры не поспевают за растущими, как грибы, высотками. Новодевяткинцы отмечают, что школа перегружена. Кроме местных детей ее посещают дети из соседнего Мурино. Детских садов (сейчас их два – прим. ред.) даже с учетом открытия еще одного не хватит, чтобы ликвидировать в них очередь. Также, добавляют они, деревне не хватает своей станции скорой помощи, дополнительного пункта милиции, молодежного клуба, крупных торговых центров, спортивных комплексов.

Александр Дрозденко был вынужден согласиться с выводами жителей Нового Девяткино и пообещал, что соцобъектов в муниципальном образовании станет больше. «Это вопрос политической важности для дальнейшего развития всего Всеволожского района. Правда, без помощи бизнеса нам не обойтись. В Ленобласти уже два года действует программа «Социальные объекты в обмен на налоги», на которую и будем ориентироваться. А вообще нам необходимо добиваться того, чтобы строители сдавали социальные объекты одновременно с жильем», – подчеркнул он.

Напомним, программа «Социальные объекты в обмен на налоги», предполагает выкуп у застройщиков – налоговых резидентов региона построенных ими социальных объектов. По данной программе в Новом Девяткино уже построен один детский сад компанией «Арсенал-Недвижимость», в Мурино – компанией «ЦДС».

В 2016-2017 годах в Новом Девяткино по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» компания «Град» в рамках комплексного освоения территории в 30 га обещает возвести школу на 1,1 тыс. учеников, два дetsада в общей сложности на 440 мест, спортивно-оздоровительный комплекс. В конце 2014 года компания «Арсенал-Недвижимость» подтвердила намерение приступить в 2015 году к строительству еще одного детского сада на 180 мест с бассейном площадью 5,2 тыс. кв. м. Как отметил застройщик, он не начал работы из-за напряженных отношений с администрацией Нового Девяткино. Ситуация должна измениться в новом году – с 1 января полномочия по градостроительной деятельности перешли с муниципалитетов на областной уровень. Координировать застройщиков будет Комитет по архитектуре и градостроительству, выдавать разрешение на строительство – Комитет госстройнадзора.

В Ленобласти до 2020 года по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» планируется построить 39 социальных объектов. До 2017 года от предпринятый строительного комплекса предполагается поступление около 9,8 млрд рублей в виде налогов, на выкуп объектов пойдет 5,32 млрд рублей.

мнение



Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar:

– В действительности в дефиците объектов социальной инфраструктуры в Новом Девяткино винить никого нельзя. Каждый проект жилой недвижимости предусматривает строительство данных объектов. Обязанность по обеспечению жилых комплексов детскими садами и школами возложена государством на застройщиков. Правда, к возведению социальной инфраструктуры девелоперы присту-

пают в последнюю очередь. В целом такое положение дел абсолютно нормально для локаций, активно развивающихся с точки зрения строительства жилья, и в течение ближайших 5-7 лет данная проблема будет решена. Стоит отметить, что проблема нехватки объектов социальной инфраструктуры существует не только в новых районах, таких как Новое Девяткино, Девяткино, Кудрово, Мурино и Парнас, но даже в старых районах города.

Для Ленобласти настало время резать ленточки

Татьяна Крамарева / «Мы уже привыкли закладывать камни в основания соцобъектов», – заявил Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству, на церемонии начала строительства детского сада ГК «УНИСТО Петросталь» в Мурино. ➔

Так компания «УНИСТО Петросталь» решила поздравить муриноцев, в том числе будущих жителей ЖК «Тридевяткино царство», с Новым годом. По словам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», всему персоналу компании было объявлено: «Праздников не будет, пока не начнем строить садик». Завершить строительство застройщик планирует уже в нынешнем году.

Дошкольное образовательное учреждение ГК «УНИСТО Петросталь» площадью 5,5 тыс. кв. м, рассчитанное на 240 воспитанников, соответствует всем требованиям региональных градостроительных нормативов. «Надеемся также порадовать интересными архитектурными решениями фасадов», – заявил господин Васильев.

Он напомнил, что первоначально на этом земельном участке детский сад не планировался, и изменения в утвержденный проект планировки были внесены по инициативе самого застройщика. Кроме того, представитель «УНИСТО Петросталь» заверил, что со строительством этого объекта, инвестиции в который превышают 300 млн рублей, работа над социальной инфраструктурой, созданием комфортной среды проживания с стороны компании не прекратится. В частности, в 2015 году, несмотря на прогнозируемое повышение себестоимости строительства социальных объектов на 15-20%, начнется строительство детского сада в д. Аро (Колтушского



Георгий Богачев: «Мы очень рады, что застройщики откликаются на наш призыв и реализуют реальные программы комплексного освоения территории»

поселения). «Мне хочется поблагодарить правительство Ленинградской области, Георгия Игоревича, губернатора за программу «Соцобъекты в обмен на налоги», которая позволяет сдавать детские сады рядом с жилыми домами. Это очень важно, когда люди получают сразу всю инфраструктуру», – сказал Арсений Васильев.

В свою очередь, Валерий Гарькавый, глава администрации Муриноского сельского поселения, отметил неизменную готовность ГК «УНИСТО Петросталь» участвовать «во всех разумных программах» и «идти навстречу и жителям, и администрации». Благодаря подобным инициативам застройщиков сегодня

в Мурино очередь в детский сад осталась лишь для группы детей от двух лет, сообщил Валерий Гарькавый. Отметим, что на конец декабря местная администрация выдала 23 разрешения на строительство детских садов. Кроме того, в Мурино строится школа на 1200 мест, шесть амбулаторно-поликлинических комплексов и даже детский театр.

«Есть время разбрасывать камни и есть время собирать их. У нас настало время резать ленточки», – так прокомментировал ситуацию со строительством социальных объектов в ближайших к Петербургу поселениях Всеволожского района Георгий Богачев. В 2014 году в Ленобласти было введено в эксплуатацию более десятка дошкольных образовательных учреждений как в рамках бюджетного строительства, так и по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». При этом вице-губернатор признался, что вариант приобретения готовых объектов нравится ему гораздо больше.

2014 год вообще стал для строительного комплекса годом рекордов и существенного продвижения в решении наиболее сложных вопросов. В частности, заключены два государственных контракта в рамках программы строительства путепроводов. Область «существенно продвинулась» по программе текущих ремонтов автодорог. Однако, подчеркнул он, 2014 год уже стал историей, и правительство Ленинградской области, строительный блок в том числе, думает о том, как, говоря словами губернатора 47-го региона, «спокойно выгрести в шторм».

«Надо внимательно посмотреть на адресную инвестиционную программу, потому что зависшие объекты очень утомили. В этом ключе мы будем двигаться. Плюс у нас есть задачи по расселению аварийного жилья. В 2014 году мы очень напряженно, но выполнили нормативные цифры, установленные соглашением с Минстроем и Фондом реформирования ЖКХ. И на 2015 год большие планы», – резюмировал Георгий Богачев.

«МАВИС» ввела в эксплуатацию вторую очередь ЖК «Прогресс»



Инвестиционно-строительная группа «МАВИС» получила разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди жилого комплекса «Прогресс» в Кудрово. Новый корпус под № 3 состоит из двух секций высотой 11 и 14 этажей. Общее количество квартир во второй очереди – 248, в том числе 87 квартир-студий, 140 однокомнатных квартир и 21 двухкомнатная квартира. Общая площадь жилых помещений составила 9480,8 кв. м. Жилой комплекс «Прогресс» образуют семь корпусов, последний из которых будет сдан в 2016 году. Строительство жилого комплекса «Прогресс» осуществляется по кирпично-монолитной технологии.

Первую очередь ЖК «Янила Кантри» сдадут в августе

Ввод первой очереди «Янила Кантри» в Янино запланирован на август 2015 года, сообщили в компании «Ленстройтрест». Первые корпуса строящегося жилого квартала уже подключены к теплоснабжению.

В компании уточнили, что подача тепла осуществлена в трех корпусах, возведенных в рамках реализации первой очереди проекта. Получены все согласования с сетевыми компаниями Ленинградской области по подключению здания к системе теплоснабжения. Мероприятия по теплоснабжению оставшихся корпусов планируется завершить до конца марта этого года.

Напомним, жилой комплекс «Янила Кантри» возводится в пос. Янино. На территории 42 га будет построено более 50 жилых домов высотой от 3 до 9 этажей и несколько высотных доминант в 14 этажей.

Начинается строительство второй очереди микрорайона «Центральный» в Колтушах

В микрорайоне «Центральный», проект которого компания «КСК» реализует в Колтушах Всеволожского района Ленинградской области, начинается строительство второй очереди.

В рамках второй очереди застройщик возведет пять 16-этажных жилых домов. В панельных домах эконом-класса будет насчитываться 1080 квартир. Завершить строительство второй очереди компания планирует в IV квартале 2016 года.

Напомним, микрорайон «Центральный» строится в 8 км от КАД по Колтушскому шоссе. Согласно проекту, на его территории будут построены десять 12-16-этажных жилых домов, детский сад и паркинг.



Новые корпуса ЖК «Капитал» выведены на рынок

Компания «Строительный трест» вывела на рынок 10 секций шестого лота жилого комплекса «Капитал» в Кудрово. Площадь жилья составляет более 63 тыс. кв. м.

Шестой лот ЖК «Капитал» включает в себя двухкомнатные квартиры площадью от 54 до 66 кв. м – их доля в квартирографии составляет около 43%; трехкомнатные – от 79 до 84 кв. м, однокомнатные – от 35 до 43 кв. м. Сдача дома запланирована на IV квартал 2016 года.



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- Сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений
- Проверка сметной документации
- Любые консультации по вопросам ценообразования в строительстве
- Издание журнала «СЕВЗАПСТРОЙЦЕНА»

191060, СПб, ул. Смольного, 3, офисы 2-100, 2-102, 2-104;
тел./факс: 8 (812) 579-60-84, 576-63-84;
e-mail: zinins@yandex.ru; www.zinins.ru

Виталий Жданов: «В профиците бюджета есть немалая заслуга застройщиков»

Дарья Литвинова / Председатель Комитета по строительству Ленинградской области рассказал в интервью нашей газете о задачах своего ведомства в текущем году и подвел итоги прошлого года.

– Виталий Владимирович, какие показатели продемонстрировала отрасль в 2014 году?

– По итогам 2014 года в Ленинградской области введено 1,603 млн кв. м жилья, что на 17,9% больше, чем в прошлом (показатель 2013 года составил 1,36 млн кв. м). При этом растет количество стройплощадок – сейчас их в регионе примерно 500. В общей сложности в стадии строительства находится около 5 млн кв. м жилья.

Лидером по вводу жилья в прошедшем году традиционно стал Всеволожский район, где было построено 747,7 тыс. кв. м. На втором месте – Ломоносовский район с показателями в 164 тыс. кв. м. Третье место заняли Тосненский и Гатчинский районы, где введено в эксплуатацию по 123 тыс. кв. м. Доля проектов комплексного освоения территории составляет около 30% (более 40 жилых комплексов).

– Как обстоят дела со строительством соцобъектов?

– Минувший год стал рекордным по вводу социальных объектов. Были завершены строительно-монтажные и ремонтные работы на 85 объектах. Введены в эксплуатацию 13 детских садов более чем на 2000 мест: в Сертолово, Новом Девяткино, Волхове, Гатчине, пос. Сиверский, Лодейном Поле, Кудрово, Приозерске и Мурино, а также в микрорайоне Черная Речка. Это действительно рекордный показатель, даже по сравнению с советским временем, когда в год область вводила в среднем 2-3 детских сада. Этот скачок – результат программ, которые были заложены правительством региона.

В прошлом году было дано 12 объектов физической культуры и спорта, в том числе крытая хоккейная площадка на базе школы № 1 в Лодейном Поле, крытый ледовый каток в д. Старая Всеволожского района, спортивный комплекс при школе № 7 в Сосновом Бору. Был реконструирован стадион в Выборге, закончено строительство универсальных спортивных площадок в д. Рабетицы Волосовского района, в пос. Алоховщина Лодейнополюского района, Волошово Лужского района, в Любани, введено в эксплуатацию тренировочное футбольное поле с искусственным покрытием в Каменногорске, закончен капитальный ремонт футбольного поля и школьного стадиона в д. Лесколово Всеволожского района. Также открылись два фельдшерско-акушерских пункта в пос. Ушаки Тосненского района и пос. Запорожское Приозерского района и здание для временного содержания иностранных граждан и лиц без гражданства, подлежащих административному выдворению за пределы РФ. Открыла двери для учащихся детская школа искусств в Приозерске.

Завершены строительные работы по ряду проблемных объектов. Например, поликлиники в Новом Девяткино и онкодиспансера в Кузьмолово. В прошлом году, когда я приступил к работе председателем Комитета по строительству, мы создали таблицу проблемных объектов. Размеры ее были ужасающими, но сегодня мы значительно сократили количество недостроенных и продолжаем работу над завершением оставшихся объектов в текущем году. Из тяжелого «наследства» особо отмечу школу и детский сад в Шлиссельбурге. Детский сад на 280 мест практически готов, но ввести его мы не можем из-за котельной, которую не



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области

может сдать в эксплуатацию муниципалитет. Надеюсь, что в I квартале текущего года этот объект будет завершен. Из-за нерадивости подрядчика уже три года никак не может завершиться строительство школы. Заказчиком строительства также выступает муниципальное образование.

В целом 2014 году Комитетом по строительству освоено 89,2% бюджетных средств от запланированного объема. Соответственно, неосвоенными остались порядка 10%, однако эти средства относятся к объектам, заказчиком по которым Комитет по строительству Ленинградской области не выступает. Отмечу, что в текущем году одной из задач, которую ставит перед собой комитет, является свое-

В 2014 году Комитетом по строительству освоено 89,2% бюджетных средств от запланированного объема

временное освоение бюджетных средств. Причем речь идет именно о равномерном распределении средств в течение всего периода, а не о срочном их доосвоении в связи с приближающимся новым годом.

– Какие масштабные социальные проекты запланированы к реализации в 2015 году?

– В текущем году мы планируем начать строительство значимого для региона медицинского объекта – детской больницы и поликлиники в Сертолово. Некоторые опасения вызывает рост цен на медицинское оборудование, основными поставщиками которого являются европейские страны. Сейчас идет процесс переориентации на закупку медицинского оборудования, производимого в Китае. Но Китай – это тоже долларовая зона, и рост цен также неизбежен.

Проект больницы в Сертолово сейчас проходит экспертизу. И в ходе совмест-

ных совещаний мы обращаем внимание подрядчиков на изменившиеся прайсы, с тем чтобы после прохождения экспертизы стоимость проекта была адекватна рыночной и нам не грозил недострой или неэффективное использование бюджетных средств.

Не менее крупный проект, готовящийся к реализации, – перинатальный центр в Гатчине. В прошлом году он прошел экспертизу и получил все технические условия. В этом году мы также планируем приступить к его строительству. На строительство центра выделено 48% федеральных средств и 52% – из бюджета Ленинградской области. Общий объем инвестиций составляет 2,5 млрд рублей.

– Из-за осложнившейся экономической ситуации застройщикам предрекать не лучшие времена. Вы уже ощущаете негативные тенденции?

– Серьезных поводов для беспокойства, на мой взгляд, пока не наблюдается. Отмечается рост цен на строительные материалы и оборудование. Некоторую ясность внесет статистика по I кварталу текущего года, но делать выводы рано. Возможно, подорожание окажется всего лишь следствием панических настроений на рынке и в конечном итоге не будет существенным.

– Каковы показатели программы «Соцобъекты в обмен на налоги»?

– На данный момент заключено 15 соглашений с застройщиками, еще два находятся в стадии подготовки. Отмечу, что в профицитном бюджете Ленинградской области (доходная часть консолидированного бюджета-2014 исполнена почти на 120%

от годового плана) есть немалая заслуга застройщиков.

Сейчас мы ждем, когда застройщики «накопят» необходимое количество налоговых отчислений, достаточное для выкупа объектов по программе. Тем не менее уже сданные в эксплуатацию объекты регион готов брать в аренду за символическую плату, чтобы объект уже функционировал, а не оставался закрытым до момента накопления общей суммы налогов. В 2015 году по этой программе будет введено семь детских садов на 780 мест и одна школа на 600 мест. Также компания «Отделстрой» обещает сдать в эксплуатацию крупнейшую в Северо-Западном регионе школу в Кудрово на 1600 мест. Сдача объекта запланирована на последний квартал текущего года.

Отмечу, что к каждому из соглашений, заключаемых с застройщиками, прилагается «дорожная карта». Именно поэтому они довольно долго согласовываются. Мы требуем от строителей, чтобы возведение соцобъектов осуществлялось не в последнюю очередь, а одновременно со строительством первых очередей жилых комплексов. Чтобы те, кто получит первые квартиры, могли пользоваться детскими садами и школами.

– Как реализуется программа расселения аварийного жилья?

– Ленобласть также успешно выполнила утвержденные распоряжением правительства РФ и майскими указами президента целевые показатели 2014 года по переселению граждан из аварийного фонда. К 1 января 2015 года было расселено 46 тыс. кв. м, а новое жилье получили 2959 человек. По количеству получивших новое жилье мы перевыполнили целевой показатель на 3%, а по «квадратам» – на 1,7%.

Программа разработана до 2017 года, в ней принимают участие 97 муниципальных образований региона. Планируется расселить 941 аварийный дом, новое жилье получат 12 257 человек. Общая площадь расселяемого жилья составит почти 193 тыс. кв. м.

По заявке, которую мы готовим на 2015-2016 годы, в программе примут участие 43 муниципалитета. Финансирование программы составит 1,5 млрд рублей.

– В октябре прошлого года генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цицин предложил области создать государственную строительную компанию. Будет ли воплощена в жизнь эта инициатива?

– Действительно, некоторые регионы идут по этому пути. В нашем регионе острой необходимости в создании такой компании нет, да и ее организация потребует значительных средств и большого штата сотрудников. Это вопрос эффективности расходования бюджетных средств.

цифра

941 аварийный дом

планируется расселить до 2017 года по программе расселения аварийного жилья

Госстройнадзор расширяет полномочия

Дарья Литвинова / В 2014 году в Ленинградской области был принят ряд законов, касающихся градостроительства и архитектуры. Значительно повлияют на взаимодействие застройщиков и контролирующих органов два из них: «О перераспределении полномочий между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления» и дополнения в закон «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство», расширившие перечень случаев, не требующих получения разрешения на строительство. ➔

В конце января в Зале инвестиционных проектов на площади Островского, 11, прошёл семинар «Изменения законодательства о градостроительной деятельности». Организатором мероприятия выступил Союз строительных организаций Ленинградской области ЛенОблСоюзСтрой.

Новый порядок

Председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Михаил Москвин напомнил собравшимся, что с 1 января 2015 года вступил в силу областной закон от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области». В соответствии с законом Комитет госстройнадзора осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона. Комитет также принимает решения о внесении изменений в разрешения на строительство, в том числе выданные органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона. А также продлевает срок действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу настоящего областного закона. Эти полномочия осуществляет структурное подразделение комитета – сектор контроля выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию административно-правового отдела.

Порядок предоставления государственных услуг по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию установлен соответствующими административными регламентами, утвержденными приказами Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 17.06.2011 № 14 и 15.

Общие требования по составу документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, установлены ч. 7 ст. 51 Градкодекса РФ, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию –



Специалисты стройнадзора рассказали о порядке предоставления госуслуг по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию

ч. 3 ст. 55 Градкодекса РФ. Порядок рассмотрения документов утвержден регламентом Комитета госстройнадзора и размещен на сайте комитета: http://www.expert.lenobl.ru/law/official_public.

Кирилл Федосеев, заместитель начальника административно-правового отдела Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, начальник сектора контроля выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, обратил внимание собравшихся, что причиной отказа в выдаче разрешения на строительство и разрешений на ввод явля-

Застройщикам предложили новую услугу – подача заявления на получение разрешения на строительство вместе с заявлением на проведение экспертизы

ется отсутствие в заявке подлинников документов. «Следует обратить внимание на то, что в случае предоставления заключения негосударственной экспертизы есть вероятность того, что при проверке стройнадзором проект будет отправлен на повторную экспертизу, поскольку выявлены случаи недобросовестной подготовки заключений негосударственных экспертиз. Так, в 2014 году 35 объектов были отправлены на повторную экспертизу. Обратите внимание на наличие свидетельства об аккредитации данной организации Федеральной службой об аккредитации», – отметил Кирилл Федосеев.

Объекты без разрешения

Пункт 5 ч. 17 ст. 51 Градкодекса РФ предусматривает, что выдача разрешений на строительство не требуется в случаях, если в соответствии с настоящим кодексом и законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется. В Ленобласти такие случаи установлены областным законом от 18.05.2012 № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области».

На сегодняшний день областным законом от 25.12.2014 № 104-оз «О внесении изменений в статью 1 областного закона «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области», вступившим в силу 29.12.2014, расширен перечень случаев, не требующих получения разрешения на строительство. Областной закон распространяется в том числе на отношения, возникшие до вступления его в силу.

«Указанный нормативный правовой акт направлен в первую очередь на снижение

административных барьеров в строительстве и упрощение разрешительных процедур», – подчеркнул Михаил Москвин.

Как рассказал Кирилл Федосеев, вышеуказанный областной закон не распространяется на случаи, установленные ч. 17 ст. 51 Градкодекса РФ, и включает в себя две группы объектов:

- указанные ч. 1 ст. 1 объекты, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, и факт создания которых будет подтверждаться техническим планом, декларацией об объекте недвижимости при отсутствии каких-либо иных документов;

- объекты, указанные в ч. 2 ст. 1, для которых разрешение на строительство не требуется только в случае наличия у застройщика положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. При этом фактом создания данных объектов может быть заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выдаваемое Комитетом госстройнадзора Ленобласти (в случаях когда при их строительстве, реконструкции в соответствии со ст. 54 Градкодекса РФ предусмотрено осуществление государственного строительного надзора), либо технический план, декларация в иных случаях.

При этом положение ч. 2 ст. 1 областного закона № 38-оз относится в том числе к объектам, экспертиза проектной документации которых в силу ч. 2, 3 ст. 49 Градкодекса РФ не проводится.

В данном случае указанная норма областного закона принята в развитие ч. 3.3 ст. 49 Градкодекса РФ, в соответствии с которой застройщик или технический заказчик может направить по собственной инициативе проектную документацию объектов капитального строительства, указанных в ч. 2, 3 настоящей статьи, и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на государственную или негосударственную экспертизу.

Таким образом, в случае если застройщиком планируется строительство объекта капитального строительства, указанного в ч. 2 ст. 1 областного закона № 38-оз, и при этом проектная документация данного объекта в силу положений ч. 2, 3 ст. 49 Градкодекса РФ не проводится, застройщик вправе по своему выбору получить разрешение на строительство на общих основаниях в соответствии со ст. 51 Градкодекса РФ (без проведения экспертизы проектной документации), либо воспользоваться

областным законом № 38-оз, получив положительное заключение экспертизы проектной документации на основании ч. 3.3 ст. 49 Градкодекса РФ.

Никаких согласований, одобрений, разрешений и т. д. в случаях применения норм областного закона № 38-оз не требуется.

Также в ч. 1, 2 ст. 1 областного закона № 38 указанно, что строительство должно осуществляться в соответствии с требованиями градплана земельного участка или проекта планировки территории и проектом межевания территории (применительно к линейным объектам). В случае если планируемый строительством объект капитального строительства подпадает под действие норм областного закона № 38-оз, необходим градплан земельного участка или проект планировки территории и проект межевания территории (применительно к линейным объектам), как и в случае строительства на общих основаниях, в соответствии с ч. 51 Градкодекса РФ.

Под контролем КАГ

Андрей Блинов, главный специалист отдела контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, отметил, что к полномочиям областного Комитета по архитектуре и градостроительству с января текущего года будет относиться утверждение документов территориального планирования и градостроительного зонирования. А именно вопросы утверждения схем территориального планирования районов, внесение в них изменений; утверждение генеральных планов, а также внесение в них изменений; утверждение планов землепользования и застройки и внесение в них изменений; и утверждение проектов планировки территорий, проектов межевания территорий и градостроительных планов.

«В целом процедура принятия решений, получения согласований, подготовки проектов осталась неизменной. То же самое касается и проведения публичных слушаний. В полномочиях правительства Ленинградской области и Комитета по архитектуре и градостроительству остается только вопрос утверждения, – подчеркнул Андрей Блинов. – Положения о порядке предоставления документов, их рассмотрения и утверждения, сроки, комплектность документов размещены на официальном сайте правительства Ленобласти на странице Комитета по архитектуре и градостроительству в разделе «Правовые акты» (http://arch.lenobl.ru/law/oficial_public).

Схемы территориального планирования, генеральные планы будут утверждаться постановлением правительства Ленинградской области, Правила землепользования и застройки, приказом областного Комитета по архитектуре и градостроительству, проекты планировки, межевания территории и градостроительные планы будут утверждаться распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству.

Срок рассмотрения комитетом градостроительных планов земельных участков составляет 10 дней и два дня на отправку документов. «Муниципалитет в течение 15 дней должен направить документы в комитет либо почтовым отправлением, либо нарочным, либо по электронной почте, – рассказал Андрей Блинов. – Типичной ошибкой при предоставлении документов является в основном несоответствие документов форме, утвержденной приказом Минрегиона от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка». А именно не указывается объект, который предполагается к строительству; не указываются охранные зоны, не указываются красные линии, отсутствуют технические условия, копия которых как информация должна присутствовать в градостроительном плане».

Если заявка на подготовку градплана была подана в муниципалитет в конце декабря прошлого года, еще до вступления в силу № 45-оз, муниципальное образование обязано направить все материалы с копией заявления от застройщика в Комитет по архитектуре и градостроительству, даже несмотря на то что сроки ее рассмотрения еще не вышли.

Отдельный вопрос – бывшие земли сельскохозяйственного назначения, сменившие категорию в связи с включением в границы населенных пунктов, принятием генеральных планов и предполагающим многоэтажную застройку, готовить проект планировки и межевания территории, а не ограничиваться утверждением градостроительного плана, чтобы в дальнейшем не возникло вопросов с выдачей разрешения на строительство по отдельным объектам и участкам», – пояснил Андрей Блинов.

Срок рассмотрения комитетом проектов планировки и проектов межевания составляет 30 дней. «Мы рекомендуем предварительно согласовать задание на проектирование проектов планировки и межевания с комитетом, – отметил Андрей Блинов. – Чтобы при рассмотрении документов не возникло противоречий в оценке данного проекта. А после подготовки проекта просим предоставлять его на рассмотрение Градсовета».

Особенности кадастрового учета

В 2014 году на кадастровый учет поставлено 110 многоквартирных домов общей площадью чуть менее 1 млн кв. м с численностью квартир более 14 тыс. Такие данные привел в ходе семинара Валерий Малинин, заместитель директора филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области. Он напомнил участникам семинара, что после получения разрешения на ввод объекта необходимо поставить здания и все находящиеся в нем помещения на кадастровый учет с целью последующей регистрации. «В обя-

ЛенОблСоюзСтрой | 9

анонс

Съезд строителей Ленинградской области состоится 12 февраля

Строители и чиновники 47-го региона соберутся 12 февраля в 14.00 в Доме правительства Ленинградской области (Суворовский пр., 67, ауд. 501), чтобы в традиционном ежегодном формате съезда обсудить актуальные проблемы отрасли. В ходе съезда ожидается выступление губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, вице-губернатора по строительству

Георгия Богачева, председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной строительной экспертизы Михаила Москвина. Также предлагаются блиц-выступления застройщиков и, как и в прошлом году, вопросы из зала. В повестке дня обсуждение трех основных вопросов: текущая экономическая ситуация в отрасли, особенности процесса передачи

градостроительных полномочий и «дорожная карта», разработанная в правительстве региона, по снижению административных барьеров в строительстве. Съезд, как и в прошлые годы, организует ЛенОблСоюзСтрой. Генеральный информационный партнер мероприятия – газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

зательном порядке для постановки на учет необходимы технические планы как самого здания, так и всех находящихся в нем помещений, а именно квартир, нежилых помещений и имущества общего пользования. При подготовке техплана многоквартирного дома мы требуем представления основной проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При отсутствии этих документов будет принято решение о приостановлении постановки на кадастровый учет многоквартирного дома. Постановка на учет объектов незавершенного строительства недопустима».

Валерий Малинин сообщил, что в настоящий момент Росреестром направлены в Минстрой изменения, касающиеся формы разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Разрешение должно содержать все характеристики объекта, необходимые для постановки на кадастровый учет. В настоящее время разрешение на ввод не содержит всех этих характеристик. «Надеемся, что в ближайшее время приказом Минстроя новая форма разрешения будет утверждена. Обязательным приложением к нему будет технический план, который будет подготавливаться до момента ввода в эксплуатацию самого объекта».

В режиме одного окна

Михаил Москвин рассказал участникам семинара, что с 1 января 2015 года Комитет госстройнадзора Ленинградской области и ГАУ «Леноблгосэкспертиза» предлагают застройщикам новую услугу – подача заявления на получение разрешения на строительство вместе с заявлением на проведение экспертизы.

Новая услуга значительно упрощает процедуру получения разрешения на строительство и сокращает количество личных визитов заявителей.

После получения положительного заключения документация автоматически передается на рассмотрение в Комитет госстройнадзора, при этом датой начала рассмотрения заявления на получение разрешения на строительство считается дата выдачи положительного заключения экспертизы. Срок рассмотрения заявления – 10 дней.

По окончании срока заявитель приезжает в офис ГАУ «Леноблгосэкспертиза», где получает положительное заключение экспертизы вместе с разрешением на строительство.

Для тех, кто имеет на руках положительное заключение негосударственной экспертизы, порядок один и тот же.

Инструмент повышения качества

Завершила семинар презентация нового инструмента повышения качества строительства в регионе – Центра строительного контроля и экспертиз Ленинградской области. В целях повышения эффективности государственного строительного надзора правительство Ленинградской области инициировало создание непубличного акционерного общества «Центр строительного контроля и экспертиз Ленинградской области». Основная задача центра – сокращение сроков получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, упрощение процедур согласования.

Концепция организации и работы центра обсуждалась с застройщиками, которые полностью поддержали идею. В результате было принято решение о паритетном участии в создании центра власти и бизнеса. Учредителями новой компании стали со стороны правительства Ленинградской области ГАУ «Леноблгосэкспертиза», со стороны застройщиков – ЛенОблСоюзСтрой.

По словам Михаила Москвина, вне проверок центр будет оказывать услуги застройщикам наряду с коммерческими организациями и фактически будет работать на принципе самоокупаемости. Также сотрудники центра будут привлекаться для работы с жалобами граждан на нарушения при строительстве.

Возглавил новое ведомство εκπредседатель областного Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Виталий Григоренко.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)





Законодательные новшества вызвали немало вопросов у застройщиков

Завершила семинар презентация нового инструмента повышения качества строительства в регионе – Центра строительного контроля и экспертиз Ленинградской области

НОВОСТИ

Александр Дрозденко предлагает изменить федеральное законодательство

Губернатор Ленинградской области предложил правительству РФ начать софинансировать расходные обязательства регионов по концессионным соглашениям.

Свои предложения Александр Дрозденко изложил, выступая с докладом на прошедшем в Москве совещании о лучших практиках инвестиционной привлекательности регионов, сообщает пресс-служба правительства Ленобласти.

Большой парадокс, по мнению Александра Дрозденко, заключается в том, что сегодня федеральное софинансирование можно потратить только на социальные объекты, которые строятся за государственный счет, но нельзя потратить на объекты, которые строятся с привлечением частных инвестиций. И поэтому губернатор просит правительство РФ предусмотреть в рамках государственных программ мероприятия по софинансированию расходных обязательств регионов по заключенным концессионным соглашениям. Еще одно противоречие, по мнению главы Ленинградской области, заключается в том, что в сфере электроэнергетики многие компании имеют неиспользуемые мощности, а региональные власти при этом должны реализовывать многомиллиардные инвестиционные программы по строительству новых мощностей подстанций. «Мы провели анализ на уровне области и выяснили, что в резерве находятся значительные мощности. Поскольку их мы использовать не можем, нам совместно с инвесторами приходится решать вопрос с возведением новых энергетических объектов», – сказал Александр Дрозденко. Он предложил федеральному центру постепенно ввести плату за неиспользуемую мощность.

Региональные законы пройдут экспертизу

Парламент Ленинградской области в трех чтениях принял закон «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ленинградской области и экспертизы нормативных правовых актов Ленинградской области», сообщает пресс-служба областного правительства.

Речь идет об оценке воздействия всех подготавливаемых нормативных правовых актов 47-го региона на инвестиционную и предпринимательскую деятельность. Процедура оценки регулирующего воздействия (ОРВ) позволяет выявить в проектах нормативно-правовых актов положения, которые вводят или могут вводить необоснованные барьеры для предпринимательской деятельности, ограничивают конкуренцию или другим способом мешают ведению бизнеса в регионе. Работа по оценке такого рода нормативно-правовых актов в Ленинградской области ведется с января 2014 года, когда порядок проведения оценки регулирующего воздействия был закреплен постановлением правительства Ленинградской области. В течение прошлого года подготовлено 32 экспертных заключения в отношении проектов нормативных правовых актов, из них положительных – 24, отрицательных заключений – 8.

Новые успехи – новые вопросы

Татьяна Крамарева / Год назад, на предыдущем Съезде строителей Ленинградской области, участников бизнес-сообщества волновали в том числе перспективы введения нового налога – на социальную, а возможно, и инженерную инфраструктуру, стратегия дальнейшего развития дорожной сети в регионе, а также пересмотр норм потребления ресурсов. По оценкам и правительства Ленинградской области, и независимых аналитиков, 2014 год стал рекордно успешным для строительного комплекса Ленобласти. Однако каждый новый этап ставит и новые задачи перед застройщиками. Какие темы волнуют участников рынка сегодня, поинтересовался «Строительный Еженедельник».



Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «Управляющая компания «КВС»:

– Было бы странным в нынешних экономических условиях не обсудить ситуацию с проектным финансированием. Сейчас застройщики встали перед проблемой, где брать кредиты под «гуманные» проценты на строительство своих объектов. Банки больше не могут предоставлять кредиты по прежним ставкам, а брать по новым – это значит полностью нарушать экономику проекта. Также хотелось бы в рамках съезда обсудить проблемы прокладки инженерных сетей в Ленобласти, возможности стандартизации процесса получения ТО на подключение, перспективы дорожно-транспортной сети региона.



Алексей Булдин, директор по строительству компании «ЛенРусСтрой»:

– Учитывая сложившуюся обстановку на рынке капитала и денег, вероятнее всего, ипотека как механизм финансирования жилищного строительства может «прикалывать долго жить». Для многих застройщиков она является серьезным источником оборотных средств. Без серьезной поддержки со стороны государства ипотека перестанет работать и потянет за собой один из реальных секторов экономики – жилищное строительство. Хочется верить, что ЛенОблСоюзСтрой как площадка диалога между бизнесом и государством может инициировать обращение на самые

высокие уровни государственной власти. И суть этого обращения заключается в том, чтобы государство включилось в вопрос оживления ипотечного рынка, возможно, через механизм компенсации ставки.



Юусо Хьетанен, глава российского подразделения скандинавского строительного холдинга NCC:

– Думаю, первоочередный вопрос сегодня – как сочетать соблюдение сроков строительства и доступные цены. Уверен, рынок жилищного строительства в Ленинградской области ждет дальнейшее устойчивое развитие, если этот вопрос будет решен в ближайшее время. Предстоит огромная работа по изменению правил и упрощению процедур, но на Съезде строителей Ленобласти было бы логично обсудить, кроме всего прочего, вопрос, который существенно влияет на сроки реализации девелоперских проектов в регионе, а именно вопрос подключения к инженерным сетям, как действовать в этом направлении совместно власти и бизнесу. Думаю, решение этого вопроса имеет самое важное значение.



Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «N + N»:

– В первую очередь предлагаем обсудить возможности наращивания в регионе объемов строительства социального жилья. В новых экономических условиях эта мера станет еще одним фактором социальной поддержки областных врачей, учи-

телей и других специалистов, многодетных семей, а также обеспечить новыми заказами и областные строительные компании, а значит, и сохранить в них рабочие места. У Ленинградской области уже накоплен большой и положительный опыт в возведении социального жилья. Это адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области», в реализации которой последние несколько лет участвует и наша компания. Благодаря этому проекту несколько тысяч жителей региона ежегодно переезжают в новые благоустроенные квартиры. Так что мы считаем, что этот важный социальный проект также необходимо продолжать и изыскивать возможности для его расширения.



Николай Крутов, член совета директоров компании Normapp:

– Наверное, не буду оригинальным, но до сегодняшнего времени не решен вопрос с инженерной подготовкой и транспортной инфраструктурой земельных участков, на которых жилье возводится в районах, прилегающих к границе Санкт-Петербурга. И это большая проблема. И до сих пор ни муниципальные власти, ни правительство Ленобласти, ни строительное сообщество не могут объединиться и выработать единый план действий. С одной стороны, застройщики пытаются договариваться с монополистами каждый по своему земельному участку. С другой стороны, муниципальные и областные инвестиционные программы регулярно срываются на стадии проектирования, не успевая за потребностями рынка. Только совместные действия могут решить злободневные проблемы интенсивно застраиваемых районов. Это, в первую очередь, необходимость улучшения транспортной доступности Десяткино, реконструкции Колтушского шоссе – это наиболее узкие места, в прямом и переносном смысле, везда из районов новостроек в Санкт-Петербург.

Ну и не обойдется, конечно, без вопросов, связанных с наступающим кризисом и тактикой и стратегией строительных компаний в этот непростой период.

Михаил Зарубин: «Принцип «единого окна» может не сработать»

Дарья Литвинова / Накануне Съезда строителей Ленинградской области мы встретились с генеральным директором старейшей строительной компании региона – «47 ТРЕСТ», заслуженным строителем Российской Федерации Михаилом Зарубиным. Михаил Константинович дал оценку кризисным настроениям в строительной отрасли и размышлял о проблемах возведения жилья в Ленинградской области. ➔

Строительный трест № 47 «Киров-строй», впоследствии преобразованный в ЗАО «47 ТРЕСТ», был создан в 1963 году. История деятельности предприятия насчитывает десятки важнейших для Петербурга проектов: строительство и реконструкция Кировского завода, «Северной верфи», мельничного комбината «Предпортовый», фабрики «Волна», «Динамо», заводов «Слоистые пластики», «Гидролозный завод», «Равенство», «Электродело»; ДК им. Газа, Университета растительных полимеров и др.

Сегодня в Петербурге «47 ТРЕСТ» строит жилье. Основным географическим направлением остается юго-запад Петербурга: Кировский, Красносельский, Петродворцовый районы. В последние годы «47 ТРЕСТ» возводит панельные, кирпичные и кирпично-монолитные дома, выполняя при этом функции заказчика, застройщика, генерального подрядчика и инвестора строительства.

Почти три десятка лет руководит этим предприятием Михаил Зарубин. Михаил Константинович начал свою трудовую биографию, работая на стройках Сибири. Профессиональная деятельность Михаила Зарубина также связана с Ленинградской областью. Здесь силами вверенных ему коллективов возводились животноводческие комплексы, жилые и социально-бытовые здания в Приозерском и Выборгском районах.

Сегодня «47 ТРЕСТ» возводит в регионе три жилых комплекса: «Романовский особняк» в пос. Романовка Всеволожского района, «Графская слобода» в г. Коммунар Гатчинского района и «Апрель» в д. Аннино Ломоносовского района.

Чем дальше в область, тем сложнее

– Я бы не стал утверждать, что все городские застройщики, которые приходят работать в область, делают это с большим рвением. Мы сейчас не говорим о строительных компаниях, которые работают в Кудрово. Потому что Кудрово – это почти город. Сюда же можно отнести Всеволожск, Янино и другие нынче популярные для застройщиков пригородные места. Но чем глубже застройщик «уходит» в область, отдаляется от административных центров, тем сложнее ему работать. Да и покупателю квартиры охота жить рядом со всеми благами цивилизации – больницами, школами, детскими садами. Строительство комфортного жилья в деревне – не самая легкая задача.

К ленинградской земле я отношусь с любовью и уважением, потому что в моем понимании именно здесь началась Россия, ведь первая ее столица – Старая Ладога. Но я понимаю, что если кому-нибудь в голову придет построить в Старой Ладоге жилой комплекс, то продать квартиры в нем он будет очень-очень долго. Поэтому строительство жилья по рыночным ценам в отдаленных от Петербурга и крупных областных центров районах – это просто мечты.

Требуется развитие – предложите компенсацию

– На встречах застройщиков с губернатором региона Александром Юрьевичем



Дрозденко часто поднимается вопрос развития отдаленных районов области. Региону требуется жилье для врачей, учителей, многодетных, погорельцев, переселенцев из аварийного жилья и др. Но как это сделать? Застройщик должен инвестировать средства, построить жилье, а регион выкупит у нас квартиры по ценам Миррегиона, то есть по 30 тыс. рублей за «квадрат». Но примерно такую же сумму застройщик потеряет на каждом квадратном метре, потому его фактическая стоимость почти вдвое превышает цену, предложенную Минрегионом. И какой проект выдержит такие условия?

Если перед правительством региона стоит задача обеспечения современным жильем определенных категорий граждан в отдаленных районах Ленобласти, власти должны предложить застройщику компенсацию затрат

Поэтому если перед правительством региона стоит задача обеспечения современным жильем определенных категорий граждан в отдаленных районах Ленобласти, власти должны предложить застройщику компенсацию затрат. Такое решение должно быть принято правительством. Ведь социальные стройки – это не новость. Свою трудовую деятельность в Ленобласти я начал в 1976 году. В пос. Сосново Приозерского района мы возводили жилые дома, школу, детский сад и животноводческую ферму. Да, это было другое время. Но проекты эти успешно реализовывались и были востребованы. Недавно я был там, и они стоят, но ничего нового не добавляется. А ведь Сосново – место весьма привлекательное и может очень успешно

развиваться. Но экономика проекта не позволяет.

Нужен порядок в инфраструктуре

– Года два назад я был в Финляндии. Мы интересовались вопросами строительства и подключения к инженерным сетям. Там все четко и понятно – есть пятно под застройку и определены точки подключения. В Ленобласти этот вопрос иногда превращается в уравнение со всеми неизвестными, поскольку даже организации, к которым относятся точки подключения,

Опасности «единого окна»

– Я не спорю, что сама идея организации работы по принципу «единого окна» здравая. Но на практике мы сталкиваемся с тем, что в «едином окне» можно получить только один ответ – отрицательный. И что дальше делать с этим, непонятно. Парадоксально, но все вопросы быстрее решаются в «ручном режиме», с участием инстанций разного уровня. Тогда у застройщика есть возможность отслеживать процесс принятия решений по его проекту.

Кризис нам не впервой

– Я уже давно работаю в строительстве, и мне довелось переживать немало кризисов. Надеюсь, переживем и этот. Мы долгие годы не берем кредитов, работаем за счет собственных средств. А кризис в первую очередь опасен кредитами. Кроме того, мы не ведем масштабных проектов. Но, конечно, не стоим на месте. Так, например, в д. Большие Томики Ломоносовского района, что неподалеку от Аннино, мы готовим проект строительства 48 таунхаусов. Задачу я ставлю такую: цена таунхауса не должна превышать стоимость трехкомнатной квартиры в городе. Если мы экономически этого добьемся, то, думаю, этот проект станет конкурентоспособным на рынке. В первую очередь мы надеемся сэкономить на материалах, не «накручивая» лишнего. Например, уйти от облицовки стен кирпичом, заменив его на штукатурку и покраску.

К нашим таунхаусам мы подведем дорогу и построим инженерные сети. За этим кварталом нарезаны участки для многолетних семей. Они ждут, когда мы обеспечим этот район инфраструктурой. Так что наш проект имеет важное значение для развития Аннинского сельского поселения в целом.

Также в Аннино мы проектируем девятиэтажный четырехсекционный жилой дом, идет согласование проекта.

Если говорить о перспективных районах Ленинградской области, то, безусловно, имеют немало преимуществ и еще плохо освоены Гатчинский и Ломоносовский районы. В ближайшем будущем интересы застройщиков будут направлены именно туда. Но опять же если удастся успешно решить вопросы инженерной инфраструктуры. Популярен и Всеволожский район, но сегодня, на мой взгляд, он уже «перегружен» жильем и тяготеет к тому, чтобы войти в границы Петербурга. Многие считают перспективным Тосненский район, но его развитие начнется, когда будут освоены более близкие к городу районы.

Лучше, чем в городе

– Безусловно, застройщики будут строить в области. И надо отдать должное правительству региона: здесь инвестора, не в пример другим субъектам, сегодня встречают уважительно. Как долго продлится это уважение – вопрос открытый. Возможно, до тех пор, пока региону требуется решать силами застройщиков насущные проблемы. Тем не менее мы сегодня в области строим с удовольствием, встречаем понимание у региональных и муниципальных властей, здесь больше порядка и простора, чем в городе.

Квартира – лучший депозит

Татьяна Крамарева / Рост цен на жилую недвижимость в Петербургской агломерации в начале нынешнего года составит до 20%, прогнозирует ряд экспертов. Их аргументы: ослабление национальной валюты при значительной доле импортной составляющей, уровень стабильности рынка кредитования, а также изменение объемов строительства. ➔

В частности, прогнозируется пока в неопределенных пределах сокращение объемов ввода жилья в черте Санкт-Петербурга. Ожидается также падение доли сделок с участием заемных средств до 10-15%. Для сравнения: в 2014 году в среднем по рынку объем таких сделок составлял в Санкт-Петербурге и Ленобласти 35-37%, а в некоторых компаниях, по данным ГК «УНИСТО Петросталь», доходил до 60-70% (по информации АН «Итака» – до 50%).

Гонки цен по вертикали

«Уже с конца 2014 года мы наблюдаем рост цен на первичном рынке жилья, который в начале текущего года неизбежно достигнет 15-20%», – отмечает Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besar. По мнению Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», стоимость квадратного метра может быть пересмотрена не только под влиянием роста цен на строительные материалы и оборудование, но также из-за повышения уровня безработицы и возможного снижения платежеспособного спроса. В этих условиях особую значимость приобретает оптимизация затрат на строительство. «Например, ГК «УНИСТО Петросталь» ориентируется на возведение каркасных жилых домов, используя продукцию собственного завода ЖБИ, который начнет выпускать изделия уже в III квартале текущего года», – уточняет господин Васильев.

«Вряд ли рынок остановится на массовом повышении цен на жилье, которые уже выросли на 15-20%», – говорит Сергей Мкртчян, директор по продажам ЖК «Александровский». Ведущим драйвером ценовой динамики он называет возможность/невозможность строительной компании обойтись без заемных средств. С другой стороны, поскольку покупатели в основном делают выбор в пользу уже готовых и сданных объектов, объекты на стадии котлована или недостроенные, уточняет Сергей Мкртчян, в ближайшем времени могут даже чуть снизиться в цене. «Ряд застройщиков могут пойти на подобные риски с целью привлечь дополнительные средства и завершить-таки строительство», – комментирует он.

В то же время Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», прогнозирует в ближайшие месяц-полтора сохранение цен на текущем уровне. «В декабре застройщики подняли цены на 5-10% только на самые ликвидные проекты. Цена на большую часть проектов осталась без изменений», – напоминает аналитик.

Решающий спрос

Влияние нестабильности национальной валюты на потребительский спрос было прогнозируемо, однако масштабы и суть этого влияния эксперты оценивают неоднозначно.

«В ноябре мы зафиксировали рост объемов продаж на первичном рынке на 20% относительно других осенних месяцев, а также увеличение доли покупок бюджетных квартир с целью инвестиций, достигшей 50% в общем объеме продаж», – говорит Полина Яковлева. По ее словам, рекордная динамика спроса сохраняется до сих пор, и ситуация останется неизменной, пока все желающие не вложат



имеющиеся рублевые накопления в недвижимость.

Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости» (АРИН), со своей стороны, отмечает, прежде всего, что кризис лишил покупателей квартир на первичном рынке жилья предновогодних скидок. «Реальных акций не было даже до так называемого черного вторника», – утверждает эксперт.

83 тыс. рублей – стоимость 1 кв. м в Петербурге. Это на 20% выше, чем в пригородах

Со своей стороны, Сергей Мкртчян называет декабрь 2014 года рекордным по числу сделок для строительных компаний. На этом фоне особенно разительный контраст представляет январь 2015 года, когда большинство потенциальных покупателей начали откладывать решение по ипотеке.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», периодами наиболее активного спроса на строящееся жилье стали I и IV кварталы 2014 года. В октябре-декабре было реализовано на 51,5% больше жилья, чем в III квартале 2014 года, свидетельствует статистика консалтингового центра.

К слову, потребительские предпочтения в последние годы смещаются в сторону первичного рынка жилья. На квартиры

в строящихся объектах массового сегмента, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по итогам 2014 года пришлось 93% в структуре потребительского спроса. «Вторичный рынок жилья медленно, но верно уступает позиции, и к настоящему времени больше половины «квартирных» покупок приходится на новостройки», – подтверждает Андрей Тетыш. С другой стороны, достигнутый баланс спроса, по его мнению, будет

сохраняться в силу того, что почти каждое приобретение на первичном рынке приводит в движение цепочку сделок с вторичным жильем.

Потребителю по вкусу

Лидерство в рейтинге предпочтений потребителей стабильно удерживают квартиры малых габаритов. «Недорогие однокомнатные квартиры эконом-класса площадью от 32 кв. м или квартиры-студии площадью от 25 кв. м в районах Девяткино, Мурино, Кудрово и станции метро «Парнас» – таковы характеристики наиболее востребованного жилья на первичном рынке по версии NAI Besar. К этому набору стоит добавить, по мнению

Андрея Тетыша, двухкомнатные квартиры метражом 53-56 кв. м. Причем, подчеркивает он, 80% жилья эконом-класса сдается сегодня с отделкой, и большинство сделок совершается именно в этом сегменте.

Если говорить о предпочтительной локации среднеэтажного и малозэтажного жилья, то, по мнению Арсения Васильева, наиболее перспективно восточное направление Ленинградской области, которое сегодня «находится в тренде покупательского спроса».

Востребованность формата жилья напрямую обусловлена его классом, утверждает Сергей Мкртчян. «Квартиры класса выше экономки покупаются, как правило, именно для улучшения существующих жилищных условий, и тут у потребителя больше требований к недвижимости», – говорит он. В частности, будущие собственники загородного жилья оценивают его по таким критериям, как экологичность, низкая плотность застройки, большое количество зеленых зон, уровень шума и др. В то же время Андрей Тетыш констатирует: кое-что из подобных дополнительных опций уже перешло в базовый набор понятия «комфортная жизнь». «Если ранее озеленению и облагораживанию прилегающей территории уделялось минимум внимания, то сегодня это очевидные вещи, которые делает каждый застройщик», – убежден эксперт.

Стоит отметить, что к концу прошлого года более трети всех сделок с квартирами в строящихся домах (свыше 37%) пришлось на объекты в пригородной зоне Ленинградской области.

За и против ипотеки

Сегодня, по мнению Полины Яковлевой, у потребителей сохраняется возможность приобрести жилье с привлечением «относительно дешевой ипотеки». Так, в двух крупнейших банках страны ставка по таким кредитам составляет 14-15 и 14,9% соответственно. Сергей Мкртчян, со своей стороны, не видит препятствий к тому, чтобы потребитель прибег к заемным средствам даже в нынешних условиях, если он «уверен в своих доходах и их стабильности». В то время как Арсений Васильев предлагает обратить внимание на возможности, которые предоставляют сами строительные компании. «Фактически подменить собой банки застройщики не могут, но предложить различные варианты оплаты, в том числе за счет реализации имеющейся недвижимости, безусловно, им по силам», – говорит господин Васильев.

Однако если в экспертном сообществе пока не сформировалось общее мнение относительно доступности и уместности ипотечных кредитов, то они единогласны в другом пункте: решающим критерием при выборе жилья должна стать репутация застройщика. «Вкладываться нужно в уверенного застройщика с хорошей репутацией и послужным списком. Лидеры рынка уже прошли кризис 2008 года, в их устойчивости уверенность у нас есть», – комментирует Андрей Тетыш.

«Квартиру следует приобретать по договору долевого участия, обеспечивающему гарантии от долготеря. Также не стоит хвататься за дешевое предложение, поскольку у надежных компаний цена на объекты, как правило, является рыночной», – дополняет Полина Яковлева.

Дмитрий Яковенко: «Основа успешного инвестпроекта – качественно подготовленная документация»

Дарья Литвинова / Осенью прошлого года инвестиционная корпорация «Пантикапей» объявила о планах по реализации двух крупных проектов в Ленинградской области – «Евроград» в Буграх и «Гринвич» близ Колтушей. О том, как вписываются эти проекты в текущие экономические и градостроительные реалии, рассказал нашей газете председатель совета директоров корпорации Дмитрий Яковенко. ➔

– Дмитрий Алексеевич, на последнем Градсовете проект «Гринвич» в Колтушском сельском поселении был отклонен с формулировкой «не соответствует градостроительной документации, утвержденной для данной территории». Что планируете предпринять для исправления ситуации?

– Проект соответствует генеральному плану Колтушского сельского поселения, но не соответствовал ранее принятым ПЗЗ. Мы учли замечания Администрации Ленинградской области и внесли в проект ПЗЗ Колтушского поселения свои предложения. Они были отражены на общественных слушаниях, которые прошли еще 4 декабря 2014 года. Замечу, что в ходе общественных слушаний, которые проходили достаточно жарко по целому ряду вопросов, например таких как транспортно-инфраструктурная обеспеченность Колтушского поселения, наш проект тем не менее получил положительную оценку местных жителей. А в конце декабря ПЗЗ с учетом предоставленных на Градсовет материалов по проекту планировки и замечаний Градсовета были утверждены.

– Иными словами, вносить поправки в сам проект необходимости нет? Проект будет еще раз вынесен на рассмотрение Градсовета?

– Решение о повторном рассмотрении проекта на Градсовете примет Администрация Ленинградской области, и мы в любом случае с ним согласимся. С другой стороны, проект уже был рассмотрен Градсоветом, и существенных замечаний, кроме несоответствия ПЗЗ, высказано не было. Поэтому острой необходимости, на наш взгляд, в отдельном заседании Градсовета не будет. Возможно, будет достаточно представления материалов соответствия и проект планировки будет утвержден в общем порядке. В сам проект внести корректировки необходимости нет, он полностью соответствует высотности и плотности застройки, утвержденным для данной территории. Проект «Гринвич» имеет ярко выраженный «среднеэтажный» характер, и даже наши оппоненты на Градсовете не могли не отметить его соответствие всем стандартам загородной жизни. Повторюсь, что на общественных слушаниях нас тоже «пытали» с пристрастием, но мы успешно прошли народную экспертизу. При создании проекта мы поставили перед собой задачу сформировать комфортную среду обитания с большими зелеными зонами и обширными парковочными пространствами, с качественными фасадами, просторными лоджиями и общественными помещениями в самих домах, с возможностью трансформации квартир в сторону большей площади, с доступной социальной инфраструктурой. Нами запланировано строительство школы на 825 мест и нескольких детских садов, аквапарка, гольф-центра, ресторанной зоны. Вся социальная инфраструктура будет рассчитана не только на жителей «Гринвича», но и жителей прилегающих территорий. Эта территория имеет большой потенциал развития, рядом с нами планируют реализовать свою часть проекта наш давний партнер – компания

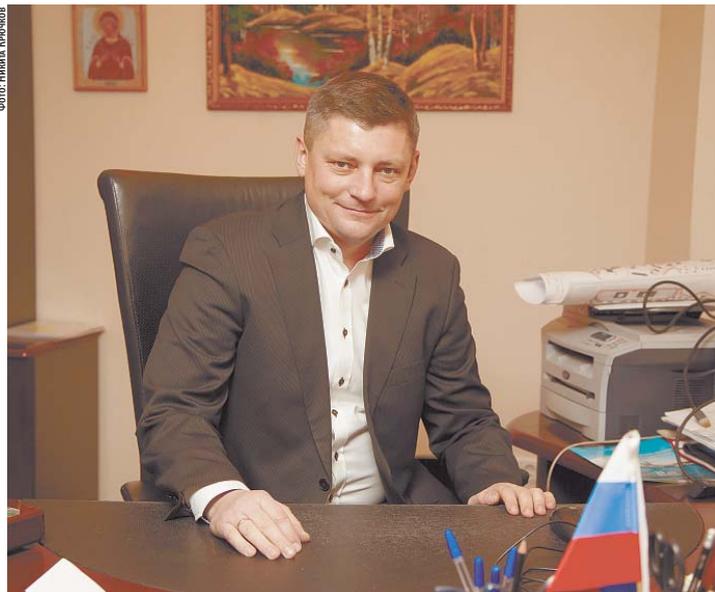


Фото: Наталья Чернова

«Ханса», ближе к Мурманскому шоссе планы по развитию территории вынашивают «Строительное управление» и компания «Династия», есть еще ряд других малоэтажных проектов, потому инфраструктура нашего проекта учитывает и их перспективное развитие. На стройплощадку мы планируем выйти в 2015 году.

– Детские сады и школы планируете строить по областной программе «Сообщества в обмен на налоги»?

– Безусловно, мы планируем развивать сотрудничество с Ленинградской областью в этом направлении. Все компании корпорации «Пантикапей» зарегистрированы на территории области и платят налоги

По мнению Дмитрия Яковенко, качественно проработанные строительные проекты – самая спокойная гавань для капитала в кризисные годы

в бюджет региона. Мы считаем себя социально ответственным бизнесом и понимаем, что обязанность застройщика – возведение объектов для нужд поселения, в котором осуществляется проект. Отмечу, что в администрации Колтушей работает команда профессионалов, мы построили с ними конструктивный диалог, что очень важно для реализации любого проекта.

– А какова судьба вашего проекта-миллионника «Евроград» в Буграх, высотность и плотность застройки которого вызвала возражения Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти?

– Мы учли замечания комитета и внесли соответствующие коррективы в проект планировки. Вызвавший возражения

параметр высотности – 16 этажей, который был изначально указан в проекте – исправлен. Мы никогда не спорили с тем, что региональные нормативы допускают здесь не более 12 этажей, а высотки могут появиться только после одобрения Градсовета. Также нами были учтены замечания по плотности застройки и количеству запланированных к возведению объектов. Экономические показатели проекта эта корректировка не испортила, поскольку масштабы «Еврограда» не вынуждают нас и наших партнеров бороться за каждый квадратный метр. Отмечу, что с начала 2000-х годов концепция «Еврограда» неоднократно претерпевала изменения, однако и сегодняшние

изменения на рынке найдут свое отражение в проекте. Вместе с Федеральным центром проектного финансирования (группа Внешэкономбанка) мы создали всю проектно-сметную документацию по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры проекта «Евроград». Эта работа заняла у нас около двух лет. В ноябре мы получили положительное заключение госэкспертизы, что позволит нам в ближайшее время быстро освоить инвестиционные средства в этом проекте. К строительству инженерной и транспортной инфраструктуры мы планируем приступить в 2015 году.

Сам город-спутник должен появиться к 2030 году и займет 730 га. Эта территория находится в собственности 10 крупных застройщиков, в числе кото-

рых ГК «Норманн», «Ханса СПб», «ИПС». Первым застройщиком жилья в «Еврограде» должна стать компания «Норманн», которая недавно купила 7 га в этом районе под строительство 90 тыс. кв. м жилья. Градплан и положительное заключение экспертизы компания получила и планирует в ближайшее время приступить к строительству жилья. Проектом запланировано создание двух школ по 825 мест каждая и несколько встроенно-пристроенных детских дошкольных учреждений. Центром общественной жизни «Еврограда» должен стать крупный торгово-развлекательный комплекс, причем еще на этапе проекта он уже привлек внимание ряда известных сетевиков-арендаторов.

– Кризисные прогнозы вас не пугают?

– Наша компания начала свою деятельность в кризис 1999 года, успешно продолжила свое развитие в кризис 2008 года, вовремя освободившись от ненужных активов, и сегодня испугать нас очень непросто. На наш взгляд, качественно проработанные строительные проекты – как раз и есть самая спокойная гавань для капитала в кризисные периоды. Эти проекты более инерционны, устойчивы, позволяют сохранить и приумножить вложения. Однако подчеркну, что речь идет о качественно проработанных проектах с готовой документацией. Качественно подготовленная документация – основа успешного инвестиционного проекта вне зависимости от кризисных ситуаций. Приведу конкретный пример: документация по съезду с КАД в районе Бугров мы готовили около двух лет, а сам съезд физически построили за 1,5 месяца. Это вопрос качества проработки проекта.

– Не секрет, что корпорация «Пантикапей» имеет крымские корни. Планируете ли вы реализовать инвестпроекты на территории вновь обретенного российского региона?

– Для Крыма, как и любого другого российского региона, актуален вопрос подготовки проектной документации. В случае с Крымом дело осложняется тем, что полуостров только-только стал частью нашего государства и переживает переходный период. Мы помогаем Керченской администрации и администрации Ленинского района в подготовке градостроительных документов, консультируем, предоставляем аналитику. У Крыма много проблем – в части водоснабжения, электроснабжения. Их еще предстоит решить. Поэтому говорить о конкретных инвестпроектах пока рано. Но потенциал у Крыма огромен, в этом нет никакого сомнения.

цифра

730 га –

проектная площадь города-спутника «Евроград»

Обращение отходов взяли под жесткий контроль

Татьяна Крамарева / Поправками в 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», принятыми в конце декабря, введен жесткий государственный контроль в сфере обращения с отходами. Утвержден также приоритет переработки отходов над их размещением. В 47-м регионе реализовывать законодательные новшества предстоит ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области». О том, что делается сегодня и запланировано на ближайшее время, рассказали Александр Суглобов и Роман Казаков, генеральный директор и заместитель генерального директора компании. ➔

– Как повлияют на вашу деятельность недавние поправки в профильное законодательство?

Александр Суглобов:

– Мы полностью их поддерживаем. Мы убеждены, что строительство перерабатывающих предприятий необходимо, так как именно они помогают значительно снизить ущерб окружающей среде от размещения отходов на полигоне.

Например, большая часть строительных отходов, идущих на полигоны, подлежит переработке. В их состав входит много полезных фракций – бой кирпича и бетона, металл, асфальт, древесина. Все это может быть вовлечено в дальнейший оборот. Поэтому мы считаем, что в общей концепции обращения с отходами в Ленинградской области значительное место должно быть уделено именно построению системы по переработке отходов.

Помимо экологической составляющей есть еще и экономическая. Передавая свои отходы на переработку, а не на полигоны, компания освобождается от достаточно серьезного налогового платежа за негативное воздействие на окружающую среду – более 700 рублей за 1 тонну отходов.

– А как ваша компания интегрирована в систему исполнительных органов государственной власти?

Роман Казаков:

– Мы совместно с профильными комитетами принимаем активное участие в построении системы обращения с отходами в Ленинградской области и в формировании региональной программы их размещения, выступая в качестве экспертов.

Сегодня наша управляющая компания – основная компания, которая занимается обращением с отходами на территории Ленинградской области. Мы эксплуатируем четыре лицензированных полигона ТБО, на которых разрешено размещать отходы третьего-четвертого класса опасности. Мы осуществляем рекультивацию порядка 10 объектов, принимаем грунт пятого класса опасности.

Помимо этого мы участвуем в крупных конкурсах, проводимых предприятиями и строительными компаниями. Так, в числе наших клиентов корпорация «Транстрой», реализующая проект строительства электротропео «Южное» в Санкт-Петербурге, ЛАЭС-2 в г. Сосновый Бор Ленинградской области, хоккейный клуб «СКА» и др. Мы открыты и готовы сотрудничать со всеми строительными компаниями и Санкт-Петербурга, и Ленобласти.

– В течение какого времени изменения в законодательстве вступят в силу?

Александр Суглобов:

– Речь идет об одном годе. За это время необходимо будет разработать и внедрить



Александр Суглобов, генеральный директор компании



Роман Казаков, заместитель генерального директора компании

региональную программу обращения с отходами и размещения пунктов их переработки. С июля 2015 года станет обязательным получение лицензии на все виды деятельности, связанной с обращением с отходами. С января следующего года вводится понятие регионального оператора по обращению с отходами. Пока мы наиболее вероятный претендент на звание регионального оператора в Ленинградской области и как государственная компания подходим на эту роль идеально.

– Какие шаги вы предпринимаете уже сегодня?

Роман Казаков:

– Одной из наших основных задач было наладить взаимодействие с профильными комитетами Санкт-Петербурга для совместной разработки программы по обращению с отходами, что удалось сделать именно в 2014 году.

Мы ведем тесный диалог с вице-губернатором Санкт-Петербурга Игорем Албиным, который курирует профильный городской Комитет по благоустройству. Планируется совместная программа действий и ее реализация на территории города и области.

В этом году мы инициировали рассмотрение в правительстве Ленобласти возможности для создания системы обращения с опасными отходами.

Мы пришли к выводу, что без совместных действий Санкт-Петербурга и Ленобласти система размещения и переработки отходов не может быть эффективной. И одним из важных элементов этой системы должен стать постоянный контроль за обращением отходов. Первые шаги в этом направлении были сделаны в январе 2015 года, когда был запущен первый в Петербурге программно-аппаратный

комплекс, контролирующий обращение со строительными отходами и позволяющий предотвратить образование несанкционированных свалок.

– Из каких источников будет финансироваться деятельность по переработке отходов?

Александр Суглобов:

– В соответствии с принятыми в декабре прошлого года поправками в 89-ФЗ будет сформирован государственный фонд, который аккумулирует средства и направляет их на строительство перерабатывающих мощностей. Производитель товара должен предусмотреть его дальнейшую утилизацию либо на собственных перерабатывающих мощностях, либо на предприятиях, построенных за счет отчислений в федеральный фонд. Федеральные субсидии на эти цели планируются распределять под контролем региональных операторов по обращению с отходами. Эти предприятия будут реализовывать политику субъектов РФ в сфере обращения с отходами, а определять их будут региональные власти. Механизмы реализации требований закона должны быть утверждены к июлю нынешнего года.

– Достаточны ли существующие тарифы на прием отходов, чтобы они, с одной стороны, были экономически обоснованными, а с другой – привлекательными для образователей отходов?

Роман Казаков:

– Здесь хотелось бы затронуть проблему тарифа на строительные отходы. Зачастую руководство строительной компании, которая выполняет работы, связанные с образованием строительных отходов (например,

грунта), не задумывается о том, где они размещаются. Решение этого вопроса отдается на уровень нижнего или среднего звена. Сотрудники компаний приобретают у недобросовестных владельцев полигонов (как правило, коммерческих структур) справки о законном размещении отходов. Такая ситуация стала возможной из-за того, что отходы пятого класса опасности (грунт, образованный в результате земляных работ, бой бетона и кирпича) не требуют наличия лицензии у предприятия, которое их размещает, чем пользуются недобросовестные игроки рынка обращения с отходами. Они берут в аренду земельные участки для различных целей (изысканий, рекультивации и т. д.) и размещают строительные отходы, превращая участки в несанкционированные свалки. Таким образом, мы имеем огромное (более сотни) количество несанкционированных свалок на территории Ленобласти и в то же время документально подтверждение факта законности размещения этих отходов.

Мы недавно обсуждали эту проблему с Валерием Матвеевым, председателем Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга. К сожалению, даже на подконтрольных крупных федеральных объектах выявляется множество нарушений, из-за которых в конечном счете страдает репутация компании и возникают серьезные проблемы при сдаче объекта. Однако сегодня несанкционированное размещение отходов становится все более рискованным. Система контроля совершенствуется, есть крупные общественные организации (например, «Зеленый фронт»), которые делают фотофиксацию нарушений и обнаруживают эти факты.

Поэтому надо обдуманно подходить к выбору компании-партнера. Мы как государственная компания априори гарантируем не только качественное размещение отходов, без ущерба для окружающей среды, но и отсутствие проблем для компании – образователя отходов при сдаче объекта.

– Каковы перспективы упорядочения регионального рынка обращения с отходами?

Роман Казаков:

– Недавно была зарегистрирована Ассоциация региональных операторов по обращению с отходами, учредителями которой от Ленобласти выступила наша управляющая компания, а от Санкт-Петербурга – завод по переработке отходов МПБО-2. Эти две компании являются прообразом региональных операторов на территории соответствующих субъектов РФ. В рамках ассоциации планируется объединить всех крупных операторов рынка обращения с отходами: лицензированные полигоны, компании-перевозчики, предприятия, осуществляющие переработку отходов.

Цель создания ассоциации – выстраивание общей политики для Санкт-Петербурга и Ленобласти в сфере обращения с отходами, а также возможность эффективной реализации системы управления этим рынком на территории двух субъектов.

Почеркнуто: это единственная в своем роде некоммерческая структура в сфере обращения с отходами, получившая одобрение правительства города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

цифра

10 объектов

рекультивирует ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области»

Тепло современного уровня

Татьяна Крамарева / За счет 14%-го профицита бюджета Ленинградской области, полученного по итогам прошлого года, удастся осуществить ряд программ в сфере ЖКХ, уверен Юрий Пахомовский, профильный вице-губернатор 47-го региона. ➤

«Не все задумки удалось осуществить в 2014 году, и мы надеемся, что благодаря профициту бюджета получим дополнительные средства. Заявки в Комитет по финансам уже поданы», – заявил Юрий Пахомовский. Речь идет о финансировании работ по водоснабжению, водоотведению, подготовке объектов теплоснабжения.

В Ленобласти продолжают активно реализовывать инвестиционную программу ООО «Газпром теплоэнерго»: в теплоэнергетику региона будет вложено 18 млрд рублей. Важным итогом в этом направлении профильный вице-губернатор назвал полную подготовку г. Тихвина к вводу блок-модульной котельной нового типа, экономически выгодной для этого крупного населенного пункта. «В Тихвине более 340 многоквартирных домов. Новая котельная мощностью свыше 200 Гкал позволит обеспечить все их теплом более надежно», – отметил Юрий Пахомовский. Он напомнил, что параллельно были переложены городские теплосети.

Оптимизация систем теплоснабжения крупных городов Ленобласти остается одной из приоритетных задач для энергетического блока в региональном правительстве и в нынешнем году. «С использованием федеральных субсидий в последние два года в многоквартирных домах г. Тихвина установлено 60 индивидуальных тепловых пунктов. А буквально в декабре 2014 года по решению губернатора Александра Дрозденко из областного бюджета выделены дополнительно средства на установку еще 98 ИТП», – рассказал Андрей Гаврилов, председатель Комитета по ТЭК.

В целом в Ленобласти до конца 2015 года с привлечением средств ОАО «Газпром» и других инвесторов планируется завершить реконструкцию около 50 объек-



Из-за погодных условий в нынешнем отопительном сезоне в Ленобласти произошел уже 71 сбой в электроснабжении. В 68 случаях на устранение нарушений потребовалось меньше суток

тов. «Мы не отказываемся ни от каких инвестиций, и инвесторов достаточно много», – прокомментировал профильный вице-губернатор.

Помимо оптимизации систем теплоснабжения внимание областных властей сосредоточено на реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности. В частности, уже заключено достаточно много энергосервисных

контрактов, которые позволяют модернизировать наружное освещение в городах и сети теплоснабжения, решить другие проблемные вопросы теплоэнергетики. Проекты по модернизации уличного освещения уже реализуются, по информации Комитета по ТЭК, в Выборге, Кингисеппе, Киришах. В ближайшем будущем энергосервисные контракты на модернизацию уличного освещения должны быть

заключены в Волхове и Луге, а до конца года планируется охватить ими всю территорию Ленинградской области.

«Мы не забываем и о бюджетной сфере», – подчеркнул Андрей Гаврилов. Так, энергосервисные контракты реализованы в пяти школах Выборга, есть примеры реализации подобных примеров и в Кингисеппе. Как отметил Юрий Пахомовский, экономия энергопотребления в выборгских и кингисеппских школах, где комплексно применяются меры повышения энергоэффективности, составляет 20-40%. «Сегодня субъект РФ, который сможет максимально сэкономить, будет и больше вкладывать в развитие своей инженерной инфраструктуры, по этому пути мы, собственно, и идем», – уточнил вице-губернатор.

Достижения Ленинградской области в этой сфере во многом связаны с активной деятельностью регионального Центра энергосбережения и повышения энергоэффективности. «В прошлом году усилиями и нашего комитета и центра энергосбережения в Ленобласть было привлечено 201,8 млн рублей, которые были израсходованы на реализацию мероприятий, связанных с энергосбережением и повышением энергоэффективности», – заявил Андрей Гаврилов.

цифра

20-40% –

экономия энергопотребления в бюджетных организациях от применения мероприятий по энергосбережению

Капиталы – в ремонт

Татьяна Крамарева / «Ленинградская область стала одним из первых российских регионов, перешедших на системы платежей за капитальный ремонт (с 1 мая прошлого года)», – напомнил Сергей Вебер, руководитель Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области.

По его словам, это было сделано максимально оперативно после принятия соответствующих поправок в законодательство, поскольку жилищный фонд в 47-м регионе «достаточно сложный» и капитальному ремонту подлежит большая его часть. Размер платежа за капремонт, установленный региональными властями на 2014 год (5,55 рубля за 1 кв. м), останется актуальным и в течение нынешнего года, а далее подлежит пересмотру. «Нам задавали много вопросов о том, почему эта сумма более чем вдвое превос-

ходила размер аналогичного платежа в Санкт-Петербурге. Это связано с большим объемом необходимого капремонта и разностью в этажности домов в Ленобласти и Санкт-Петербурге», – объяснил Сергей Вебер.

Почти 70% многоквартирных домов в 47-м регионе имеют высоту 4-7 этажей. Остальные 30% – это высотки и однодвухэтажные дома. Понятно, что объем и кровли, и отстойков, и инженерных сетей не слишком различается в высотном и малозэтажном доме, вот только платит за ремонт разное количество жильцов», – прокомментировал Сергей Вебер.

Принятая в 2014 году долгосрочная программа капитального ремонта рассчитана на 30 лет, однако она разбита на пятилетки, а краткосрочные планы верстаются ежегодно. «По программе 2014 года из 264 включенных в план МКД уже отремонтировано

37 домов, 62 в работе», – подсчитал Константин Полнов, председатель областного Комитета ЖКХ и транспорта. Помимо средств, собранных с физических и юридических лиц, были привлечены федеральные субсидии в рамках реализации 185-ФЗ (о Фонде содействия реформированию ЖКХ) – это 150 млн рублей, которые позволят выполнить капремонт в 69 домах 20 муниципальных образований. Из-за позднего начала работ срок выполнения программы 2014 года продлен до августа нынешнего года. Объем финансирования капитального ремонта жилищного фонда в Ленобласти в 2014 году за исключением федеральных субсидий, сообщил Константин Полнов, составил 490 млн рублей, в 2015 году плановая сумма – 645 млн рублей. В перечень объектов капитального ремонта внесены 283 многоквартирных дома в 65 муниципальных

образованиях Ленобласти. И уже началась верстка перечня объектов, подлежащих капитальному ремонту в 2016 году.

В правительстве Ленобласти надеются на увеличение финансирования этой программы за счет более высокого уровня собираемости платежей. Если в мае-июне прошлого года доля плательщиков не превышала 5%, то в декабре за капитальный ремонт заплатили уже более 70% собственников. «Поскольку на начальном этапе было много нюансов, связанных с выставлением платежей, попечительский совет нашего фонда принял решение не начислять в 2014 году пени и штрафы неплательщикам. Об этом же мы договорились и на первый квартал нынешнего года. Но при этом помним, что сегодня за капитальный ремонт платят в среднем по области только около 60% собственников помещений», – добавил Сергей Вебер. Однако сложности в реализации региональной программы капремонта связаны не только с обеспечением финансиру-

ния. «Ажиотажа среди строительных организаций, которые хотят выполнять капитальный ремонт жилых домов, нет», – с сожалением констатировал Юрий Пахомовский. «По некоторым населенным пунктам мы вообще не могли найти подрядчика», – добавил он. Поэтому для более качественного выполнения мероприятия программы было принято решение о создании открытого акционерного общества со 100%-м участием Ленинградской области. «Это, наверное, действительно принципиально новый подход. В прошлом году руководство Министерства строительства и ЖКХ анонсировало постепенный переход на единого заказчика по капитальному ремонту – это

государственные либо полугосударственные компании по регионам. А мы такую работу начнем уже ориентировочно в марте», – уточнил Юрий Пахомовский.

Государственная компания должна быть зарегистрирована до конца февраля, а уже в марте начнет участвовать в конкурсных процедурах на общих основаниях. «Там, где мы не сможем найти эффективного подрядчика на основе конкурсной документации, работой будет заниматься эта компания», – рассказал вице-губернатор. Появление госкомпаний, по мнению властей, улучшит качество работ, и приемки капитального ремонта, а также взаимодействие с муниципальными образованиями.

цифра

564 млн рублей –

объем финансирования региональной программы капитального ремонта в 2015 году

Кирилл Поляков: «Членская база Ленинградской областной ТПП продолжает расширяться»

Дарья Литвинова / Президент Ленинградской областной Торгово-промышленной палаты Кирилл Поляков рассказал нашему изданию о ключевых направлениях деятельности палаты, способствующих развитию строительной отрасли региона в новых экономических условиях. ➔

– Кирилл Валентинович, в июле прошлого года вы возглавили Ленинградскую областную ТПП. Какие задачи в деятельности палаты вы считаете главными?

– В первую очередь мы поставили перед собой задачу вернуть областную палату в систему торгово-промышленных палат Российской Федерации. Восстановить в полном объеме работу этого инструмента взаимодействия бизнеса и власти, с тем чтобы предприниматели, которые работают в регионе, могли использовать эту площадку для обмена опытом и проведения дискуссий и имели возможность напрямую задавать вопросы представителям власти. Это важно в первую очередь и для строительного бизнеса, потому что именно строительная отрасль сегодня является локомотивом развития экономики региона. Поддержка этой отрасли и сохранение темпов ее развития является задачей, которую сегодня ставит правительство Ленинградской области и лично губернатор Александр Юрьевич Дрозденко. Мы поставили перед собой задачу привлечь в ряды ЛО ТПП представителей бизнеса Ленинградской области, поскольку, к сожалению, в прошлые годы палата делала упор в основном на городские предприятия. Нельзя сказать, что это плохо, но региональная направленность должна быть определяющей. Поэтому мы приняли решение в ближайшие полгода включить в состав членов палаты не менее 200 областных предприятий. Я приглашаю представителей строительной отрасли вступать в наши ряды, участвовать в наших мероприятиях. Чем больше нас будет, тем более взвешенное мнение и точную позицию мы сможем донести до власти и больше сделать для развития строительной отрасли в Ленинградской области.

Благодаря реализации стратегии правления ЛО ТПП, ориентированной на тесное взаимодействие с правительством региона, при поддержке губернатора Ленинградской области, а также интенсивному сотрудничеству с руководством ТПП РФ палата получила новые возможности влияния на процесс формирования делового климата в нашем регионе. Я уверен, что, действуя вместе с бизнесом и в интересах бизнеса, действуя в уверенном контакте с органами государственной власти, ЛО ТПП с успехом решит все стоящие перед ней задачи и достигнет целей, актуальных для нашего делового сообщества.

– Посредников в налаживании диалога между властью и бизнесом сегодня очень много. Что конкретно сегодня может предложить ЛО ТПП своим членам?

– Палата – не посредник, а прежде всего эффективная дискуссионная площадка, центр выработки позитивных решений, направленных на совершенствование экономической политики, развитие отечественного производства, улучшение делового климата, привлечение инвестиций в наш регион.

Осенью прошлого года мы подписали соглашение с Комитетом экономического



развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области по проведению процедуры оценки регулирующего воздействия проектов нормативно-правовых актов, которые разрабатываются на уровне правительства Ленинградской области и на федеральном уровне. В этой части нам в первую очередь нужно мнение участников рынка, для того чтобы понимать, как разрабатываемые правительством меры

Правление ЛО ТПП приняло решение в ближайшиe полгода включить в состав членов палаты не менее 200 областных предприятий

будут влиять на бизнес. В наших силах сформулировать свое отношение к принимаемым проектам законов, донести до органов власти, нивелировать негативное влияние тех или иных законодательных инициатив и рекомендовать эффективное решение.

Мы оказываем широкий комплекс услуг для бизнеса, начиная с различного рода оценок, экспертиз и сертификаций и заканчивая поддержкой в кризисных ситуациях, связанных с текущими реалиями регионального бизнеса. Услуги предоставляются членам палаты на льготных условиях.

– В условиях сокращающегося бюджетного финансирования все большую актуальность приобретает инструмент ГЧП. Что делает палата для совершенствования нормативно-правовой базы в этом направлении?

– Могу сказать об инициативах ТПП РФ о внесении изменений в федеральный закон о ГЧП, поскольку сейчас все внимание сосредоточено именно на его актуализации. В этом году было принято решение о внесении изменений в закон, и в этом большую роль сыграла именно федеральная палата. Мы со своей стороны также внесли свои предложения, наиболее актуальные для Петербурга

и Ленинградской области. Раньше объекты, которые выходили за пределы одного субъекта, не могли быть реализованы на основе ГЧП. Сейчас внесены изменения в закон, предусматривающие возможность участия в проекте двух публичных партнеров. Поэтому проекты организации легкорельсового движения, возведения транспортно-пересадочных узлов, строительства автомобильных трасс, а также ряд других направлений, реализуемых на границе двух субъектов, смогут теперь развиваться на основе ГЧП. Это реальный пример работы в части оценки регулирующего воздействия.

– Какие еще соглашения, затрагивающие интересы строительного комплекса, уже заключила ЛО ТПП?

– На зимней ассамблее ЛО ТПП мы подписали соглашение с Александром

Дрозденко о сотрудничестве между правительством Ленинградской области и ЛО ТПП. Соглашение носит общий характер и предполагает как взаимодействие в области поддержки предпринимательства, так и в выработке антикризисных мер.

Кроме того, мы подписали соглашение с Комитетом общего и профессионального образования Ленинградской области о взаимодействии и планируем в этом году провести ряд мероприятий по проблемам профессионально-технического образования и формирования отраслевого заказа. Мы считаем, что эта задача должна решаться с учетом мнения профессионального сообщества, поскольку вопрос востребованности тех или иных специальностей и качества подготовки кадров актуален сегодня как никогда.

– Руководство региона ставит задачу о необходимости реализации программы импортозамещения в Ленобласти. Какие шаги палата предпринимает в этом направлении?

– Импортозамещение сейчас очень модное слово, много об этом говорят, но нужно понимать, что в рамках каждой отрасли и каждого региона этот вопрос должен обсуждаться конкретно. Речь идет о секторальных мерах поддержки. Для Ленинградской области вопрос импортозамещения актуален в двух аспектах – как для товаров и материалов, ввозимых из-за границы, так и импортируемых из соседних субъектов. На последнем заседании Комитета по строительству ЛО ТПП мы обсуждали предложение, озвученное генеральным директором Группы ЛСР Александром Вахмистровым, о необходимости формирования рекомендации для подрядчиков, работающих на бюджетные средства в Ленинградской области, об использовании преимущественно строительных материалов, производимых на территории региона. Это тоже в какой-то части импортозамещение. Здесь необходимо начинать работу с проектирования. Поскольку именно при проектировании объекта закладываются те или иные материалы или решения, которые будут использованы в дальнейшем. Безусловно, рынок имеет свои законы, цена должна быть конкурентоспособной, но при создании проектов нужно ориентироваться на использование материалов отечественного производителя. Сейчас все импортные комплектующие резко подорожали, и это отражается как на себестоимости строительства, так и на доходности предприятий строительного сектора. Это конкретная мера импортозамещения для конкретной отрасли, а не общие слова.

У меня нет никаких сомнений в том, что и в новых экономических обстоятельствах ЛО ТПП будет с успехом выполнять свои функции лидера мнений делового сообщества. В нашей деятельности мы встречаем полную поддержку со стороны руководящих органов ТПП РФ и лично президента ТПП РФ Сергея Кагырина. Авторитет Ленинградской областной ТПП как представительного объединения ответственных, патристически мыслящих предпринимателей остается неоспоримым.

На грани сокращения

Дарья Литвинова / Текущая экономическая ситуация подталкивает собственников строительных компаний оптимизировать расходы и сокращать персонал. Эксперты рынка труда говорят о том, что на одну предлагаемую вакансию в сфере недвижимости и строительства сегодня приходится четыре резюме. Для сравнения, в августе прошлого года этот показатель составлял один к двум.

В Ленинградской областной торгово-промышленной палате состоялось заседание Комитета по развитию строительного комплекса. Тема заседания – «Рынок труда и его изменения в новых экономических условиях».

Время оптимизации

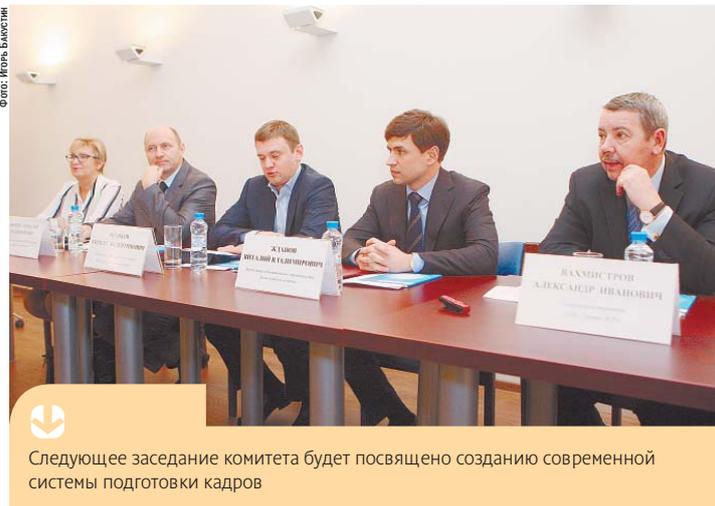
На рынке труда в строительном секторе становится меньше вакансий, но это не повод для системного беспокойства, считает президент Ленинградской областной ТПП Кирилл Поляков, поскольку строительный сектор всегда был локомотивом экономики Ленинградской области, и сегодня это стремительно развивающаяся сфера.

«Тем не менее сегодня застройщики сталкиваются с рядом проблем, таких как рост инфляции, повышение процентной ставки по кредитам, это приводит к тому, что строительный рынок сегодня живет в ожидании перемен, что сказывается на кадровом составе этой отрасли», – заявил, открывая заседание комитета, Кирилл Поляков.

Председатель Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Жданов отметил, что 2014 год Ленинградская область завершила с рекордными показателями по вводу жилья – 1,603 млн кв. м. «В целом показатели хорошие, но есть необходимость в выработке ряда компенсационных мер с учетом осложнившейся общеэкономической ситуации», – сказал Виталий Жданов.

«Мы понимаем, что строительный рынок будет сжиматься», – отметил генеральный директор ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров. – Это в первую очередь связано с высокой ставкой Центробанка, фактическим отсутствием ипотеки, что неминуемо приведет к падению спроса на квартиры. Кроме того, осложнилась ситуация с трудовыми мигрантами, занятыми в строительной сфере, на которых сильно повлияло падение курса рубля к доллару и евро. При этом хоть и бюрократически упростился, но стал дороже механизм легализации мигрантов в части приобретения патента. Это заставляет застройщиков думать не столько о затыкании этих брешей, сколько о повышении производительности труда».

По словам Александра Вахмистрова, Группа ЛСР занимается оптимизацией численности персонала: «Это связано в основном с производством железобетона в пос. Назия, которое в ближайшее время мы вынуждены будем свернуть. А также мы планируем сократить объем производства щебня в Приозерском районе, что также, возможно, повлечет за собой сокращение штата. Этот вопрос напряженный, но попадающий под сокращения работников мы предлагаем альтернативную работу на других предприятиях группы. В то же время на рынке подрядного строительства мы, как это ни парадоксально, увеличиваем численность сотрудников. Мы поставили перед собой задачу в течение февраля принять на работу 150 человек, из них 20 инженерно-технических работников для увеличения состава строительного подразделения. Во всем есть свои плюсы и минусы. На мой взгляд, нам давно пора прощаться с трудовыми мигрантами в таком количестве, в котором они присутствуют на стройплощадках, и, возможно,



Следующее заседание комитета будет посвящено созданию современной системы подготовки кадров

текущая ситуация подтолкнет к выработке альтернативных решений, позволяющих сделать привлекательной работу на производстве и стройке для жителей Петербурга и Ленинградской области».

Председатель Комитета по развитию строительного комплекса ЛО ТПП Геннадий Киркин добавил: несмотря на то что на рынке труда наблюдается снижение числа вакансий, предприятия по-прежнему нуждаются в квалифицированных специалистах.

«Офисный планктон» уйдет первым

Обзор рынка труда в инвестиционно-строительном секторе представила участником заседания Юлия Сахарова, директор по Северо-Западу федерального рекрутингового сайта HeadHunter (hh.ru).

Юлия Сахарова отметила, что за последние три месяца количество вакансий снижается относительно количества

– отметила Юлия Сахарова. – 44% компаний – респондентов опроса планируют сократить до 10-15% своего штата сотрудников, около 25% компаний планируют ограничиться 3-5% сокращения штата. Чаще планируется сократить офисный персонал, и реже речь идет о сокращении квалифицированных специалистов рабочего сегмента».

Также, по словам Юлии Сахаровой, растет количество обращений граждан в трудовую инспекцию. «Эту ситуацию можно сравнить с 2008 годом, когда было большое количество «грязных увольнений» и граждане искали защиты у контролирующих органов. Поэтому время сейчас для компаний достаточно высокорисковое, особенно если компания намерена сокращать персонал. Люди ожидают прозрачной кадровой политики от своих нанимателей. Компаниям важно в текущей кадровой ситуации сохранить лицо и репутацию честного работодателя», – считает эксперт.

Несмотря на то что на рынке труда наблюдается снижение числа вакансий, предприятия по-прежнему нуждаются в квалифицированных специалистах

подаваемых резюме. «У нас есть показатель – hh-индекс – это количество вакансий на одно резюме, и он показывает напряженность на рынке труда. В сфере «Строительство и недвижимость» в августе прошлого года он составлял 2,5, а к декабрю возрос до 4,1. А в январе текущего года этот показатель будет еще больше», – сообщила Юлия Сахарова.

Компания HeadHunter провела опрос среди работодателей Санкт-Петербурга и Ленобласти относительно их планов по сокращению и оптимизации штатов. Результаты опроса показали: 29% компаний-респондентов ответили, что сокращений не будет; 26% планируют; 19% – пока нет, трудно спрогнозировать ситуацию; 13% – скорее да, вероятность есть; 13% – да, сократили уже часть.

«Основная цель сокращений – снижение затрат и оптимизация штатной структу-

О текущих потребностях компаний инвестиционно-строительного сектора в управленцах высшего звена рассказала Анастасия Филькина, руководитель практики «Строительство, недвижимость, девелопмент» Morgan Hunt Executive Search. «По результатам проводимых нами собеседований с соискателями и работодателями мы можем констатировать, что сегодня компании по-разному ведут себя на рынке. Кто-то планирует сокращать персонал, кто-то занимает выжидательную позицию и планирует принимать решения ближе к весне. На сегодняшний день в нашем портфеле проектов есть вакансии во всех сферах недвижимости – жилой, коммерческой, промышленной – и в инфраструктуре. Но надо отметить, что в основном все позиции связаны с реализацией уже существующих проектов, действующих объектов, а не запуском новых. Надеемся, что эта ситуация изменится».

Создавать профинкубаторы

Пути решения сохранения человеческих ресурсов внутри компании в новых экономических условиях предложила Ксения Гусева, руководитель департамента развития ЗАО «Строительная компания «Ирбис».

«Компания «Ирбис» ставит перед собой цель повышения эффективности работы компании при максимальном сохранении численности сотрудников компании. У нас создана система поиска и сохранения интеллектуального капитала, включающая в себя систему обучения и развития сотрудников, а также систему их поощрения. Мы запустили программу «Профинкубатор», которая предполагает сотрудничество с Политехническим университетом и СПбГАСУ. Мы принимаем на практику студентов последних курсов этих вузов и, оценивая их эффективность, даем лучшим из них возможность работать в реальных условиях, а затем и трудоустроиваем. К моменту окончания вуза у студентов есть примерно годовой опыт работы с наставником», – рассказала Ксения Гусева.

Также на предприятии ведется активная работа с сотрудниками, которые в силу пенсионного возраста уже не могут эффективно выполнять свои обязанности, но чей опыт может быть востребован в компании. «Нами была принята программа «Заслуженные сотрудники». Сотрудникам предлагается перейти в статус эксперта и продолжить работу на предприятии, передавая опыт молодым сотрудникам, проводить обучение и заниматься контролем системы менеджмента качества», – отметила Ксения Гусева.

Подводя итоги мероприятия, участники договорились о проведении следующего заседания, которое состоится совместно с представителями Комитета общего и профессионального образования Ленинградской области и будет посвящено созданию современной системы подготовки кадров.

Санкт-Петербург и Ленинградская область. Планирует ли ваша компания оптимизацию штатной численности персонала (сокращение) в ближайшее время?



Опрос проводился с 11 по 30 ноября 2014 года среди 206 российских работодателей
Источник: hh.ru



Татьяна Крамарева, редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»



Высотное будущее Петербургской агломерации



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»



Перспективы высотного жилищного строительства в Петербургской агломерации и преимущества квартир в таких домах для потребителя обсудили участники заседания круглого стола «Жилые высоты в Петербургской агломерации: единство традиций и новаторства», организованного газетой «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» при поддержке ГК «РосСтройИнвест». ➔



Евгений Домрачев, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству – главный архитектор Ленинградской области



История обязывает

Из-за уникальности Санкт-Петербурга как средоточия памятников истории, культуры и архитектуры и, следовательно, наличия охранных зон объектов культурного наследия и зон регулирования застройки (ЗРЗ) территории под высотное жилищное строительство в черте города существенно ограничены. «Полностью отсутствует возможность строительства небоскребов в историческом центре города, а также на большинстве прилегающих территорий. В спальнях районах в соответствии с высотным регламентом выделяются несколько локаций под строительство высоток, кроме того, есть возможность точечного строительства доминант высотой 100-165 м, но, как правило, данные участки расположены в зонах общественно-деловой застройки», – отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». В качестве возможных локаций под строительство высотных жилых зданий она называет Усть-Славянку в Невском районе (где, к слову, заявлен жилой комплекс «Петр Великий и Екатерина Великая» ГК «РосСтройИнвест»), а также Каменку в Приморском районе (территории севернее реки Каменка).



Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест»



«Высотное строительство допускается только в исключительных случаях: такие здания должны стать знаковыми доминантами. Обычно соответствующее решение принимается на общественных слушаниях», – подчеркивает Евгений Домрачев, главный архитектор Ленинградской области. Ссылаясь на мировой опыт, он напоминает, что и в Европе, и в Северной Америке до 80% массового жилищного строительства представлено даже не малоэтажными, а индивидуальными домами – отдельно стоящими или блокированными. «Там есть четкое понятие privacy: мое жилье должно иметь обособленный вход. И градостроительное законодательство довольно изощренным способом это защищает, а этому предшествовали глубочайшие исследования ментальности и культуры граждан этих стран. По сути, строительство многоэтажного жилья с замкнутым контуром пространства – с подъездами – опосредованно запрещено», – уточняет Евгений Домрачев.



Виктор Тарасов, директор по строительству ЗАО «РосСтройИнвест»



Однако приоритет малоэтажного и индивидуального жилищного строительства предполагает активное участие государства в инженерной и транспортной подготовке территории до того, как участок будет выставлен на аукцион, о чем в российских реалиях пока можно только мечтать.



Зиновий Хиславский, директор НП СРО «Высотный строительный комплекс»



По мнению Игоря Креславского, председателя правления ГК «РосСтройИнвест», высотные здания являются уникальными «в принципе». Он напоминает: даже экспертизу проекты высоток сверх 100 м проходят в Главгосэкспертизе в Москве. «Особый подход должен быть и к локациям таких объектов. Необходимо анализировать, удобны



Александр Стрельников, коммерческий директор ООО «ГЕОИЗОЛ»



ли они в данном месте, украшают ли они Петербург либо Ленинградскую область или нарушают гармонию застройки», – говорит Игорь Креславский.

Виктор Тарасов, директор по строительству ЗАО «РосСтройИнвест», уверен, что высотные доминанты «нужны всегда», поскольку они задают тон окружающему пространству, видоизменяя его либо формируя новое. Нет в Петербургской агломерации препятствий для развития высотного сегмента жилищного строительства и точки зрения геологии местности. Однако такие проекты предъявляют больше требований к инвестору в плане экономики. «По формальному признаку можно строить и в Ленинградской области высотки. Другое дело, что 150-метровое здание посреди леса, наверное, не очень интересно ни архитектору, ни девелоперу», – констатирует господин Тарасов.

Геология не помеха

Исторически малоэтажная застройка Санкт-Петербурга была обусловлена не только соображениями эстетики, но и геологическими особенностями местности, и в этом смысле Северная столица не уникальна. Как отмечает Евгений Домрачев, аналогично застраивался и Нью-Йорк, где скалистое основание о. Манхэттен дало строителям возможность устремиться вверх, тогда как на аллювиальных отложениях в пригородах развивался малоэтажный сегмент.

Однако, подчеркивает Зиновий Хиславский, директор НП СРО «Высотный строительный комплекс», сегодня технические препятствия для строительства зданий свыше 75 этажей отсутствуют. «Возьмите Шанхай, Пекин, Лондон, где грунты не очень хорошие, а высотные здания строятся. Показательный пример – Гонконг, где средняя этажность жилого дома составляет 37 этажей. Если высотное строительство не позволяет грунты, делается стилобат», – резюмирует господин Хиславский.

С ним солидарен и Александр Стрельников, коммерческий директор ООО «ГЕОИЗОЛ», который отмечает, что «возвести высотный объект можно в любых условиях, в том числе в условиях плотной городской застройки при достаточном усилении фундаментов окружающих зданий». И для ООО «ГЕОИЗОЛ», участвовавшего в строительстве достаточно большого числа высотных зданий, это интересно, признал господин Стрельников, с точки зрения и персонального роста, и получения прибыли. По его мнению, камнем преткновения для развития высотного сегмента в Петербургской агломерации являются экономические и градостроительные аспекты в совокупности. «Наверное, в Санкт-Петербурге это не настолько актуальный вопрос, насколько он может быть актуальным в Москве или других мегаполисах. Строить в историческом центре мы не можем, «Сити», как в Москве, у нас не

будет. Выжимать максимум из маленького пятна земли в спальнях районах сейчас мы тоже не можем, потому что есть градостроительные ограничения, в том числе по социальной инфраструктуре. Поэтому речь сейчас идет, в принципе, о небольшом количестве строительства в черте города и о неограниченных возможностях строительства в области», – констатирует Александр Стрельников, делая вывод: строительство высотных зданий в Санкт-Петербурге – скорее исключение из правил, чем осознанная продвинутая градостроительная политика.

Теория большого вызова

Евгений Буянов, руководитель проекта «LIFE-Приморский» ГК «Пионер», уверен: высотное строительство в российских мегаполисах, в том числе в Московской и Петербургской агломерациях, отличается от исторических аналогов в других странах. «Это не высотки в классическом понимании. У нас высотное строительство ограничивается задачей взять максимально возможные темпы и получить максимальную прибыль. Это отчасти справедливое желание инвестора заработать, отчасти вынужденная мера для инвестора, который загнан в действующие нормативы», – отмечает господин Буянов.

Анализируя побудительные мотивы высотного строительства, Олег Барков, генеральный директор ЗАО «Ханса Строй», также упоминает о пресловутой «жадности застройщика», действующей в любой общественно-экономической формации. «Коллеги загнан в меня камнями, но, по-моему, наше «закадь» в районе Шушар и Девяткино – символ коллективной жадности и того правового вакуума, который, как будто писать историю, возник в конце первого десятилетия XXI века», – комментирует он. Однако далее говорит и о мотивах более возвышенных – стремлении застройщика вверх вследствие желания бросить корпоративный либо личный вызов.

«Высотные здания возникают из желания оставить о себе след в истории либо вследствие такого видения конкретными людьми перспектив строительства. Это может быть и вызовом со стороны государства, когда оно таким образом самоутверждается. Классические примеры – это нынешние проекты в зоне Персидского залива: выше всех, прочнее всех, самые лучшие материалы, самые модные архитекторы. Частично это высотки в Шанхае», – комментирует Олег Барков. В Петербургской агломерации такой пример – единственный действительно высотный жилой комплекс «Князь Александр Невский», реализованный ГК «РосСтройИнвест».

Еще одной причиной возникновения высотных жилых зданий, по мнению господина Баркова, является необходимость решения важных государственных

задач. Так, административная площадь Москвы меньше, чем административная площадь Ленинграда (и Петербурга), но живет там в три раза больше людей. Соответственно, типовые решения, применявшиеся в советское время, предусматривали в Москве гораздо большую этажность, чем в Ленинграде.

В петербургской современности весомым основанием для возникновения высотного объекта остается перспектива привлечения в Северную столицу финансовых потоков. «Я был консультантом и горячим сторонником проекта «Лахта-центра». Ради привлечения такой компании, как ОАО «Газпром», в наш город, ради перевода штаб-квартиры, получения налогооблагаемой базы можно было пойти на такой компромисс. Я даже был сторонником строительства в первоначальном месте – возле Большеохтинского моста», – объясняет свою позицию Олег Барков.

К слову, это проект нашел поддержку и у властей Ленинградской области. «Когда «Охта-центр» было решено не строить в первоначально выбранном месте, последовало обращение Алексея Миллера к властям не только Санкт-Петербурга, но и Ленинградской области с просьбой о подборе площадки. Мы с удовольствием подобрали пять площадок: строить. Вот здесь ограничений у нас нет, потому что это уникальный объект», – рассказывает Евгений Домрачев.

Без права на ошибку

«Во всем мире в высотном строительстве применяются самые инновационные технологии. Это всегда и более сложное, и более дорогостоящее строительство по сравнению с другими сегментами», – выражает Игорь Креславский общее мнение участников заседания круглого стола, акцентируя внимание на нынешних непростых экономических реалиях РФ. «Основной вопрос в связи с развитием высотного жилищного строительства –

лекса. «Была полностью решена проблема и коллективного, и индивидуального спасения. Система была апробирована пожарными подразделениями и получила высокую оценку профессионалов», – уточняет Зиновий Хиславский.

Развитию сегмента высотного жилищного строительства, по мнению некоторых участников заседания круглого стола, препятствуют и сложности экспертизы проектной документации. «Экспертизу на Leader Tower, или башню Конституции, высотой более 140 м мы проходили в Москве в течение нескольких лет», – говорит Александр Андреев, главный архитектор ПКБ ООО «Ремарк» (входит в ГК «Лидер групп»). Следствие этого опыта – сдержанное отношение застройщика к перспективам реализации новых высотных проектов. «Даже если на карте Петербурга обозначены зоны, где могут появляться дома высотой более 100 м, мы раздумываем: строить ли на этом пятне объект в 150 м либо лучше ограничиться высотой 99 м, чтобы проходить экспертизу проекта в Петербурге, а не в Москве», – признается Александр Андреев.

Кстати, ГК «РосСтройИнвест» при строительстве ЖК «Князь Александр Невский» пошла именно по такому пути, заложив высоту здания в пределах 99 м.

Отсутствие опыта экспертизы высотных проектов, в свою очередь, обусловлено отсутствием потребности в подобных зданиях в нашей стране в прошлом, утверждает Олег Барков. Более того, это история не только России, но и других европейских государств. «Когда я работал в компании Skanska, были планы построить высотный дом (120 м) в районе так называемой Пьяной гавани, и мы обратились к головной компании с просьбой поделиться опытом высотного строительства. Однако оказалось, что самое высокое здание, построенное ими в Скандинавии к 2004 году, насчитывало всего 30 этажей», – рассказывает Олег Барков.

Каждая жилая высотка неповторима, и людям импонирует сама возможность жить в уникальном доме

необходимость гораздо более тщательного подхода к экономике проекта. У нас нет права на ошибку», – утверждает господин Креславский. Он приводит пример Москвы, где высотное строительство остается рентабельным даже при привлечении подрядных организаций и не вполне продуманной экономики, поскольку московская цена 1 кв. м отличается от петербургской в разы. Неэффективность может быть обусловлена не только неправильным выбором технологий и материалов, но и отсутствием опыта высотного строительства у петербургских проектировщиков. «Поскольку мало кто проектировал такие высотные здания, начинают перестраховываться: закладывают гораздо более сложные параметры конструкции, чем это оправдано расчетами. К уникальному объекту надо подходить не с типовыми, а с уникальными решениями. И желательно строить его собственными силами, иначе достичь себестоимости в Ленинградской области не удастся», – резюмирует Игорь Креславский.

«С точки зрения технологий и материалов в высотном строительстве выбирать надо то, что дешевле и лучше», – убежден Зиновий Хиславский. Характеристиками таких объектов, по его мнению, должны стать остекление от пола до потолка, встроенный пылесос (возможность централизованной пылеуборки в здании), инновационные устройства спасения в случае пожара. Кстати, такие устройства спасения, сообщил он, были разработаны командой проектировщиков ГК «Лидер групп» при строительстве 17-этажного жилого комп-

лекса. «За последний год мы смотрели только невысокие проекты, хотя среди инвесторов было достаточно много популярных и влиятельных девелоперов. Но их административный ресурс не позволяет сегодня проектировать и строить высотные здания по различным причинам. В городской черте – в том числе в силу сдерживающей позиции городской власти. В Ленобласти возможности для высотных проектов шире. Сейчас мы работаем с документацией на удивление большого проекта в одном из районов области. На бумаге дома с «бумажными дорогами, бумажной канализацией, водопроводом» и т. д. полностью соответствуют нормам и правилам. Безусловно, чем больше будет доминант, тем будет лучше во всех отношениях с точки зрения эмоциональной», – говорит Алексей Чепик.

По мнению Анастасии Шуваловой, главного архитектора ЗАО «ЯРРА-проект», мытарства прохождения экспертизы в Москве могут быть и «сглажены», если учесть мировой опыт проектирования подобных объектов. «Плюс высотного строительства в том, что, устремляясь вверх, мы освобождаем максимум пространства на участке под жилую среду.

Важное, на мой взгляд, при проектировании и строительстве в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – это необходимость создать такой образ, чтобы объект вписался в пространство, не нарушив ни одной линии и не вызывая негативные эмоции у жителей. Но, с другой стороны, цена этого образа не должна быть выше цены всего строительства», – говорит Анастасия Шувалова.

Беспроигрышный вариант

Как показывают исследования московских строительных компаний, типичный покупатель жилья в высотном доме – это человек с повышенным эго: высокооплачиваемый профессионал в возрасте до 30 лет без семьи либо молодая семья, которая хочет пожить в свое удовольствие. «Однако таких потребителей не может быть много», – отмечает Олег Барков.

С этим утверждением не согласен Виктор Тарасов, который напоминает: в ЖК «Князь Александр Невский» живут и одинокие люди, и семьи с разным количеством детей. «Наших дольщиков волнуют самые обычные проблемы: качество уборки мест общего пользования, чистота воды из крана и т. д.», – говорит господин Тарасов. Он также подчеркивает: у жильцов «Князя Александра Невского» нет предубеждения против высоких этажей.

«Чем выше жилье, тем оно комфортнее: меньше пыли и шума. А применение монолитной технологии строительства исключает раскачивание дома», – утверждает Зиновий Хиславский.

«Людам импонирует уже сама возможность жить в уникальном доме. Но главный вопрос в стоимости такого жилья. Если стоимость в высотном доме соответствует стоимости в доме средней этажности, то люди будут покупать в высотном», – отмечает Игорь Креславский.

С другой стороны, спросом пользуются 25-этажные жилые дома массового сегмента в ближних пригородах Петербурга, к которым характеристика уникальности неприменима. «Покупатели идут за дешевым жильем», – подчеркивают риэлторы. «Что бы ни говорили об отсутствии комфорта в Девяткино, и студии, и однокомнатные квартиры там покупают сейчас, как горячие пирожки», – отмечает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». По данным агентства, за 2014 год доля покупок жилья во Всеволожском районе в общем объеме сделок на первичном рынке Петербургской агломерации увеличилась с 30 до 50%. Причем в структуре покупателей лишь 5% – это жители Ленобласти: 22% (летом – до 30%) – жители других регионов РФ, остальные – петербуржцы.

«Стоимость квартиры – главное, на что ориентируется потребитель», – согласна с коллегой Евгения Михневич, руководитель проекта АРИН с «ЮИТ Санкт-Петербург». При этом риэлтор подчеркивает: при наличии определенных характеристик комфорта и небольшом разбросе цен в зависимости от этажа покупатель предпочтет более высокий этаж. «Такой спрос есть. Те, кто сегодня вкладывают средства в недвижимость, готовы выбрать верхние этажи с видами. Но согласуется с тем, что продукт, который предлагают застройщики, а мы реализуем, прежде всего должен быть продуман с точки зрения соотношения его цены и качества», – резюмирует Евгения Михневич.

цифра

99 м –

высота единственного на сегодня высотного жилого комплекса в Петербурге «Князь Александр Невский»



Евгений Буянов, руководитель проекта «LIFE-Приморский» ГК «Пионер»



Олег Барков, генеральный директор ЗАО «Ханса Строй»



Александр Андреев, главный архитектор ПКБ ООО «Ремарк»



Алексей Чепик, генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов»



Анастасия Шувалова, главный архитектор ЗАО «ЯРРА-проект»



Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака»



Евгения Михневич, руководитель проекта АРИН с «ЮИТ Санкт-Петербург»



Петр Коняев, генеральный директор ЗАО «РосСтрой-Геология»

Возле Колтушей началось строительство ЖК «Чудеса света»

Компания «УНИСТО Петросталь» получила разрешение на строительство первой очереди жилого комплекса «Чудеса света». ЖК появится во Всеволожском районе, в районе д. Аро.

В компании сообщили, что жилой комплекс появится в непосредственной близости от Колтушей и будет состоять из 4-этажных кирпично-монолитных домов. В рамках первой очереди будет построено 15 домов. Проект также предусматривает строительство детских садов, начальной школы и благоустройство территории. Проект ЖК «Чудеса света» «УНИСТО Петросталь» планирует реализовать до 2017 года.

Китайский квартал появится в Федоровском

Китайская корпорация МСС, входящая в список крупнейших строительных компаний мира, совместно с компанией «Хуа Бао» построят в Ленобласти жилой квартал эконом-класса площадью 400 тыс. кв. м.

Китайская транснациональная корпорация China Metallurgical Group Corporation (МСС) и международная инвестиционная компания «Хуа Бао» подписали соглашение о совместной реализации проекта строительства жилья эконом-класса в Тосненском районе Ленобласти. Согласно договоренности, один из учредителей компании «Хуа Бао», петербургский холдинг «Хуа Жэнь», предоставит участок для строительства жилого квартала площадью 400 тыс. кв. м в районе пос. Федоровское. А ММС уже в 2015 году вложит в развитие проекта 70 млн юаней (по сегодняшнему курсу – более 700 млн рублей). Компания «Хуа Бао» заявила в прошлом году два крупных инвестпроекта в Петербурге – конгресс-центр и технопарк в Красносельском районе. Однако участки под них корпорация пока не получила. А компания «Хуа Жэнь» уже строит на юге Петербурга коттеджный поселок «Марининская усадьба», комплекс таунхаусов «Есенин» и дом бизнес-класса в Пушкине. Кроме того, она управляет сетью ресторанов «Нихао».

Компания «ТИТАН-2» подготовит площадку для строительства АЭС в Суоми

Компания «ТИТАН-2» подготовит площадку для АЭС «Ханкикиви-1» в Финляндии.

Компания выполнит строительные-монтажные работы, разработку проекта и поставку необходимых материалов и оборудования для всех объектов ядерного острова.

Кроме того, концерн будет отвечать за строительство зданий и дорог, прокладку коммунальных и инженерных сетей, разработку проекта и поставку контрольно-измерительного оборудования, а также за улучшение ландшафта площадки.

На строительство станции будет потрачено 6,5 млрд EUR. Из них 1,6 млрд заплатит Fennovoima, а остальные 4,9 млрд – «Росатом».

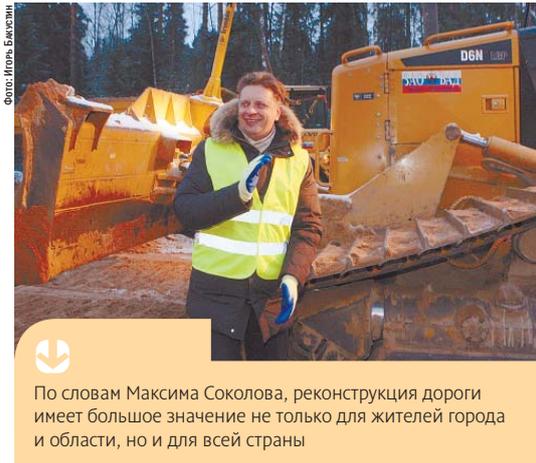


Фото: Игорь Баженин

По словам Максима Соколова, реконструкция дороги имеет большое значение не только для жителей города и области, но и для всей страны



Фото: Игорь Баженин

Участники церемонии в ознаменование начала строительства и реконструкции трассы А-181 заложили памятный камень

«Скандинавия» становится ближе

Ольга Фельдман / Министр транспорта РФ Максим Соколов, губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко и губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко дали старт проекту реконструкции автодороги А-181 «Скандинавия». ➔

Участники торжественной церемонии в ознаменование начала строительства и реконструкции федеральной трассы А-181 «Скандинавия» заложили памятный камень и провели символическую отсыпку грунта в основание дороги.

Под реконструкцию попадает часть трассы с 47-го км до подъезда к пограничному пункту Торфяновка.

Работы поделены на пять участков: от границы Всеволожского района до д. Огоньки, от д. Огоньки до пос. Кирпичное, от пос. Кирпичное до обхода Выборга, от обхода Выборга до подъезда к границе с Финляндией.

Проектом предусматривается доведение параметров автодороги до категории 1В с расширением проезжей части с двух до шести полос шириной по 3,75 м на отрезке от границы Всеволожского района до обхода Выборга, и до четырех полос на отрезке от начала обхода Выборга до подъезда к пограничному пункту Торфяновка.

По словам Максима Соколова, реконструкция дороги имеет большое значение не только для жителей города и области, но и для всей страны: «Скандинавия» является связующим звеном между нашей страной и Европейским союзом – по ней осуществляются как грузовые, так и пассажирские перевозки. Именно поэтому и было принято решение о поэтапной модернизации трассы.

Первый участок 47-го по 65-й км будет сдан в эксплуатацию в 2018 году. Его стоимость составит почти 12 млрд рублей. Запланированное уширение существующего земляного полотна будет осуществляться сначала по правую сторону дороги от реки Сестра, а затем по левую, до д. Огоньки. Реконструкция трассы не затронет населенные пункты и садоводства. Все имеющиеся на сегодняшний день развязки и искусственные сооружения будут перестроены в соответствии с требованиями проекта. На пересечении с автодорогой Парголово – Симагино проектируемая дорога пойдет по восьмиполосному путепроводу длиной 39,5 м. Тип транспортной развязки – «клеверный лист».

На пересечении с автодорогой Стекланый – Рошино – под путепроводом. Широкие правоповоротные съезды с вира-

жами обеспечат беспрепятственное движение на развязках с расчетной скоростью не менее 60 км/ч.

На 58-м км трассы запроектирован шестиполосный мост через реку Сестра в виде двух одинаковых отдельно стоящих сооружений под каждое направление движения (длина – 82,5 м).

На 59-м км пересечение трассы с автодорогой Сертолово – Комарово будет осуществлено по металлическому арочному сооружению без съездов длиной более 50 м.

«Нам важно, чтобы за первым этапом последовал второй и последующие, ведь сегодняшняя экономическая ситуация вызывает тревогу и может повлечь перенос сроков реализации проекта. Мы должны рассматривать дополнительные источники финансирования, привлекать в проект средства на основе ГЧП, вследствие чего некоторые участки трассы могут стать платными. Если 17,5 км первого участка стоят почти 12 млрд рублей, а вся трасса – 180 км, нетрудно подсчитать, какие деньги нужно достать из бюджета. Не надо бояться ГЧП, нужно сделать только первый шаг. Так, недавно мы приняли решение о строительстве обхода Мурино и Нового Девяткино, мы ведем переговоры о привлечении средств через ГЧП по схеме 60/40, где 60% средств – частные, а 40% – государственные. Причем после истечения срока окупаемости средств дорога может стать бесплатной», – отметил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко.

По его словам, второй этап реконструкции «Скандинавии» уже отдан в госэкспертизу, а третий находится на этапе проектирования.

Уширение земляного полотна второго участка длиной более 36 км предусмотрено с правой стороны. Реконструкции подлежат четыре существующие развязки на пересечении с автодорогами Ушаково – Гравийное; Рошино – Цвелодубово; подъезд к пос. Пушное и Голубые Озера – Поляны; Высокое – Синицино. В границах участка реконструкции автодорога пересекается с тремя реками: Птичьей, Грязновкой и Великой. Запроектированные мосты через них однопролетные, не разделяемые под каждое направление движения.

На третьем участке длиной 34 км предусмотрена реконструкция одной существующей развязки – с автодорогой Толоконниково – Стрельцово, а также строительство трех новых: на пересечении с автодорогой Лейпясуо – Стрельцово; на пересечении с автодорогой Моховое – Ключевое; на пересечении с автодорогой «Подъезд к Смирнову». Мост через реку Перовка будет реконструирован с использованием существующих фундаментов опор. Его длина составит 91 м.

Четвертый участок – это обход города Выборг. Отсюда трасса пойдет уже не в шести, а в четырех полосах движения. Развязка на 134-м км будет построена в новом створе. Появится новая арка через железную дорогу Выборг – Житково. Будут отремонтированы путепроводы над трассой «Скандинавия» на автодороге Выборг – Смирново и Выборг – Светогорск, расширены мосты и путепроводы через железную дорогу Выборг – Каменогорск, Сайменский канал, реку Селезневка и автодорогу на Брусничное. Также появятся две новые развязки.

справка



Федеральная трасса «Скандинавия» – одна из трех дорог Ленинградской области, по которым реализуются автотранспортные связи северо-запада России со скандинавскими странами.

Трасса была построена в период с 1984 по 1994 годы по нормативам II категории: двухполосная проезжая часть шириной 7,5 м с асфальтобетонным покрытием. С начала 2000-х годов интенсивность движения на трассе увеличилась в три раза. Дорога перестала справляться с потоками автотранспорта.

Развитие села определяют местные инициативы

Татьяна Крамарева / Прошлый год стал переломным для многих сельских территорий Ленинградской области.

О приоритетах дальнейшего развития сельских поселений рассказал Сергей Яхнюк, вице-губернатор Ленобласти – председатель Комитета по агропромышленному и рыбноводческому комплексу. ➔

– Какие направления программы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области на 2014–2017 годы и на периоды до 2020 года» получили наибольшее финансирование в прошлом году?

– Всего на реализацию этой программы в прошлом году было предусмотрено 2,05 млрд рублей, в том числе 1,29 млрд рублей – из областного бюджета, 349,2 млн рублей – из средств Российской Федерации, 97,6 млн рублей – из местного бюджета и 312,6 млн рублей – из внебюджетных источников. 44% всего объема финансирования было предназначено на улучшение жилищных условий сельского населения Ленинградской области. Существенные объемы финансирования были также выделены на строительство, реконструкцию и ремонт дорог к объектам агропромышленного комплекса (АПК) и развитие системы объектов здравоохранения – 12,1 и 12% соответственно.

– С какими сложностями вы столкнулись и, напротив, что способствовало более эффективному выполнению мероприятий программы?

– Сельским поселениям непросто привлечь сегодня инвесторов, которые на первом этапе могли бы построить жилье – как правило, малоэтажные многоквартирные дома – за счет собственных средств. Глава администрации должен сформировать земельный участок, выставить его на аукцион, привести потенциального инвестора, который выполнит условия по подключению и постройке этого дома. Но инвестор туда приходит, если понимает, что хотя бы половина квартир в 10- или 20-квартирном доме будет гарантированно реализована.

И в этой ситуации зависит многое от глав сельских поселений. В этом смысле можно особо отметить Приозерский район: практически в каждом крупном населенном пункте с полностью работающим сельхозпредприятием там сегодня строится жилье. По итогам 2014 года был выдан 401 жилищный сертификат, и 30% получателей – жители Приозерского района. Причем такой порядок цифр сохраняется из года в год.

Хочу заметить, что у нас есть еще и областное жилищное агентство ипотечного кредитования, и возможность получения ипотеки по-прежнему существует. Понятно, что процент может быть, кого-то не устраивает. Но сегодня многие сельхозпредприятия оказывают поддержку своим работникам в виде социальных гарантий частичного погашения долга с рассрочкой на годы, которая дает участнику программы возможность уменьшить финансовую нагрузку. Я говорю о реальных ситуациях в Приозерском, Тосненском районах.

Сельская местность особая. Пока ошутима разница в обеспеченности сельских поселений объектами здравоохранения, образования, культуры. В городе есть возможность и для занятий фитнесом, и для посещения бассейна – в сельской местности это сложнее организовать. Однако проявляют интерес к таким проектам Гатчинский район (и главы поселений, и администрация района), Волосовский район.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

– По итогам прошлого года профицит областного бюджета составил почти 14 млрд рублей. Рассчитываете ли вы на увеличение финансирования программ вашего комитета?

– Правительство области выделило АПК дополнительное финансирование в размере 300 млн рублей, и теперь мы работаем по увеличению бюджетных отчислений на эти цели еще на 150 млн рублей. Поэтому – да, мы рассчитываем на возможности, которые дает профицит бюджета.

Создание комфортной среды для жителей сельских территорий сегодня зависит от инициативности местной власти

– В рамках исполнения программы развития сельских территорий строятся множество социальных объектов. Как формируется номенклатура этих объектов?

– Современный сельский населенный пункт, по нашему мнению, должен обязательно иметь объекты здравоохранения, образования, культуры, спортивные сооружения. Должно быть обеспечено и бесперебойное водоснабжение, которому мы уделяем сегодня много внимания, и газификация. Поэтому мы стремимся обеспечить практически полноценную городскую инфраструктуру.

И прежде всего это наличие объектов здравоохранения. И за прошлый год мы достроили пять фельдшерско-акушерских пунктов (ФАПов), провели полную реконструкцию одной амбулатории – это практически новый объект, насыщенный современным оборудованием.

Следующее направление – это объекты образования. В прошлом году удалось отремонтировать часть Сосновской школы, мы начали строить детский сад на 100 мест в д. Рабичицы Волосовского района. Далее, мы отремонтировали 37 домов культуры. Я не говорю, что они преврати-

лись в абсолютно новые здания, но сделан важный шаг.

Следующее направление – строительство спортивных площадок: в прошлом году их введено в эксплуатацию три. А сейчас завершается прохождение экспертиз по проектам новых площадок, среди которых есть даже крытые – это позволит использовать их круглогодично. Например, такая площадка появится в Мельниковском сельском поселении Приозерского района.

Стоит вспомнить, что Минсельхоз ввел грант для поощрения местных инициа-

лени Лужского района, Алевощинском сельском поселении Лодейнополюского района, Плодовском поселении Приозерского района, в Таецком поселении Гатчинского района. Вы видите, что звучат практически одни и те же названия: в этих поселениях главы более прогрессивны, быстрее подхватывают инициативы, из которых можно извлечь для территории пользу.

– Каковы выраженные приоритеты в АПК отдельных районов Ленобласти?

– Может быть, за последние 10–15 лет мы потеряли часть приоритетов, сложившихся при плановой экономике. Тем не менее могу отметить Кировский район как производителя крупных объемов мяса птицы. Многоотраслевое сельскохозяйственное производство удалось сохранить в Тосненском районе: это и молочное животноводство, и растениеводство, и свиноводство.

Волосовский район – это в основном территория молочного животноводства и производства зерна. Но потенциал района до конца не реализован. Слишком много земель не используются по причине того, что они были скуплены для перепродажи. Из-за пробелов в законодательстве, преимущественно федеральном, мы не можем сегодня заставить таких собственников работать на земле. Но мы выходим с законодательными инициативами и надеемся, что когда-то к нам прислушаются.

Мы не видим пока бурного развития в Подпорожье. Хотя там можно заниматься туризмом: территория обладает уникальной возможностью водной глади.

– Есть ли, на ваш взгляд, агропромышленное будущее у территорий, граничащих с Петербургом? Ведь принято считать, что Всеволожского, Гатчинского, Ломоносовского районов.

– Я так совершенно не считаю. Потому что в Гатчинском районе достаточно земель, которые еще сегодня могут реализовать часть сельскохозяйственного производства. Границы на ближайшие 10 лет в большой степени определились и во Всеволожском районе. Но многие сельскохозяйственные предприятия, понимая, что когда-то придется уйти с пригородных территорий, уже сегодня готовят новые площадки. Пример – ЗАО «Племенной завод «Приневское» (Всеволожский район): сегодня они выкупили площадки в Волосовском районе и строят базу там. Второй пример – хозяйство «Ручьи», которое в течение этого года перебазировалось в Лужский район. Третий пример – хозяйство «Всеволожское», которое поэтапно будет переселяться на площадку бывшего совхоза «Пашский».

цифра

2,05 млрд рублей –

общий объем финансирования программы развития сельских территорий Ленобласти в 2014 году

Петр Левин: «Подпорожье не забытый Богом край, здесь заботятся о людях»

Татьяна Крамарева / Подпорожский – самый обширный из муниципальных районов Ленинградской области. И самый малонаселенный. При площади 7,705 тыс. кв. км плотность населения составляет менее пяти человек на 1 кв. км. Пока районная экономика не в состоянии обеспечить устойчивое развитие, и потому у территории повышенный уровень дотационности. Однако за последние годы здесь произошло немало перемен к лучшему, а впереди еще более интересные перспективы, убежден Петр Левин, глава администрации Подпорожского района. ➔

– Что составляет основу экономики вашей территории?

– Это промышленность, и наша главная задача в современных условиях – сохранить действующие предприятия. Два наиболее крупных завода на нашей территории были построены еще в 1950-е годы. Это, прежде всего, завод мостовых железобетонных конструкций (МЖБК) – их было всего три таких в Советском Союзе и столько же, кстати, осталось в Российской Федерации. Завод загружен на 100%, его продукция – железобетонные балки (длиной до 33 м) и бетонные сваи-оболочки – эксклюзивна. Благодаря этому предприятию обеспечены рабочими местами более 300 местных жителей. И задача районной власти сегодня, – конечно, помогать руководителю, акционером завода, чтобы предприятие находило заказы. Мы продвигаем их продукцию на рынке.

Еще одно наше крупнейшее предприятие ПМЗ – Подпорожский механический завод, выпускающий различные железные конструкции преимущественно для гидроэлектростанций. На ПМЗ также заняты более 300 человек.

Для Подпорожского района появление нового предприятия – пока достаточно редкое событие. Однако в 2014 году открылся новый карьер «Малиновые кварциты». Кроме него в районе действуют карьеры по добыче габбродиабазы и песка – ЗАО «Погранское объединение карьеров». Это предприятия с крепкой экономикой, исправно делающие налоговые отчисления в районный бюджет. В 2014 году открылось также новое предприятие по производству топливных гранул ООО «Свирьстройпром», выпускающее 18 тыс. тонн продукции в месяц. На предприятии работают 30 человек.

Традиционно весомый вклад в нашу экономику вносит лесопромышленный комплекс, в том числе субъекты малого и среднего бизнеса. Лесозаготовительные и деревоперерабатывающие предприятия составляют около 70% в обороте крупных и средних предприятий в разрезе отраслей промышленного производства. Напомним, в Подпорожском районе самая большая расчетная лесосека в Ленинградской области – 1267,6 тыс. куб. м годовой заготовки. У нас 13 арендованных участков Лесфонда. Причем лесопромышленный комплекс представлен не только российскими, но и зарубежными предприятиями.



Например, мощный завод со 100%-ным участием иностранного капитала – «Свирь Тимбер» (входит в финский концерн «Ботния») – в год перерабатывает 500 тыс. куб. м древесины, которую поставляют также местные лесозаготовители.

К сожалению, сегодня у нас сложная ситуация в агропромышленном комплексе. В 1990-е годы была допущена, считаю, непоправимая ошибка: продан молочный завод, ранее действовавший в Подпорожье. Предприятие пришло в упадок, и сегодня там уже ничего не возродить. А другие крупные сельскохозяйственные предприятия из-за удаленности от основного рынка сбыта – петербургского: при себестоимости молока на тот момент в 21 рубль «ПетМол» закупал его, к примеру, по 14 рублей за литр. Сегодня все три наших ведущих сельхозпроизводителя прекратили свою деятельность. Кто-то в стадии банкротства, а у кого-то уже и эта стадия пройдена. Результат – сельское хозяйство района находится на уровне, которого у нас не было, наверное, за последние несколько столетий.

– А вы что-то делаете для улучшения ситуации?

– Мы разрабатываем программу по развитию агропромышленного комплекса. Предлагаем инвесторам земли не только для дойного стада, но и для мясного. Земель у нас достаточно: одной только пашни 4,7 тыс. га, а всего площадь сельскохозяйственных угодий превышает 10 тыс. га. И при этом, как ни парадоксально, мы лишены возможности предоставить большой пакет земель. Проблема в невостребованных долях сельхозземли, которые пока не удается вернуть в муниципальную собственность. Почему-то суды стали принимать отрицательные решения по нашим обращениям, мотивируя это тем, к примеру, что рассматриваемые земли входят в уставной капитал того или иного агропромышленного предприятия. Хотя и наши ЗАО давно разорены, и земли в их уставной капитал не входят.

Может быть, таким образом суды пытаются защитить производителей сельскохозяйственной продукции. Но то, что правильно для «живых» хозяйств, действующих под Петербургом, неправильно для Подпорожского района. Надо, наверное, к каждому району подходить с учетом его особенностей, разобравшись в ситуации. Допустим, в Волосовском, Гатчинском районах я бы согласился с такой политикой: там очень много действующих

сельхозпредприятий, у которых пытаются отнять земли под жилую застройку. Но в Подпорожье-то на сельхозземлях никто 16-этажные дома строить не будет.

– Что еще кроме решения проблем АПК могло бы, на ваш взгляд, положительно повлиять на районную экономику?

– Знаете, я встречаюсь с множеством потенциальных инвесторов. Одни заявляют о намерениях строить сыроваренный завод, другие – наладить выпуск каких-то труб, третьи хотят запустить завод по производству лифтов. Пока эти планы так и остаются планами. Но я уверен в хороших перспективах нашего района. Подпорожье географически очень выгодно расположено: справа – Вологда, слева Карелия. У нас есть и водный, и железнодорожный, и автомобильный транспорт. И это позволяет развивать другие сферы, например туризм.

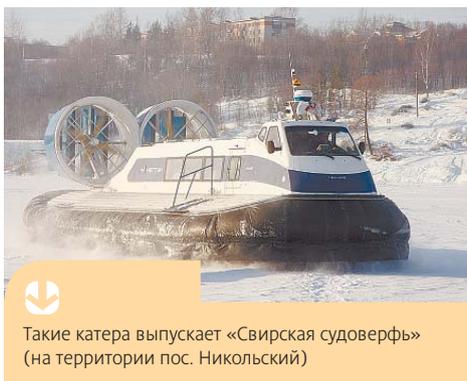
У нас уже сегодня построено около двух десятков сельских домов, и на новогодние праздники не было ни одного свободного. Есть знаменитые Мандрогы с туристическим центром по обслуживанию круизных речных теплоходов в период навигации. Так что развитие туризма для нас, считаю, очень перспективное направление. Предприниматели действительно это поняли и начинают вкладывать в такие проекты деньги. Строят неплохие гостиницы, частные дома, оформляют в аренду часть берега и водную акваторию, чтобы строить туристические комплексы.

– Удалось ли уже, по вашему мнению, сломать стереотип депрессивности в отношении Подпорожского района?

– Пока в районе сохраняются негативные тенденции в сфере занятости, демографии, экологии, предоставления услуг. Не можем мы похвастаться и уровнем жизни населения, показателями социально-экономического развития, как у других муниципальных районов Ленобласти, поскольку наша экономика сегодня не в состоянии самостоятельно обеспечить устойчивое развитие территории. Тем не менее областное законодательство, направленное на привлечение инвесторов в район, положительно повлияло на экономику действующих предприятий. Основная мера поддержки – это сокращенная ставка налога на прибыль, которая



На строительстве жилья по целевым программам работают только надежные компании

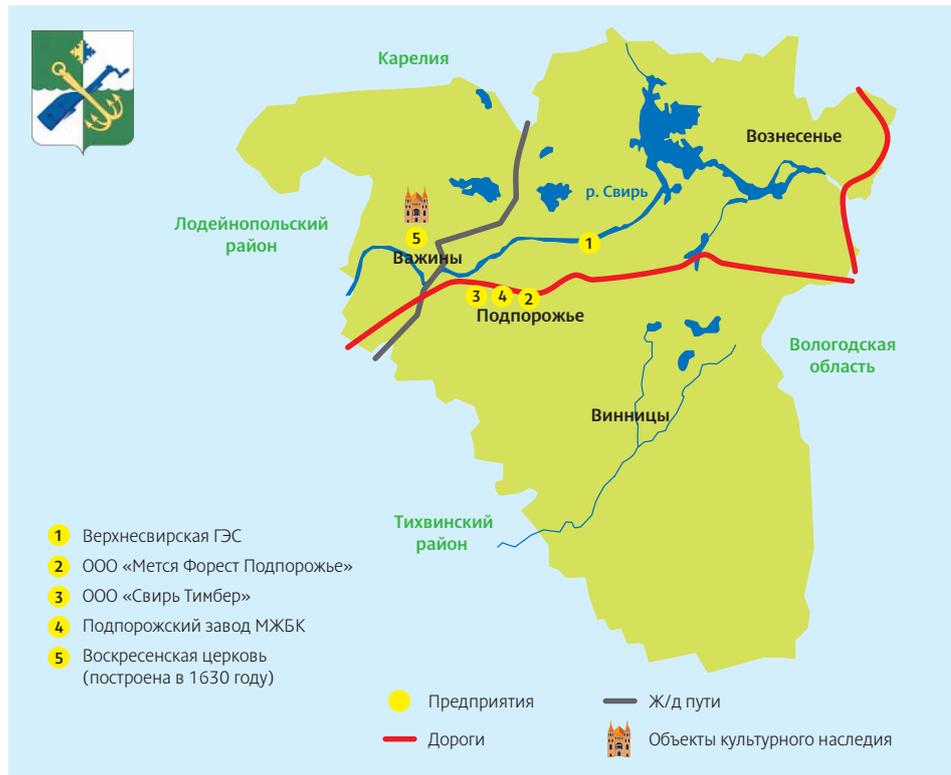


Такие катера выпускает «Свирская судостроительная» (на территории пос. Никольский)



Продукция ООО «Метса Форест Подпорожье» готова к отправке

Экономика и инвестиции в Подпорожском районе



действует не только в Подпорожском, но и в Лодейнопольском, Бокситогорском районах: не 18%, а 13,5%.

Серьезным препятствием для развития любого бизнеса на нашей территории остается стоимость электричества – 20 тыс. рублей за 1 кВт. Правда, существует региональная программа (за ее реализацию отвечает Комитет по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка), по которой предпринимателям в области лесопереработки из регионального бюджета компенсируется 50% стоимости электроэнергии. В 2014 году такие случаи уже были, в том числе и в Подпорожском районе.

Но у этой программы узкая целевая аудитория. А если идет серьезный, крупный бизнес? Сейчас мы проектируем ЦРБ, электричество для нее обойдется в 35 млн рублей. Нетрудно подсчитать, сколько стоит электроснабжение даже среднего предприятия.

– Любый бизнес заинтересован также в качественной логистике. В каком состоянии дороги и дорожная инфраструктура Подпорожского района?

– В последние годы расходы районного бюджета на ремонт местных дорог, дворовых территорий и проездов к многоквартирным домам стабильно растут. Если в 2012 году на дорожные работы всего было израсходовано 36,2 млн рублей (в том числе 2,15 млн рублей – из районного бюджета), то в 2013 году этот показатель составил 88,2 и 12,64 млн рублей, а в прошлом году – 32,2 и 26,76 млн рублей соответственно. Отмечу, что в прошлом году в Подпорожском районе ООО «Евротрект» приступило к выполнению работ по ремонту автомобильной дороги общего пользования регионального значения Подпорожье – Хевроньино – Бухова Гора – ст. Токари – Курпово общей протяженностью 36,05 км за счет средств областного бюджета (стоимость работ – 109,2 млн рублей, срок исполнения контракта – в 2015 году). Выполнены работы по ремонту региональной автодороги Подъезд к ст. Подпорожье протяженностью 4 км (стоимость работ – 46,6 млн рублей).

В 2015 году в местный бюджет планируется заложить 7,5 млн рублей на ремонт

автодорог и еще 4 млн рублей – на улучшение состояния дворовых территорий и проездов к многоквартирным домам.

– В чем, по вашему мнению, изменилась к лучшему жизнь района за последние годы?

– Мы видим мощную поддержку со стороны областного правительства. Но еще пять лет назад, когда я возглавил администрацию Подпорожского района, вместе с моей командой мы стали думать, как заинтересовать инвестора. А для этого надо следующее: чтобы у нас были хорошие школы, досуговые учреждения, спортивные объекты, не было очередей в детские сады. И мы сегодня по областной программе строим новые школы. Одна введена в эксплуатацию в 2013 году, строительство еще одной – в пос. Вознесение – началось в прошлом году. В нынешнем году мы должны начать строить еще одну новую школу. Подпорожский район один из немногих, где сегодня вообще нет очереди в детский сад.

Мы занимаемся благоустройством города, чтобы те же инвесторы видели: Подпорожье не какая-то дыра, здесь действительно заботятся о людях. Мы асфальтируем улицы, устанавливаем памятники. В прошлом году в Подпорожье появился памятник, посвященный всем матерям войны, было отремонтировано братское захоронение. Работы продолжатся три месяца. Теперь туда не стыдно будет прийти на 9 Мая – встретить 70-летие Победы.

Мы возводим спортивные объекты: сейчас строим ФОК в Важинах, еще один планируем в Подпорожье. Уже подготовлен проект стадиона, проектируем ЦРБ.

Наконец, мы занимаемся расселением ветхого и аварийного фонда. До 2017 года в нашем районе запланировано строительство 17 тыс. кв. м для жителей таких домов. В нынешнем году введем в эксплуатацию 1,95 тыс. кв. м в Важинском городском поселении и еще 3 тыс. кв. м в Подпорожье. Началось строительство дома для расселения аварийного фонда в пос. Вознесение, в ближайшие месяцы строители выйдут на площадку в пос. Никольский. Убеден, наличие ветхого и аварийного фонда – одна из основных проблем для нашей

Структура бюджета Подпорожского района в 2012-2014 годах, млн рублей

| | Всего доходов | В том числе налоговых и неналоговых | В том числе безвозмездных поступлений из других бюджетов бюджетной системы РФ | Всего расходов |
|----------|---------------|-------------------------------------|---|----------------|
| 2012 год | 934,071 | 128,279 | 806,551 | 973,623 |
| 2013 год | 1204,926 | 171,135 | 1033,79 | 1270,45 |
| 2014 год | 1482,554 | 408,935 | 1073,6 | 1379,302 |

Источник: администрация Подпорожского района

территории: всего расселению подлежат 176 домов – это более 40 тыс. кв. м, и до 2017 года мы точно это сделать не успеем.

– А насколько активно вообще развивается жилищное строительство в районе?

– По моей оценке, темпы взяты неплохие. В 2012 году в эксплуатацию введено 14,5 тыс. кв. м, в 2013 году – 3,3 тыс. кв. м, в прошлом году, по предварительным подсчетам, – 6,8 тыс. кв. м. Многоквартирные дома строятся преимущественно за счет бюджетных инвестиций, а также с участием субсидий в рамках государственных программ по обеспечению жильем молодых семей и молодежи.

С учетом невысокой плотности населения и преимущественно сельского типа застройки в Подпорожском районе радует активное индивидуальное жилищное строительство. В 2012 году введено в эксплуатацию 75 частных домов, в 2013 году – 36, а оценочный показатель ввода ИЖС за 2014 год – не менее 50 домов.

– Какие инвестиционные проекты реализуются или запланированы?

– Кроме уже упоминавшихся строительных проектов продолжается газификация населенных пунктов и микрорайонов частного жилого фонда – в Подпорожье, поселках Важины и Никольский. В Подпорожье строится также котельная на природном газе. В ближайшие годы в планах строительство полигона для ТБО – этот объект району особенно необходим.

– Вы рассчитываете, что когда-нибудь Подпорожскому району удастся войти в инвестиционный проект федерального масштаба?

ВИЗИТКА

Подпорожский район – муниципальное образование второго уровня на северо-востоке Ленинградской области. Образован в сентябре 1927 года, в 1963-1965 годах входил в состав Лодейнопольского сельского района. Территория граничит на севере с Республикой Карелия, на юго-востоке – с Вологодской областью, на юге – с Тихвинским, а на юго-западе – с Лодейнопольскими районами Ленинградской области. С востока территория омывается водами Онежского озера.

В Подпорожском районе пять муниципалитетов второго уровня – это четыре городских поселения: Подпорожское, Вознесенское, Важинское и Никольское, а также Винницкое сельское поселение. Это наименее населенный муниципальный район в Ленинградской области: здесь живет 31 тыс. человек.

В структуре отраслей, развивающихся на территории, выделяются лесная промышленность и производство электроэнергии. В Подпорожском районе расположена Верхнесвирская ГЭС мощностью 160 тыс. кВт. В числе лесоперерабатывающих предприятий есть подразделения иностранных компаний: ООО «Метса Форест Подпорожье», ООО «Свирь Тимбер».

Всего в районе осуществляют хозяйственную деятельность 536 предприятий и организаций, том числе 264 малых предприятия, и около 580 индивидуальных предпринимателей.

В районе один из самых низких уровней безработицы среди территорий Ленобласти – по итогам 11 месяцев 2014 года он составил 0,87%. При этом на рынке труда ощущается недостаток квалифицированных кадров. Для восполнения этого дефицита рабочих востребованных специальностей (токарей, сварщиков, слесарей, водителей на сложную лесовозную технику) планируется обучать в Подпорожском политехническом техникуме.

Подпорожский район – дотационная территория: в 2014 году удельный вес налоговых и неналоговых доходов в общей сумме доходов бюджета составил 27,6%. На 2015 год бюджет утвержден с доходной частью 972,68 млн рублей и прогнозируемым дефицитом в сумме 111,76 млн рублей.

– Наши земли так удачно расположены, что мы обязательно войдем в крупный проект! Мы как тот бронепоезд: пока стоим на запасном пути, но накапливаем силы. Вот сейчас проектируем мост через реку Свирь, которая разделяет район на две части. Проект уже выполнен, сейчас он находится на экспертизе. Как только будет мост, вся экономика оживет. Если проект выйдет из экспертизы в февралемарте, как было запланировано, то на второе полугодие будет возможно финансирование строительства моста. У нас 7 тыс. человек населения живет по правому берегу реки Свирь, и пока отсутствие моста провоцирует множество проблем.

КСТАТИ

Инвестиционные проекты, запланированные к реализации в Подпорожском районе в 2015 году:

- строительство нового здания школы № 4 на 500 мест в г. Подпорожье;
- окончание строительства здания школы № 7 на 350 мест в пос. Вознесение;
- строительство детского сада в с. Винницы;
- строительство спортивного зала с прилегающей спортивной площадкой в г. Подпорожье;
- строительство двух многоквартирных жилых домов по ул. Горького в Подпорожье;
- окончание строительства физкультурно-оздоровительного комплекса в пос. Важины;
- строительство многоквартирных жилых домов в пос. Важины и Вознесение;
- строительство котельной на природном газе в г. Подпорожье;
- ввод в эксплуатацию новой паромной переправы в пос. Вознесение.

Источник: администрация Подпорожского района

Геннадий Шорохов: «Мы создадим для бугровцев полноценную зону отдыха»

Татьяна Крамарева / Бугровское сельское поселение Всеволожского района входит в число точек активного жилищного строительства. На вопросы «Строительного Еженедельника» о ближайших перспективах градостроительного развития территории ответил Геннадий Шорохов, глава администрации поселения. ➔

– Насколько вы удовлетворены сегодняшней градостроительной ситуацией в Бугровском поселении?

– Сегодня бугровцы видят последствия необдуманных решений, принятых в середине 2000-х годов органами архитектуры Всеволожского района, на которых были возложены соответствующие полномочия. Был дан зеленый свет очень плотной застройке нашей территории, но при этом практически оставлено без внимания развитие социальной сферы. Хотя стоит отметить, еще девять лет назад фирма «Сигма» должна была начать реализацию проекта, по которому предусматривалось не только строительство нескольких жилых домов, но и детского сада на 100 мест. Проект так и не был реализован, однако надеюсь, что соответствующий тендер будет наконец объявлен в нынешнем году. Мы рассчитываем и на строительство этого дошкольного учреждения, и на часть квартир для предоставления социального жилья: в очереди 140 человек. Кроме того, очень ожидаем ввода в эксплуатацию трех корпусов, которые возводит сегодня строительная компания «ИПС»: есть договоренность о выделении жилья для 40 семей, живущих в ветхом фонде.

Нам очень не хватает мест и в школах, и в детских садах. Но к нам уже обратились за тесными условиями для строительства детского сада на 160 мест по региональной целевой программе. А на 2017 год запланировано начало строительства второго корпуса (на 600 детей) единственной бугровской школы – она была построена еще совхозом «Бугры» в расчете на потребности сельской местности. Разумеется, тогда никто на столь обширную программу жилищного строительства, которая реализуется сегодня, не рассчитывал.

Так что ближайшие перспективы вызывают оптимизм. Главное, что генплан, каким бы он ни был, утвержден, и его положений должны все придерживаться. И хотя при согласовании генплана Бугровского поселения с региональной властью пришлось вносить изменения в проект документа, сегодня все возникшие вопросы (преимущественно в связи с реализацией проекта города-спутника «Евроград» в д. Порошкино) сняты. И компания Norrmap, которая первой выйдет на строительную площадку, уже получила градплан. «Евроград» вообще для нас интересен тем, что кроме 750 тыс. кв. м жилья там будет создана и вся инфраструктура, и места прилегания труда, например логистический центр.

– А сколько всего запланировано нового жилья в муниципалитете по генплану?

– Уже утверждены проекты планировки территории (ППТ) на строительство более 1,9 млн кв. м жилья. Причем 1,2 млн кв. м будет построено в самом пос. Бугры, на землях «ЦДС», «Арсенал», «Евроинвест». И что самое важное, все новые кварталы будут строиться с запланированным избытком детских садов, школ, дажде объектов здравоохранения. Если удастся реализовать все задуманное, к 2025 году мы ожидаем рост численности населения до 70 тыс. человек.

– Как повлияли эти планы на развитие улично-дорожной сети в поселении?

– Частично ремонт и реконструкция уличных проездов были выполнены за



В 2014 году в Бугровском поселении введено в эксплуатацию 117 тыс. кв. м жилья

счет инвесторов (например, ГК «ЦДС» вложила средства в ремонт Гаражного проезда). Однако потребовались и довольно серьезные бюджетные вливания. Например, по решению местного совета депутатов в прошлом году была расширена (с 5 до 6,5 м) Школьная ул., которая раньше вообще не была предназначена для интенсивного движения. Мы также взяли на себя обязательства расширить Полевую и Нижнюю ул. Было бы неправильным требовать дополнительных вложений в такие работы с застройщиками. Мы благодарны работающим у нас строительным компаниям за реконструкцию котельной и насосной станции: мощность котельной увеличилась вдвое, и что позволит подключить к ней и будущие объекты социальной сферы.

Отмечу, что Бугровское сельское поселение – одно из немногих в Ленинградской области с самодостаточным бюджетом. Сегодня его доходная часть составляет около 150 млн рублей собственных средств (даже с вычетом доходов от аренды и продаж земли, которые теперь по требованиям Бюджетного кодекса поступают в бюджет более высокого уровня). Финансовая самостоятельность позволяет нам оперативно решать возникающие проблемы, к примеру, с заменой сетей или ремонтом дорог. Мы, более того, развиваем досуговую сферу: в поселке есть молодежный центр, который посещают 150 детей, три футбольные команды, участвующие в соревнованиях районного уровня. А в перспективе планируем за счет бюджета создать полноценную зону отдыха для бугровцев. На площади в 40 га появятся парк, храм, здание для культурно-досугового центра, стадион (об участии в его строительстве мы договорились с руководством строительной компании «ИПС»). Мы уже разрабатываем проект планировки территории и, думаю, в 2016 году начнем строительство.

У нас также запланировано возведение физкультурно-оздоровительного комп-

лекса (частным инвестором). Участок уже определен.

– А предусмотрено ли генпланом развитие промышленности в поселении?

– Кроме промзоны в «Еврограде» предусмотрено развитие промзоны «Порошкино-2». Как промышленные земли будет развиваться и территория вдоль КАД до Выборгского шоссе. К сожалению, при утверждении генерального плана мы были вынуждены отказаться от включения промышленной зоны у д. Порошкино в состав земель поселения (для увеличения налоговой базы). Однако с такой инициативой намерены обратиться к областной власти собственники этих земель. Вероятно, предстоит соответствующие корректировки генерального плана.

Но сегодня основу поступлений в местный бюджет составляют налоги не промышленных предприятий, а сферы торговли. Напомним, на нашей территории расположен продуктовый гипермаркет «Ашан».

– На решении каких вопросов сегодня сосредоточена местная власть?

– Как уже было сказано, в первую очередь это строительство садика и пристройки к школе.

С развитием поселка остро встал еще один вопрос. Сегодня темпы жилищного строительства опережают темпы развития дорожной инфраструктуры. Уже сегодня, чтобы выехать в город, людям приходится по утрам стоять в пробках не менее часа. Со сдачей новых микрорайонов, прилегающих к Буграм со стороны Нового Девяткино, ситуация усугубится. А если проблема не будет решена до того момента, когда будут сдаваться в строй новые микрорайоны в Буграх, то наступит транспортный коллапс. Генеральным планом предусмотрена развязка с выездом на КАД. Сроки ее строительства зависят от региональных и федеральных властей. Хочется надеяться, что решение этого вопроса не будет затягиваться.

Есть еще одна проблема, связанная с нахождением на нашей территории воинской части. Задолженность Министерства обороны в лице номинальной организации ОАО «РЭУ», эксплуатирующей тепловые сети в/ч 75752 в пос. Бугры, перед муниципальным предприятием МУП «Бугровские тепловые сети» составляет 14 млн рублей. Как следствие, предприятие не имеет возможности расплатиться с монополистами за поставку ресурсов – вода, электричество, газ. При невозврате задолженности возможно наступление критической точки, когда поставщики энергоресурсов «перекроют вентиль» и поселок останется без тепла и воды. В Минобороны нас не слышат, и в решении этого вопроса мы надеемся на поддержку правительства Ленинградской области.

Еще один наболевший вопрос связан с передачей сетей и имущества Минобороны. В 2007 году из федеральной в муниципальную собственность был передан жилой фонд, но без земельного участка под ним. Были переданы и инженерные сети. Но согласно акту приема-передачи инженерных сетей передано в два раза меньше, чем их существует по факту. В результате мы не только столкнулись с проблемой эксплуатации сетей, но и не можем в должной степени обеспечить исполнение своих полномочий по благоустройству территории: строительству детских и спортивных площадок, скверов, дорог и т. д. К примеру, невозможно построить разворотное кольцо для общественного транспорта в районе новых домов: проект не пройдет экспертизу, поскольку земля не является муниципальной собственностью.

– Чем Бугры привлекательны для жизни?

– Здесь более свежий воздух и спокойнее, чем в городской черте. Рядом с нами курорт «Охта-парк», а в черте самого поселения – крупный конноспортивный клуб (в д. Энколово). У нас нет рек или озер, где люди могли бы отдохнуть летом. Но близость к Петербургу – несомненное преимущество Бугров. И скажу, что по сравнению со всеми остальными пригородами Петербурга на территории Ленобласти, где идет активное жилищное строительство, Бугры обладают наилучшей транспортной доступностью. От нас легко добраться до метро «Проспект Просвещения» и «Девяткино».

Кроме того, Бугры привлекательны ценой на жилье. Фиксированная цена по поселению, которую мы закладываем в статистические данные, составляет около 56 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако на этапе строительства стоимость 1 кв. м в среднем равна 50 тыс. рублей, а после ввода объекта в эксплуатацию – от 70 тыс. рублей. Отмечу, что 25% покупателей новых квартир в Буграх сегодня составляют петербуржцы.

цифра

70 млн рублей

стоила реконструкция котельной в Буграх за счет застройщиков

300 детей

не могут посещать детский сад из-за отсутствия свободных мест

Дорог высокого уровня содержания станет больше

Татьяна Крамарева / Доля федеральных дорог с высоким уровнем содержания, находящихся в оперативном обслуживании Федерального казенного учреждения «Севзапуправтодор», в 2015 году увеличится более чем вдвое, сообщил Валентин Иванов, начальник ФКУ. ➔

Сегодня в оперативном управлении «Севзапуправтодора» находятся 14 автодорог – это более 2350 км в трех областях: Ленинградской, Псковской и Калининградской. Причем до конца года их протяженность увеличится на 100 км за счет передачи в федеральную собственность по соглашению с правительством Ленинградской области подъезда к МАПП «Светогорск» от обхода г. Выборга, а также участок от кольцевой автодороги до Скотного (новое Приозерское шоссе). По итогам прошлого года доля автодорог с высоким уровнем содержания составила около 15%, еще 23% приходилось на дороги со средним, а остальное – на дороги с допустимым уровнем содержания. Увеличение более чем вдвое доли автодорог, содержащихся на высоком уровне, по словам Валентина Иванова, означает повышение оперативности реагирования дорожных служб, что, в свою очередь, «должно позитивно сказаться на транспортном состоянии».

В 2014 году продолжались также работы по установке наружного освещения и светофорных постов, оборудованию автодорог интеллектуальными транспортными системами, расширению сети пунктов учета дорожного движения, постов



Валентин Иванов: «В ближайшее время объектами ремонта станут новые отрезки Мурманского и Киевского шоссе, Южного полукольца, а также трассы «Нарва»

весового контроля – преимущественно за счет строительства новых пунктов весового контроля в движении. «Концепция, которой придерживается Федеральное дорожное агентство, заключается в том, чтобы развивать сеть постов весового контроля в динамике», – подчеркнул Валентин Иванов. В 2014 году таких

новых постов на трассах в управлении «Севзапуправтодора» появилось пять.

Важное направление в деятельности ФКУ – оборудование дорог автоматизированными системами управления дорожным движением. Сегодня интеллектуальными транспортными системами оснащено около 32 км дорог.

До 2020 года должна быть полностью выполнена программа по устройству наружного освещения в населенных пунктах, реализация которой началась в 2010 году. Всего федеральные трассы в управлении «Севзапуправтодора» проходят через 241 населенный пункт, на сегодня освещено 56 из них.

По словам Валентина Иванова, в Ленинградской области было установлено наружное освещение в д. Разметелево на Мурманском шоссе, а также в восьми населенных пунктах на автодороге Вологда – Новая Ладога. В перечне новых объектов комплексного благоустройства – и надземный пешеходный переход в пос. Синявино, и 200 км железобетонного барьерного ограждения типа Нью-Джерси вместо металлического на всей протяженности трассы М-10 («Россия») в Ленобласти. Барьерное ограждение появилось также на автодороге Вологда – Новая Ладога.

«Как и по наружному освещению, в 2015 году будем продолжать работы. В первую очередь это будет Мурманское шоссе – участок от границы Санкт-Петербурга до 38-го км», – рассказал Валентин Иванов. На участке Приозерского шоссе от КАД до Скотного планируется к установке наружное освещение. Появятся также два новых пешеходных перехода: в д. Разметелево и в д. Верево.

Общая протяженность отремонтированных в 2014 году федеральных трасс в Ленинградской области составила 326 км. Существенные объемы были выполнены на трассах «Скандинавия» и «Кола», на Южном полукольце и Приозерском шоссе. Что касается капитальных ремонтов, то были введены в эксплуатацию два объекта на автодороге Вологда – Новая Ладога (с 461-го по 480-й км). Еще на трех объектах на этой же трассе капитальный ремонт будет завершен в текущем году. Кроме того, в эксплуатацию будет введен участок Южного полукольца от М-10 до Мурманского шоссе.

новости ЖКХ

Первый этап лицензирования

36 управляющих компаний Ленинградской области подали заявления на прохождение квалификационного экзамена для руководителей. Об этом сообщил председатель Комитета государственного жилищного надзора и контроля Сергей Кузьмин. Экзамен является первым этапом для получения лицензии.

В настоящее время в Ленинградской области работает 241 управляющая компания, до 1 мая 2015 года они должны получить лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. При этом ТСЖ и иным кооперативам, которых в регионе насчитывается 589, лицензию получать не надо, отмечает пресс-служба региона.

По словам Сергея Кузьмина, после выдачи квалификационного аттестата руководителей управляющих компаний, успешно сдавшим экзамен, лицензионная комиссия будет рассматривать другие аспекты работы управляющей организации, в частности раскрытие информации о своей деятельности, отсут-

ствие в реестре недобросовестных поставщиков услуг и т. д. Издан специальный приказ комитета о том, какая информация и как должна раскрываться компаниями перед собственниками жилья. Если все необходимые для выдачи лицензии условия будут соблюдены, управляющая организация сможет получить лицензию.

Квитанции станут едиными

Ленобласть переходит к единым квитанциям оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Об этом заявил на заседании регионального парламента губернатор Александр Дрозденко.

Форма единого платежного документа утверждена распоряжением правительства Ленинградской области (№ 671-р). Организациям (управляющим компаниям), которые начисляют плату за содержание и ремонт жилых помещений и предоставление коммунальных услуг на территории Ленинградской области, рекомендовано применять единую квитанцию. Другим распоряжением регионального правитель-

ства в форме открытого акционерного общества создан Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области, который планирует в I квартале 2015 года ввести систему типовых квитанций в трех пилотных районах. Новая структура будет взаимодействовать с управляющими компаниями и на основе предоставленных ими в электронном виде данных формировать и начислять платежи, печатать и распространять квитанции, а также при передаче этих функций управляющими компаниями центру осуществлять сбор средств.

Газпром направит на газификацию Ленобласти 1 млрд рублей

Газпром направит в 2015 году на газификацию Ленинградской области 1 млрд рублей. Средства будут направлены на строительство четырех и проектирование 19 газопроводов.

Также до конца 2015 года компания планирует построить в г. Гатчина автомобильную газонаполнительную компрессорную станцию (АГНКС). Станция станет четвертой АГНКС в области.

InterStroy Expo

Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России

18–21 марта 2015

Место проведения:

Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Получите электронный билет: www.interstroyexpo.com

В рамках выставки:

- IBC Международный конгресс по строительству
- Acity Международный форум градостроительства и архитектуры

Генеральный информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

АСИ ИНФО

Ведущий отраслевой партнер:

КТО СТРОИТ.ру

КТО СТРОИТ

При поддержке:

Организатор:

primexpo

Медиа-партнер:

Стройка группа газет

Ведущий интернет-партнер:

BLIZKO.ru

Стратегический партнер:

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ

Тел. +7 (812) 380 60 14

E-mail: build@primexpo.ru

На пути к совершенству

Татьяна Крамарева / Перспективы ужесточения квалификационных требований к кадастровым инженерам, о которых на очередном заседании профильного круглого стола рассказали представители центрального аппарата Кадастровой палаты, а также Центра развития континентального права, вызвали наиболее живую реакцию аудитории. ➔

Мероприятие организовали СРО НП «Кадастровые инженеры», ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» и Центр развития континентального права совместно с филиалами ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Темами для обсуждения стали как законопроект, уже одобренный Госдумой в трех чтениях (в частности, 171-ФЗ, вносящий изменения более чем в 30 действующих законодательных актов), так и проекты, которые пока не были внесены в правительство и профильные думские комитеты. Комментируя сегодняшнее положение дел в кадастровой отрасли, Алексей Лебедев, руководитель СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, подчеркнул: собранная обширная статистика по приостановкам и замечаниям к кадастровым инженерам «создает неблагоприятный фон», и законодатель может в ближайшее время либо наделить более широкими полномочиями саморегулируемые организации кадастровых инженеров, либо вернуться к системе аккредитации и, следовательно, жесткому государственному регулированию.

«Сейчас готовятся критерии для саморегулируемых организаций – они будут более серьезными, чем планировалось

ранее. Повышается минимальное количество входящих в СРО кадастровых инженеров, ужесточаются требования по аттестации, проверке квалификации кадастровых инженеров. Может быть, на следующем семинаре мы уже будем обсуждать, как создать ассоциацию из нескольких СРО и совместно развивать эту деятельность», – заявил Алексей Лебедев.

Важное новшество, которое может быть внесено в закон «О кадастре», – обязательное членство кадастрового инженера в СРО

«171-ФЗ, который в том числе внес изменения в Земельный кодекс РФ, заслуживает особого внимания. Этот закон стоит изучить, потому что много что меняется. По моему разумению, к лучшему», – подчеркнула в своем докладе Марина Усова, начальник отдела развития кадастровой деятельности центрального аппарата Кадастровой палаты.

Важным новшеством, по мнению Марины Усовой, стала возможность перераспределения земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, между собой и таких земельных участ-

ков и земель, находящихся в частной собственности.

Особое внимание она уделила понятию схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. «У нас наконец появляется четкое понимание того, что представляет собой схема расположения. В разных субъектах Федерации сложилась разная прак-

тика относительно того, что изображать на такой схеме, – теперь есть четкие требования», – констатировала Марина Усова.

Самого пристального внимания, по мнению экспертов, заслуживает проект федерального закона о внесении изменений в закон «О кадастре» в части совершенствования кадастровой деятельности. Законопроект предусматривает внесудебный порядок оспаривания решений о приостановлении кадастрового учета, основания для приостановления действия аттестата кадастрового инженера (сегодня действует только механизм аннулирования). Предположительный срок вступле-

ния в силу этого положения – 1 января 2016 года. А в целом, как полагают эксперты, закон может начать действовать с 1 июля 2016 года.

Со своей стороны, Лариса Усович, руководитель Центра развития континентального права, дала обзор положений законопроекта, вносящего изменения в Гражданский кодекс РФ, 122-ФЗ и 221-ФЗ, оговорив, однако, что пока этот документ, разработанный Минэкономразвития, не внесен на рассмотрение ни в правительство РФ, ни в Госдуму.

«Кадастровый инженер в силу того, что требования к нему законодателя ужесточаются, должен четко разбираться в том, что такое объект недвижимости», – подчеркнула Лариса Усович. А понятие «объекта недвижимости» как раз и уточняется в числе прочих в проекте Минэкономразвития. В частности, эксперт дала разъяснения о понятии «сложная недвижимость» – новым для российского законодательства. Под сложной недвижимостью в законопроекте подразумевается совокупность расположенных в границах муниципального образования объединенных единым назначением зданий и сооружений, находящихся в собственности одного лица, расположенных на одном или нескольких земельных участках. При этом сложная недвижимость может включать или не включать земельный участок, уточнила Лариса Усович, а государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости, входящие в состав сложной недвижимости, по замыслу разработчиков законопроекта, как на самостоятельные объекты не допускается. Пока даже эксперты затрудняются прогнозировать, вступит ли когда-либо этот закон в силу, однако если это произойдет, к сложной недвижимости будут автоматически отнесены все объекты недвижимости, оформленные ранее как имущественные и производственно-технологические комплексы.

**ДИСКУССИЯ
ДЕВЕЛОПМЕНТ
В ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ 2015**

КУРС НА ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД

WWW.PROESTATE.RU
+7 (812)640 60 70
+7 (812)337 50 00

**26 ФЕВРАЛЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ**

14-15 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ СКК
Парк Победы

**НА ВЫСТАВКЕ:
СКИДКИ
НА КОТТЕДЖИ,
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

**ЖИЛПРОЕКТ.РФ
32-701-32**

Стратегические медиапартнеры:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН Инфо

16+

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ:
БЮРО АТТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2015
ЦАС
ГЛАВСТРОЙ-СП
ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР - 2015
NORMANN

15 февраля отмечает День рождения Артем Александрович Саенко, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

Уважаемый Артем Александрович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения! Мы с Вами работаем в одной команде не первый год, и мне доставляет истинное удовольствие мысль о том, что в Ленинградской области экспертиза проектной документации бюджетных объектов доверена специалисту высокого класса. От всего сердца желаю Вам дальнейшего профессионального роста, крепкого здоровья и счастья!

С уважением, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Г.И. Богачев

Уважаемый Артем Александрович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения! В полной мере зная, насколько велика личная ответственность эксперта за каждое заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, я высоко ценю Ваш добросовестный подход к решению профессиональных задач и талант руководителя! От души желаю удачи, вдохновения, новых достижений, крепкого здоровья и массы положительных эмоций от общения с близкими по духу людьми!

С уважением, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области М.И. Москвичев

Уважаемый Артем Александрович!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения! Экспертиза – один из важных этапов в жизни будущего объекта строительства. От опыта, знаний, беспристрастности, внимательности эксперта зависит последующая безопасность объекта для людей. От души желаю Вам, чтобы профессиональная ответственность не была тяжким грузом, а вдохновляла Вас на новые успехи! И пусть в Вашей жизни будет как можно больше радостей и приятных открытий!

С уважением, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Е.В. Домрачев

Уважаемый Артем Александрович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения! Вы верно служите строительному комплексу Ленинградской области, посвящая все свои знания, силы и энергию развитию и процветанию нашего региона. Все без исключения строители знают и уважают Вас как грамотного управленца и эксперта, опытного практика рынка, способного на деле решать самые сложные проблемы.

Желаем Вам бодрости духа, неиссякаемого оптимизма, успехов и новых достижений в работе, тепла и уюта в семейном кругу! Пусть удача и благополучие сопутствуют Вам всегда и во всем!

С уважением, председатель Комитета по строительству Ленинградской области В.В. Жданов

Уважаемый Артем Александрович!

От души поздравляю Вас с Днем рождения! Конструктивный диалог с экспертом, отчего проект становится более совершенным, – значимый для любого застройщика, девелопера аспект деятельности. У ГАУ «Леноблгосэкспертиза» уже давно сформировалась репутация делового партнера, заинтересованного в эффективном взаимодействии со строительным комплексом, и это стало возможным в большой степени благодаря Вашей позиции руководителя.

Примите пожелания дальнейших успехов, мудрых решений, жизненных сил и понимания близких людей!

С уважением, председатель ЛенОблСоюзСтроя В.В. Ершов

Уважаемый Артем Александрович!

Примите сердечные поздравления и наилучшие пожелания в День рождения! Невозможно переоценить значение возглавляемой Вами организации и лично Ваши заслуги в развитии и поддержке строительного комплекса Ленинградской области.

Желаю Вам крепкого здоровья, боевого задора и гармонии в душе!

С уважением, директор СРО НП «Строители Ленинградской области» В.Б. Кобзаренко

Уважаемый Артем Александрович!

От всего сердца поздравляю Вас с Днем рождения!

Как представитель проектного сообщества я искренне ценю Ваши профессионализм эксперта и талант руководителя, который осознает всю меру возложенной на него ответственности.

От себя лично и от коллектива СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», от лица коллег из компаний – членов нашей саморегулируемой организации желаю Вам плодотворных будней, ярких праздников, крепкого здоровья и благополучия!

С уважением, директор СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» С.Н. Чусов

Подпишись!

Проверено временем! Необходимо каждому профессионалу!

Подобная информация по тел. 605-00-50, podpiska@asninfo.ru

Уважаемый Артем Александрович!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения от коллектива ГК «ЦДС» и меня лично!

От души желаю Вам дальнейших профессиональных успехов, финансовой стабильности, крепкого здоровья, энергии для достижения поставленных целей. Пусть Вас окружают единомышленники и дарят свою заботу близкие люди!

С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС» М.А. Медведев

НОВЫЙ ЖИЛОЙ

ДЮ
НА

КОМПЛЕКС

РЕКЛАМА



ОТ 2,77 МЛН РУБ.

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и уплаты взносов.

Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.

С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cbs.spb.ru