



газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

март
2015 года



ЛенОблСоюзСтрой

Союз строительных организаций Ленинградской области

События

Муниципалитеты не всегда воспринимают эту проблему как требующую незамедлительного решения, считает депутат Госдумы РФ Александр Хинштейн.

В Ленобласти ждет квартир тысяча дольщиков, стр. 5



ЖКХ

Состоялся конкурс «Лучший по профессии» среди работников коммунальных предприятий Ленинградской области.

Определены лучшие работники ЖКХ, стр. 13



Рассинхронизация с потоком

О несовершенстве инструментов развития проектов транспортной инфраструктуры в Ленобласти говорили на заседании круглого стола, состоявшемся в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо-2015». (Подробнее на стр. 10-11) ↗

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

LAZERNAYA REZKA www.szmetal.ru

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

ЕвроАэроБетон

Ваш лучший выбор! Стройте из газобетона от надежного производителя!

ВСЕ РАЗМЕРЫ И ПЛОТНОСТИ

ГАРАНТИЯ ЛУЧШИХ ЦЕН

ОПЕРАТИВНАЯ ДОСТАВКА

8 (812) 385-03-06, 8 (812) 385-03-07
8 (812) 385-03-08, 8 (812) 385-03-09

Золотые купола

Малозэтажный жилой комплекс в Сертолово

Группа компаний «РосСтройИнвест»
+7 (812) 331-50-00
www.rsti.ru

Застройщик: ООО «РосСтройИнвест»
Проектная декларация на сайте: www.rsti.ru
Адрес объекта: Сертолово, микрорайон Черная Речка, Восточно-Выборгская ш., участок №2

НАДЗОР. ЭКСПЕРТИЗА. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

НЭПС

- выполнение функций Технического заказчика в полном объеме;
- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений опасных производственных объектов;
- проверка достоверности сметной стоимости строительства

196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15, лит. А
Тел./факс: +7 (812) 648-46-64; E-mail: info@nepsp.ru

www.nepsp.ru
www.nepspro.ru

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610171 от 25.09.2013

КОМПЛЕКСНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ОТ КОМПАНИИ «ЛЕНСТРОЙГЕОЛОГИЯ»

РАБОТЫ В СОСТАВЕ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ:

- КРУПНОМАСШТАБНАЯ ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА
- КОНТРОЛЬНО-ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СЪЕМКА
- ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ РАЗБИВКА ОСЕЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- КОНТРОЛЬ ЗА ДЕФОРМАЦИЯМИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- СОЗДАНИЕ И ЗАКРЕПЛЕНИЕ ПЛАНОВО-ВЫСОТНОГО ОБОСНОВАНИЯ НА ОБЪЕКТЕ
- РЕГИСТРАЦИЯ РАБОТ В ГГО КГА И ГАУ «УГЭЛО»
- СОПРОВОЖДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

РАБОТЫ В СОСТАВЕ ИНЖЕНЕРНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ:

- РАДИОЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
- ГЕОХИМИЧЕСКИЕ, МИКРОБИОЛОГИЧЕСКИЕ, ПАЗИТОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПОЧВЫ
- ТОКСИКОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПОЧВЫ
- ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ РИСКА (ИЗМЕРЕНИЕ ШУМА, ЭМИ, ИНФРАЗВУКА, ВИБРАЦИИ)
- ПОЛУЧЕНИЕ СПРАВКИ О ФОНОВЫХ ЗАГРЯЗНЕНИЯХ ВОЗДУХА
- ПОЛУЧЕНИЕ СПРАВКИ ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИХ НАБЛЮДЕНИЙ
- ПОЛУЧЕНИЕ ЭКСПЕРТНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ
- СОПРОВОЖДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

РАБОТЫ В СОСТАВЕ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ:

- БУРЕНИЕ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ СКВАЖИН
- СТАТИЧЕСКОЕ ЗОНДИРОВАНИЕ ГРУНТОВ
- ЛАБОРАТОРНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИКО-МЕХАНИЧЕСКИХ СВОЙСТВ ГРУНТОВ
- СОСТАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ
- РЕГИСТРАЦИЯ ОТЧЕТА В ГГО КГА И ГАУ «УГЭЛО»
- СОПРОВОЖДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

ВАШИ ВЫГОДЫ

- ВЕСЬ КОМПЛЕКС ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ В СОСТАВЕ ОДНОЙ КОМПАНИИ
- ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО ИНЖЕНЕРНЫХ РАБОТ
- БОЛЬШОЙ ОПЫТ ВЫПОЛНЕНИЯ ИЗЫСКАНИЙ
- РАБОТА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ
- РЕШЕНИЕ ВСЕХ ВОПРОСОВ ПО ПРИНЦИПУ ОДНОГО ОКНА
- КРАТЧАЙШИЕ СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ

О НАС

ООО «ЛЕНСТРОЙГЕОЛОГИЯ» ЗАНИМАЕТСЯ КОМПЛЕКСНЫМИ ИНЖЕНЕРНЫМИ ИЗЫСКАНИЯМИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.

ЧЛЕН СРО АИИС С 2009 Г. ИМЕЕТ ДОПУСКИ ПО ВИДАМ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВКЛЮЧАЯ ОСОБО ОПАСНЫЕ И ТЕХНИЧЕСКИ СЛОЖНЫЕ

ОСНОВАНИЕ — ОПОРА БУДУЩЕГО



ЛЕНСТРОЙ
ГЕОЛОГИЯ
ЧЛЕН СРО АИИС



190020, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛ. БУМАЖНАЯ, ДОМ 17, ЛИТ. А,
ПОМ. 427(1)

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- СОБСТВЕННЫЕ БУРОВЫЕ УСТАНОВКИ УРБ 2А2, А ТАКЖЕ БУРОВАЯ УСТАНОВКА НА ГУСЕНИЧНОМ ХОДУ ДЛЯ БУРЕНИЯ В ТРУДНОДОСТУПНЫХ МЕСТАХ
- СОБСТВЕННЫЙ АВТОПАРК
- СОБСТВЕННЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ КОМПЛЕКС ГЕОДЕЗИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ SOKKIA, LEICA, RIDGID В ТОМ ЧИСЛЕ GNSS ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ РАБОТЫ В РЕЖИМЕ РЕАЛЬНОГО ВРЕМЕНИ (RTK)
- СОБСТВЕННАЯ АТТЕСТОВАННАЯ ИСПЫТАТЕЛЬНАЯ ГРУНТОВАЯ ЛАБОРАТОРИЯ С СОВРЕМЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ АСИС
- СОБСТВЕННАЯ ТЯЖЕЛАЯ УСТАНОВКА СТАТИЧЕСКОГО ЗОНДИРОВАНИЯ НА БАЗЕ АВТОМОБИЛЯ КАМАЗ-43118 С СОВРЕМЕННЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ GEOMIL EQUIPMENT

РАБОТАЙТЕ С НАМИ!

С УВАЖЕНИЕМ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ЛЕНСТРОЙГЕОЛОГИЯ»

Н.А. КАЗАК

8 (812) 645 85 25
WWW.BURIM24.RU

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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

Директор издательства: Инга Борисовна Удалова
e-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна 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 Погалова
e-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
e-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Серафима Редута
(директор по рекламе), Валентина Бортникова,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова,
Мария Савельева, Артем Сироткин

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

Отдел подписки:
Елена Хохлачева,
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 78774.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, 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 рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Точка зрения», «Экскурсия на предприятие», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. **16+**
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 № 43
Подписано в печать по графику 24.03.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 24.03.2015 в 17.00

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное 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.) |
|  |  | |
| ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЕЦ Лучшее специализированное СМИ (номинал 2004-2007 гг.) | CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.) | |

Эффект совместного участия очевиден

Татьяна Крамарева / Основными темами координационного совета по социально-экономическому развитию Санкт-Петербурга и Ленинградской области в марте стали проблемы трудовой миграции в регион и оказания государственных услуг для жителей двух субъектов по экстерриториальному принципу. ➔

Предваряя шестое заседание координационного совета, Дмитрий Ялов, вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности, отметил, что принятые ранее протокольные решения, даже по очень болезненным вопросам, выполняются.

Так, в рамках взаимодействия двух субъектов в сфере электроэнергетики подготовлено совместное обращение на имя первого заместителя председателя правительства Игоря Шувалова с предложением скорректировать ряд профильных нормативных актов, чтобы принимать во внимание выпадающие доходы в расчете котловых тарифов, связанных с технологическим присоединением льготной категории потребителей – жителей других регионов. В обращении есть и другие предложения о корректировках. В частности, обосновывается необходимость учитывать затраты на реализацию инвестиционных программ территориальных сетевых организаций в зависимости от того, для какого региона строятся объекты теплоэнергетики.

На стадии создания межрегиональной рабочей группы решение вопроса о совместном выполнении и финансировании работ по координатному описанию границ двух субъектов. «Мы рассчитываем на то, что эта группа сможет продвинуться в решении данного вопроса», – признался Дмитрий Ялов.

Пути миграции

Примером эффективного взаимодействия двух субъектов служат решения, принятые властями Санкт-Петербурга и Ленобласти в сфере урегулирования вопросов трудовой миграции. Власти города и области договорились как об указании в патенте, дающем иностранному гражданину право на работу в регионе, профессии мигранта, так и о размере фиксированного авансового платежа (3 тыс. рублей).

По данным управления Федеральной миграционной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, объем авансовых платежей от получателей патентов в городской бюджет уже составил почти 163 млн рублей, в бюджет Ленобласти – около 38 млн рублей. «Экономическая составляющая – одна из наиболее определяющих в организации всей этой работы. Не случайно законодатель наделил субъекты такими широкими полномочиями. Сегодня мы свою задачу видим в том, чтобы и органы госвласти, и органы местного самоуправления, и мы концентрировали свои действия на том, чтобы заставить всех иностранных граждан легально трудиться на нашей территории», – заявила Елена Дунаева, начальник территориального управления ФМС.

справка

Сегодня в девяти муниципальных районах Ленобласти и Сосновоборском городском округе открыто 12 МФЦ, предоставляется 108 услуг. В Санкт-Петербурге действует 55 МФЦ, в которых горожане могут получить 318 государственных и муниципальных услуг.



В ближайшие недели Петербург и Ленобласть создадут рабочую группу по вопросам взаимодействия в сфере оказания госуслуг

Госуслуги: городу и области

«Мне кажется, рано или поздно при нынешней системе автоматизации работ совместное развитие сети многофункциональных центров – абсолютно логичный вопрос», – заявил Дмитрий Ялов при обсуждении перспектив предоставления государственных и муниципальных услуг жителям Петербурга и Ленобласти в многофункциональных центрах (МФЦ) по принципу экстерриториальности. По мнению властей Санкт-Петербурга, для продвижения по этому направлению необходимо, прежде всего, соответствующее соглашение между правительствами двух субъектов и его последующее утверждение региональными законами. Требуется также корректировка подзаконных нормативных документов, регулирующих организацию работы МФЦ, включая административные регламенты. Их несовершенство, а также наличие разных баз данных, по мнению Дмитрия Ялова, создают основные сложности. Должны быть, кроме того, совмещены и доработаны системы информационного взаимодействия, программные продукты. Наконец, требуется создать более сложную схему обработки и перевозки документов. Смольный заинтересован также в зачислении доходов от уплаты госпошлины при оказании услуг территориальными подразделениями федеральных органов государственной власти по Ленобласти, если для получения этих услуг жители 47-го региона обратились в городские МФЦ.

В правительстве Ленинградской области на пути к организации совместного оказания государственных услуг для жителей как области, так и города предполагают обязательными три этапа. На первом должен быть определен перечень услуг, по которым возможно и целесообразно внедрение принципа экстерриториальности. «Важно начать взаимодействие с услуг, не требующих значительных затрат в виде обмена объемным документооборотом перед предоставлением.

В первую очередь это услуги информационного плана (предоставление информации о находящемся в исполнении исполнительного производстве, государственная услуга по информированию о положении на рынке труда Ленинградской области и Санкт-Петербурга и т. д.), – прокомментировал Игорь Усынин, заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности. Далее возможен переход к предоставлению услуг, связанных с приемом документов. При эффективном взаимодействии здесь могут рассматриваться услуги территориальных органов федеральных органов власти, подразделения которых обслуживают одновременно оба субъекта. Наконец, третьим этапом должны стать услуги, которые предусматривают госпошлину и иные сложные межбюджетные отношения между двумя субъектами. «Наверное, этот этап потребует согласования с федеральными органами власти либо внесения изменений в федеральное законодательство», – отметил Игорь Усынин.

По итогам координационного совета было принято решение о создании в ближайшие недели совместной рабочей группы по вопросам взаимодействия в сфере оказания госуслуг.

МНЕНИЕ



Дмитрий Ялов, вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности:

– Чтобы перейти к синхронизации даже самых популярных услуг, нужна титаническая работа. К сожалению, это вопрос не дней или недель. Это вопрос месяцев.

В поселке Тельмана сдали долгострой

Татьяна Крамарева / С вводом в эксплуатацию в пос. Тельмана 124-квартирного дома в перечне проблемных объектов долевого строительства на территории Ленинградской области осталось 12 пунктов. ➔

Впрочем, их число сократится на две позиции уже в апреле, когда ключи получат еще около 300 семей – будущие жильцы двух долгостроев во Всеволожском районе. Таким образом, к лету в Ленобласти останется около 700 обманутых дольщиков. В Петербурге их в 10 с лишним раз больше.

В церемонии вручения ключей обманутым дольщикам в пос. им. Тельмана принимали участие губернатор региона Александр Дрозденко и депутат Госдумы Александр Хинштейн.

Десятилетняя история

На празднике по случаю вручения ключей звучало много благодарностей. Новоселы благодарили строителей и власти. Власти подчеркивали, как было важно, чтобы дольщики поверили в их усилия и сплотились сами. А строители, благодаря остальным сторонам за понимание, заверяли, что строили этот дом «с большой любовью и вниманием к мелочам».

«Эта история продолжалась более 10 лет», – констатировал губернатор Александр Дрозденко и вспомнил, как в апреле прошлого года осматривал конструктив дома «без окон, без дверей и даже без кирпичей». «Мы разговаривали с теми, кто потенциально будет здесь жить, и многие не верили, что через год в этом доме можно будет получить квартиры. Очень приятно, когда слова и власти, и строителей, бизнеса не расходятся с делом», – отметил глава региона. Он также сообщил,



Ключи от квартир в доме-долгострое в пос. им. Тельмана получили 100 семей

что для сплочения дольщиков власти будут приглашать для общения с ними тех участников долевого строительства, у которых уже есть опыт положительного решения их проблем.

Со своей стороны, Александр Хинштейн заявил: «Я могу с уверенностью сказать: там, где губернатор держит на своем контроле и жестко координирует решение этой проблемы, – там есть результат». Власть Ленобласти, по его словам, в этом смысле

снова и снова подтверждает свое высокое звание социально ответственной. «Я верю, что недалек тот день, когда проблема обманутых дольщиков будет решена в Ленинградской области полностью», – сказал депутат. Вера, как ни далека она от социально-экономических реалий, вообще оказывается ключевым слагаемым успеха в решении проблем обманутых дольщиков. О том, что требовалось переломить недоверие участников доле-

вого строительства к действиям властей, напомнил собравшимся Владимир Дернов, глава администрации Тосненского района. «Вера – главное, что двигало всеми, кто участвовал в достройке этого объекта», – заявил, со своей стороны, Юрий Кваша, глава Тельмановского поселения.

«Скользкие» ЖСК

Достройке дома в пос. Тельмана предшествовала кропотливая юридическая работа. Самым серьезным вопросом, по словам Виктора Зайцева, заместителя главы администрации Тосненского района, стала передача дома от предыдущего недобросовестного застройщика – ООО «Стройинвест» – ЖСК, созданному участником долевого строительства. «Застройщик считал этот объект своим активом и при этом достраивать его не собирался», – уточнил Виктор Зайцев. В конечном итоге ООО «Стройинвест» было исключено из Единого государственного реестра юридических лиц – ликвидировано по упрощенной схеме, и функции застройщика перешли к ЖСК «Тельмана 23В». С этим кооперативом и заключила договор компания «Квартал 17А», взяв на себя обязательства по достройке проблемного дома.

К слову, пока ЖСК остаются неподконтрольными органам государственного строительного надзора, однако, по словам Александра Хинштейна, соответствующие поправки уже находятся на рассмотрении в Госдуме.

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

РУГК

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-2013-784248913-01 от 17.05.2013 г.

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

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

УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!

Выставка «Город за городом»

ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!

Квартиры в многоэтажных домах, малоэтажные комплексы, таунхаусы

Городской комфорт + все преимущества загородной жизни!

Более 80 объектов

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

2015

3-5 АПРЕЛЯ

В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ

ЭКСПОФОРУМ

Петербургское шоссе, 64/1

Организатор
ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ И КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

УС ЦДС

Спонсор Путеводителя по рынку недвижимости

ЛенСпецСМУ

Официальный партнер Ярмарки недвижимости

УНИСТО Петербург

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости

Недвижимость

Генеральный партнер выставки «Ярмарка городской недвижимости»

ГЛАВСТРОЙ-СПБ

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ

WWW.Y-EXPO.RU

В Ленобласти ждет своих квартир тысяча обманутых дольщиков

Дарья Литвинова / Препятствием для скорейшего введения в эксплуатацию проблемных объектов зачастую является низкая активность местных властей, где не всегда воспринимают эту проблему как требующую незамедлительного решения. ➔

В здании правительства Ленинградской области состоялась расширенное заседание комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в регионе. В мероприятии приняли участие губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, депутат Государственной Думы РФ, руководитель рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков Александр Хинштейн, вице-губернатор Михаил Москвин и прокурор Ленинградской области Станислав Иванов.

Есть результат

Александр Хинштейн принимал участие в заседании комиссии год назад. Тогда в регионе насчитывалось 13 проблемных объектов, в два из них в настоящее время уже въезжают жильцы: дом в пос. Тельмана, 23в, достроенный при помощи инвестора – ООО «Квартал 17А», и жилой дом в Новом Девятикино, где застройщиком являлось ООО «ПСФ «КитежСтрой», который заканчивала ГК «Лидер групп».

По мнению Александра Хинштейна, за истекший год Ленобласти удалось достичь значимых результатов в решении проблемы обманутых дольщиков, однако работы еще достаточно: в настоящее время, по данным рабочей группы, в регионе насчитывается 12 проблемных объектов и 1060 обманутых дольщиков: «К сожалению, далеко не во всех муниципальных районах местные власти адекватно оценивают данную проблему и не воспринимают ее как требующую незамедлительного решения. Я рекомендую главам районов активно содействовать в решении этой проблемы, проводить регулярные выездные совещания, а не регулярные стрельбища по биатлону, как, например, это делают во Всеволожском районе».

Совместными усилиями

Первыми на совещании были рассмотрены проблемные объекты в Гатчине – многоквартирный дом по адресу ул. Генерала Кныша, 14; ул. Киргетова, 26/5 (застройщик – ЗАО «УМ № 276») и ул. Красных Военлетов между домами № 7 и 9 (застройщик – ЖСК «ВзлетСтрой»).

Как сообщил Михаил Москвин, по первому объекту процедура банкротства длится достаточно давно, принято решение о передаче его на достройку созданному

гражданами ЖСК. Но конкурсный управляющий не желает содействовать данному процессу. По поводу вероятного завышения стоимости объекта продолжают судебные заседания. Направлены жалобы в прокуратуру Ленобласти и прокуратуру Гатчины. Назначена очередная экспертиза по поводу стоимости объекта.

По словам представителя комитета кредиторов, во время конкурсного производства имущество ЗАО «УМ № 276» было реализовано за 1/20 часть от его рыночной стоимости, что привело к невозможности оплатить текущие расходы по этому дому. Сейчас необходимо провести проверку деятельности конкурсного управляющего по реализации имущества.

По сообщению представителей областной прокуратуры, на данный момент не подтверждается наличие состава уголовного преступления конкурсного управляющего, но в этом направлении ведется проверка.

По второму объекту ситуация более понятная. В августе прошлого года заключен договор генподряда с ООО «СК «Стандарт» по достройке дома. В сентябре началось строительство объекта. Комитетом стройнадзора продлен срок

В ходе совещания была рассмотрена ситуация с каждым проблемным домом, состояние этих домов и меры, которые предпринимаются для скорейшего завершения строительства

действия разрешения на строительство до конца ноября текущего года. Достройка осуществляется за счет средств генподрядчика и продаж свободных площадей, однако из-за негативной истории дома продажи идут медленными темпами. Александр Дрозденко пообещал рассмотреть возможность выкупа нескольких квартир в этом доме для бюджетников и участников программы расселения аварийных домов.

Проблемный дом во Всеволожске (Сергиевская ул., 104; Константиновская ул., 101, застройщик – ООО «НордИнвестСтрой») пока не двигается с места, необходимо решить вопрос с подключением к сетям. На совещании, которое состоялось в Комитете стройнадзора в феврале текущего года, администрации Всеволожского муниципального района рекомендовано в срок до 4 марта 2015 провести совещание

с участием представителей Комитета по тарифам и ценовой политике Ленобласти и МП «ВПЭС» по вопросу подключения домов к сетям. По настоящее время из-за неактивности муниципальных властей совещание не проведено.

Еще один всевозложский недострой находится в Колтушском поселении, пос. Павлово, поз. 1, 2, 3, 4 (застройщик – ООО «Сигма»). По решению суда разрешение на строительство этого дома отменено, застройщик подал иные судебные иски. Предположительный срок всех судебных процедур – один год. Большинство дольщиков уже обеспечены квартирами на других объектах, остались несколько человек, в основном сотрудники компании, которые получили эти квартиры в качестве премии.

Суды и банкротства

В Выборге по объекту (Августовская ул., 2, застройщик – ООО «БПЭМ») участниками строительства составлен проект мирового соглашения, по условиям которого инвестор достраивает объект, а в случае незавершения строительства в срок он будет передан на достройку созданному гражданами ЖСК. В ближайшее

для рассмотрения вопроса о возможности возбуждения в отношении конкурсного управляющего уголовного дела по факту совершения мошенничества и наличии преступного сговора.

Еще один дом в Шлиссельбурге (пятой отвода № 1, 2 вдоль Леманского канала, застройщик – ООО ТД «Сигма») стал проблемным. В прошлом году скончался генеральный директор компании-застройщика. Наследники начали спор, и это привело к инициации процедуры банкротства. В ближайшее время состоится совещание с инициативной группой дольщиков по этому объекту, с тем чтобы попытаться вытаскивать объект из процедуры банкротства и организовать его достройку.

Завершается достройка дома в Кировске (мкр. 3, поз. 1, 2, 3, застройщик – ООО «СК «НеваСити»). Разрешение на строительство новым застройщиком получено в январе 2013 года. Строительство возобновлено. В декабре прошлого года получено разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди.

В Ломоносовском районе по объекту АОЗТ «Птицефабрика Русско-Высокая» (застройщик – АО «ОРИОН», ранее – ЗАО «Фирма «Петротрест») проводилась проверка областным Комитетом госстройнадзора, выявлены нарушения и признаки преднамеренного банкротства. Информация передана в прокуратуру.

По поводу объекта в пос. Горбунки (застройщик – ООО «СтайлСтрой») в отношении застройщика возобновлено дело о банкротстве. Состоялось собрание кредиторов и участников строительства, на котором заключено мировое соглашение на новых условиях. Планируется достроить дом в течение полутора лет.

Участниками строительства объекта в пос. Сосново Приозерского района (ул. Никитина, 8, застройщик – ООО «Строй-Союз») создан ЖСК «Никитина, д. 8», который при содействии администрации области завершил строительство дома.

время планируется проведение собрания кредиторов и участников строительства об утверждении мирового соглашения.

Активно продвигается достройка дома в Выборге (Садовая ул., 10, застройщик – ООО «Гринвич»). К завершению строительства дома привлечен инвестор – компания «УНИСТО Петросталь». Планируемый срок сдачи объекта в эксплуатацию – III квартал 2015 года.

Объект в Шлиссельбурге (ул. 18 Января, поз. 2А, 3А, застройщик – ЗАО «Рос-Регионы») строится уже восемь лет. Дом был почти выведен из процедуры банкротства, определена схема его достройки. Однако объект был возвращен в конкурсную массу. На основании заявления граждан Кировским прокурором принято решение о направлении заявления в ОЭБ и ПК ОМВД России по Кировскому району

цифра

450

обманутых дольщиков в Ленобласти должны получить квартиры в 2015 году

МНЕНИЕ



Александр Хинштейн, депутат Государственной Думы РФ, руководитель рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков:

➔ – С 1 января 2014 года действует закон об обязательном страховании средств граждан. Госдума в первом чтении приняла закон об ужесточении требований к страховщикам, надеюсь, до конца весенней сессии он будет принят.

Кроме того, сегодня много проблем возникает с использованием ЖСК. По нашему предложению, ЖСК будут находиться под таким надзором контролирующих органов, как и все остальные застройщики, и будут нести аналогичную ответственность.

Также на «выходе» у нас положение о новом составе уголовного преступления. Законопроект также принят в первом чтении, он предусматривает введение уголовной статьи 200 прим. 2 именно за обман дольщиков. Сегодня в Ленобласти действует закон о поддержке обманутых дольщиков, принятый в 2013 году, который ранее позволял без аукциона предоставлять инвестору компенсационный земельный участок. Однако с 1 марта 2015 года в связи с вступлением в силу новых поправок в Земельный кодекс эта схема стала невозможной, тем не менее мы нашли выход из этой ситуа-

ции. На следующей неделе мы представим Ленобласти и другим регионам алгоритм, который позволит осуществлять эту схему. Предполагается вести эту работу через специализированные региональные государственные фонды, которые будут распоряжаться земельными участками и в дальнейшем выступать в качестве заказчиков строительства объектов. В текущем году Ленинградская область имеет все возможности для введения в эксплуатацию еще четырех проблемных объектов. Таким образом, должны получить жилье еще более 450 обманутых дольщиков.

Вячеслав Ершов: «Я продолжу работу в ЛенОблСоюзСтрое в новом качестве»

Татьяна Крамарева / На днях о досрочном сложении своих полномочий объявил Вячеслав Ершов, президент ЛенОблСоюзСтроя. «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» расспросил его о работе в союзе и ближайших планах. ➤

– Вячеслав Васильевич, как давно вы занимаетесь общественной деятельностью? И как давно возглавляемая вами фирма входит в ЛенОблСоюзСтрой?

– Вы знаете, ответ на оба вопроса будет идентичный: пять лет. Когда я вступил в ЛенОблСоюзСтрой как юридическое лицо, сразу получил приглашение войти в правление этой общественной организации и согласился, не раздумывая.

– Зачем вам это было нужно – брать на себя дополнительную, к тому же общественную, нагрузку?

– Я был уверен в том, что такая работа расширяет кругозор. Это, с одной стороны, новые деловые знакомства, а с другой – новые знания. Ведь как общественная структура мы получаем обращения от компаний – членов союза с вопросами, просьбами разъяснить определенные аспекты в законодательстве и т. д. Нередко члены союза обращаются к нам, столкнувшись с административными барьерами, серьезно препятствующими их деятельности. Причем каждый год, даже каждое полугодие вопросы задают разные. Допустим, пять лет назад, когда я только начинал работать в ЛенОблСоюзСтрое, это были более «мелкие» вопросы, а сегодня застройщики, девелоперы, подрядчики обращаются уже по гораздо более серьезным поводам.

В чем заключается учеба лично для меня? В том, что прежде чем дать консультацию, естественно, необходимо проанализировать вопрос «от А до Я». Это означает обратиться в профильный комитет областного правительства, пообщаться с юристами. Получается, что и сам досконально изучаешь все более глобальные вопросы.

– Они стали глобальнее за счет того, что ЛенОблСоюзСтрой превратился в более мощную структуру? Или сами участники строительного сообщества сегодня более сильны в правовых аспектах? Или сложнее стало вести бизнес?

– Я абсолютно убежден в том, что наибольшее влияние оказало то, что союз вырос – изменились его возможности, его восприятие строительным сообществом и органами власти в регионе. Мы не просто провозгласили, но заняли свою нишу в информационном пространстве Ленинградской области. Мы действительно стали диалоговой площадкой, где могут высказаться и, что не менее важно, быть услышаны все стороны, участвующие в развитии строительного комплекса Ленинградской области, а как следствие, способствующие ее дальнейшему социально-экономическому росту.

– В таком случае есть ЛенОблСоюзСтрою куда расти с точки зрения изменения формата взаимоотношений и с властью, и с участниками бизнес-сообщества?

– Да, возможности для роста есть, и, по коллективному мнению президиума ЛенОблСоюзСтроя, серьезные. Два года назад



ФОТО: НИКИТА КРЕМОН

мы сформулировали определенный «план по росту», назовем его так, – сегодня он реализован. Теперь перед нами новые цели и задачи на пути к ним. Новый план сформулирован буквально несколько дней назад. И, по моему мнению, его реализация потребует от нас не только определенных организационных, координаторских усилий, но и новых знаний, нестандартного взгляда на какие-то аспекты в строительстве.

– В чем суть этого документа?

– Сейчас раскрывать детали несколько преждевременно. Подробно о перспективах ЛенОблСоюзСтроя мы расскажем на внеочередном Съезде строителей Ленинградской области, который запланирован на конец апреля и где в том числе состоятся выборы нового руководства нашей общественной организации. Будут

ден, мы достигли оптимального для решения социально-экономических вопросов уровня взаимопонимания и сотрудничества. Теперь хотелось бы более широко вовлечь в общественную деятельность участников рынка из таких сегментов, как промышленность строительных материалов, добыча полезных ископаемых. А с выходом на более широкую профессиональную аудиторию, изучением все новых и новых болевых точек, если можно так сказать, логично расширяется и круг наших задач.

– Вместе с областным правительством вы работали над механизмами участия перевозчиков нерудных материалов в поддержании нормативного состояния региональных автодорог. Как далеко удалось продвинуться в работе по этому направлению?

Задача-минимум союза – сохранить то, что уже достигнуто, и сделать несколько добрых дел

приняты и решения о расширенных задачах. Может быть, это прозвучит неожиданно в условиях нынешней экономической нестабильности, но ЛенОблСоюзСтрой выходит на очередной новый виток в своем развитии.

– Представители союза входят в ряд рабочих органов при правительстве Ленинградской области, а также в других властных структурах. Не опасаетесь ли вы, что еще более интенсивное сотрудничество, развитие в этом направлении приведет к тому, что союз из общественной организации превратится в полугосударственную?

– Я не вижу оснований для таких опасений. В своих отношениях с властью, убе-

У нас реноме организации, которая отвечает за свои инициативы. К нам обращаются по самым разным профессиональным вопросам, и это наиболее важный критерий для оценки нашей деятельности.

– Ранее вы говорили о том, что поддерживаете членов ЛенОблСоюзСтроя, предоставляя им возможности участвовать в выполнении тех или иных работ у крупных заказчиков. Будет ли это направление развиваться с учетом повышенных экономических рисков сегодняшнего дня?

– Не так давно на совещании у губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко обсуждались меры поддержки для строительного сообщества нашего региона в целом. Главной идеей была взаимопомощь участников рынка в нынешней экономической ситуации. Например, отдавать предпочтение местным строительным материалам, идти на уступки по стоимости контрактов и т. д. Мы видим себя в качестве координатора, опять-таки диалоговой площадки между производителями, поставщиками услуг и потребителями. Что касается подрядов – да, мы продолжим предлагать услуги небольших подрядных организаций крупным заказчикам. Если, допустим, кому-то интересен подряд у конкретного крупного девелопера, нам не сложно обратиться к нему с ходатайством, порекомендовать потенциального подрядчика. А уж успех дальнейших переговоров зависит только от их участников.

– Что бы вы обозначили как основное достижение ЛенОблСоюзСтроя в выстраивании диалога между бизнесом и властью?

– Давайте возьмем хотя бы программу «Соцобъекты в обмен на пролив». Ведь это в определенном смысле прорыв, и программа не только успешно стартовала, но и набирает обороты.

– Планируете ли вы продолжать общественную деятельность? В каком качестве?

– Мне кажется, если получается работать в ЛенОблСоюзСтрое, надо приносить пользу обществу именно здесь, просто в немного другом качестве.

– В чем ваши секреты совмещения общественной деятельности и ведения бизнеса?

– Я ведь работаю не один. У нас команда, и полномочия четко распределены. Но главное – мне это интересно. А на то, что тебя интересует, всегда можно найти и время, и силы. Теперь в союзе я буду курировать реализацию новых задач, о которых упоминал выше. И по-прежнему буду уделять внимание нашим благотворительным проектам – это направление для меня особо дорого. В ближайших планах ЛенОблСоюзСтроя в этом смысле – принять участие в восстановлении памятника в Выборгском районе Ленобласти.

С 2016 года полномочия по подготовке граддокументации перейдут на уровень районов

Ольга Фельдман / В середине марта в Зале инвестиционных проектов состоялся семинар «О проблемах реализации утвержденных документов территориального планирования в Ленинградской области – от схемы территориального планирования до проекта планировки территории», организованный Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленобласти и Союзом строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой). ➔

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев сообщил на семинаре, что с момента вступления в силу закона о перераспределении полномочий работа областного Комитета по архитектуре осуществляется без задержек по срокам.

Переходный период – год

По состоянию на 1 марта текущего года в комитет поступило на рассмотрение свыше 400 градостроительных планов земельных участков. «Порядка четверти от поступившего объема заявлений были возвращены на доработку, – рассказал Евгений Домрачев. – Основная причина – некачественное заполнение градпланов, неотображение необходимых параметров и небрежность в оформлении. Практически все заявления по изменению условно разрешенных видов использования участков были возвращены на доработку. Призываем вас более тщательно подбирать пакеты документов для градпланов земельных участков, которые нам представляют муниципалитеты».

Евгений Домрачев также сообщил, что со следующего года полномочия по подготовке всех видов градостроительной документации перейдут от сельских поселений на уровень районов. «Переходный период – один год, это связано с бюджетом, кадрами, поэтому сельские поселения вправе исполнять эти полномочия до конца 2015 года. Тем не менее закон позволяет сельским поселениям передать эти полномочия на районный уровень без переходного периода», – отметил Евгений Домрачев.

Комитетом разработан порядок рассмотрения всех видов документов. Они размещены на сайте Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области: <http://arch.lenobl.ru>.

Вносите предложения

О схеме территориального планирования Ленобласти рассказала Ольга Виленская, начальник отдела территориального планирования и информационно-аналитического обеспечения градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти.

В конце 2004 года был принят новый Градкодекс, который существенно изменил содержание всей градостроительной документации, в том числе и той, что определяет перспективы территориального развития. Сегодня каждому уровню управления соответствует свой документ территориального планирования. Так, в Ленобласти принят закон, в соответствии с которым разработана Схема территориального планирования Ленинградской области. Соответственно, для муниципальных районов разработаны схемы территориального планирования муниципальных районов, а для поселений и городского округа – генеральные планы.

«В соответствии с Градкодексом в каждом документе территориального планирова-



Евгений Домрачев: «Закон позволяет сельским поселениям передать полномочия по подготовке всех видов граддокументации на районный уровень без переходного периода»

ния отображаются соответственно объекты федерального, регионального и местного значения. Одновременно в положениях по территориальному планированию указываются вид, наименование, назначение и основные характеристики объектов. Специалисты комитета часто сталкиваются с тем, что в схеме территориального назначения объектов регионального назначения называются одним образом, в инвестиционных программах – другим, а в иных документах наименование документов отличается. Мы не можем принять решение о подготовке документации по планировке территории в целях реализации документа территориального планирования», – отметила Ольга Виленская.

Схема территориального планирования Ленобласти была утверждена в 2012 году, по словам Ольги Виленской, сейчас в нее вносятся изменения. «Если вы хотите, чтобы у вас не было проблем с реализацией схемы территориального планирования в части строительства регионального значения, то смотрите внимательно, устраивают ли наименования, назначение, основные характеристики объектов и их местоположение, – отметила эксперт. – Если нет, то тогда максимально оперативно обращайтесь в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленобласти и в соответствии с порядком направления предложений заинтересованных лиц вносите свои предложения».

ПЗЗ и градпланы

Андрей Блинов, главный специалист отдела контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, еще раз напомнил о том, что полномочия по разработке градостроительной документации, как и до момента вступления в силу 45-ФЗ, закреплены за муниципальными образова-

ниями, комитет же занимается только их утверждением.

Он отметил, что при поступлении в комитет на утверждение проектов планировки территорий, проектов межевания территории и градпланов в первую очередь проверяется их соответствие Правилам землепользования и застройки, действующим на данной территории для конкретного поселения.

Исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области Ярослав Беликов в заключение рассказал о развитии строительной отрасли Ленобласти в связи с текущей экономической ситуацией.

По его словам, начало текущего года ознаменовалось падением продаж на рынке жилья, вызванным сокращением ипотечных программ и снижением покупательской способности. Почти 90% всех необходимых строительных материалов производится в Ленинградской области, поэтому значительного их удорожания не ожидается. А вот большинство отделочных материалов и инженерных систем привязаны к курсу валют, поэтому многие строители сегодня еще на этапе проектирования пытаются провести импортозащиту. При этом на рынок выходят другие регионы-поставщики, конкуренция растет, и серьезного скачка роста себестоимости квадратного метра не предвидится.

НОВОСТИ

Федеральные средства на региональные спортобъекты

411 млн рублей будут выделены из федерального бюджета на строительство спортивных объектов Ленинградской области, сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области. Соответствующее распоряжение подписал председатель правительства России Дмитрий Медведев.

Субсидии будут предоставлены в рамках государственной программы Российской Федерации «Развитие физической культуры и спорта». Средства пойдут на софинансирование строительства ледовой арены в Кингисеппе, крытого катка в Киришах и спортивного центра с универсальным игровым залом, плавательным бассейном и крытым пат-ком с искусственным льдом в Выборге.

Отходы бытовые стали коммунальными

С 1 января 2016 года в Ленинградской области, как и во всей России, вводится новая система обращения с отходами производства и потребления – полномочия в этой сфере будут переданы от органов местного самоуправления на региональный уровень власти.

Федеральный закон № 458 от 29 декабря 2014 года определил, что на становление этой системы регионам дается год. Возвращению лицензирование компаний, работающих в сфере обращения с отходами, – оно должно начаться с 1 июля 2015 года, а с 1 января 2016 года в субъектах Федерации должен начать работу региональный оператор по обращению с коммунальными отходами, который на договорной основе будет привлекать к этой деятельности лицензированные компании.

Изменения коснулись и названия: если раньше мусор именовался ТБО – твердые бытовые отходы, то теперь ТКО – твердые коммунальные отходы. Также в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги будет включена плата за обращение с ТКО для всех физических лиц (раньше не было механизма для взимания платы за вывоз мусора с владельцев частных домов) и экологический сбор – для юридических лиц, производителей, импортеров товаров.

Объекты водоснабжения обновляются

В рамках подпрограммы «Водоснабжение и водоотведение Ленинградской области на 2014-2018 годы» заканчивается строительство трех очистных сооружений, сообщает пресс-служба правительства Ленинградской области.

Готовность этих объектов в д. Гостицы, Снегиревка и пос. Усть-Луга составляет 92-95%. Осталось осуществить технологическое присоединение к электрическим сетям, пусконаладку оборудования и провести работы по благоустройству. Областное финансирование по подпрограмме составило порядка 328 млн рублей, привлекались также средства местных бюджетов и инвестиционные источники.

цифра

400 градпланов

поступило на рассмотрение в Комитет по архитектуре и градостроительству Ленобласти по состоянию на 1 марта 2015 года

Группа ЛСР приобретает новый песчаный карьер в Ленобласти

Между ЗАО «ЛСР-Базовые» (входит в Группу ЛСР) и ООО «Равань» подписан предварительный договор купли-продажи 100% уставного капитала ООО «Равань», владеющего песчаным месторождением в Тосненском районе Ленинградской области. В отношении данной сделки получено положительное заключение ФАС России.

Разведанные запасы песка на данном месторождении составляют около 7 млн куб. м. Добыча начнется летом 2015 года. В результате приобретения данного карьера собственные запасы песка Группы ЛСР составят более 200 млн куб. м.

Месторождение находится в непосредственной близости к месту строительства скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург, что упрощает логистику. Объем добычи песка с данного карьера в 2015 году составит 0,5 млн куб. м, а с 2016 года – 1 млн куб. м в год.

«Крутой берег» справил новоселье

В жилом доме «Крутой берег», сданном компанией «КВС» в эксплуатацию на девять месяцев раньше срока, прошел праздник «Новоселье! Весна! КВС!».

В официальной церемонии приняли участие генеральный директор УК «КВС» Сергей Ярошенко, исполняющая обязанности главы администрации МО «Кировск» Ольга Кротова, руководители структурных подразделений «КВС», участники долевого строительства нового дома.

Сергей Ярошенко вручил двум новоселам «Крутого берега» – маме пятерых детей Наталье Ковалевой и учительнице с 40-летним стажем Александре Юдиной, которые в числе первых стали участниками долевого строительства этого дома, – подарочные сертификаты на 10 тыс. рублей в магазины «ИКЕА».

Дольщиков поздравили творческие коллективы и вокалисты районного Дома культуры. Для взрослых была проведена викторина с розыгрышем подарочных сертификатов,



а для малышей – веселая анимационная программа. На празднике работала экспресс-фото студия, и каждый, сфотографировавшись на фоне баннера «КВС», мог получить распечатанную фотографию на память. Для маленьких новоселов работала палатка со сладким угощением.

«Отделстрой» поддерживает развитие спорта

Компания «Отделстрой», выступающая застройщиком ЖК «Новый Оккервиль», наравне с возведением жилых и социальных объектов в Ленобласти также поддерживает развитие спорта в регионе.

Одной из недавних инициатив застройщика в данном направлении стала поддержка крупнейшего волейбольного клуба Ленинградской области – «Динамо-ЛО». Сотрудничество направлено на развитие волейбола в регионе, повышение уровня мастерства спортсменов и формирование здорового образа жизни населения. Волейбольный клуб «Динамо-ЛО» создан в мае 2004 года в городе Сосновый Бор. За достаточно короткий срок команда добралась до второго по значимости дивизиона страны, попав в Высшую лигу «А».

Для компании «Отделстрой» поддержка спорта и здорового образа жизни является важнейшей составляющей социальной ответственности. В частности, в жилом комплексе «Новый Оккервиль» застройщик



создал инфраструктуру для круглогодичных занятий спортом.

Напомним, что начиная с 2013 года «Отделстрой» также является официальным партнером Федерации хоккея Ленинградской области.

В Мурино строят ЖК «Светлановский»

ФСК «Лидер» получила разрешение на строительство жилого комплекса на территории Ленинградской области, в районе Мурино.

ЖК «Светлановский» планируется построить к концу 2018 года. Жилой комплекс будет состоять из пяти 12-этажных домов, общая площадь квартир – около 112 тыс. кв. м. Компания собирается завершить строительство первой очереди в 2016 году.

ФСК «Лидер» работает в сегменте эконом- и комфорт-классов, основная часть проектов компании сосредоточена в Москве и Московской области, также есть дома в Калуге и Геленджике. В портфеле компании более 15 проектов жилой и коммерческой недвижимости.

Открыта продажа квартир в ЖК «Моя крепость»

Квартиры жилого комплекса «Моя крепость» компании Scavery выведены на рынок. О старте продаж сообщает «Петербургская недвижимость». Жилой комплекс расположен в Шлиссельбурге, в Кировском районе Ленобласти,

на ул. Кирова. Квартирография комплекса – от одно- до четырехкомнатных квартир и студии. Завершить проект предполагается во II квартале 2017 года. Строительство ЖК «Моя крепость» ведется в соответствии с положениями ФЗ-214.

В Янино разобьют «Рябиновый сад»

Во Всеволожском районе Ленобласти, в Янино, компания «Строительное управление» возводит жилой комплекс «Рябиновый сад». Полностью завершить строительство застройщик намерен в III квартале 2019 года.

В ЖК «Рябиновый сад» будет насчитываться шесть кирпично-монолитных домов, парковка и три подземных паркинга на 264 машино-места. ЖК возводится в несколько очередей, первая из них будет введена в IV квартале 2016 года.

Трудовые трудности

С введением новых требований в профильное законодательство трудовая миграция в РФ стала более упорядоченной. Однако ряд аспектов остается неурегулированным.

Как сообщила Елена Дунаева, начальник территориального управления ФМС, в действующем законодательстве отсутствуют механизмы регулирования потоков трудовой миграции на уровне отдельных субъектов РФ. «Каждый иностранный гражданин, указавший целью визита «работа», имеет право получить патент на территории субъекта РФ. С другой стороны, каждому главе субъекта законодатель также дал право в определенной экономической ситуации принять решение об ограничении выдачи патентов в конкретном регионе», – уточнила Елена Дунаева. Однако ограничение означает вмешательство в сферу частных отношений, поскольку в этом случае работодатели лишаются шансов легально принять на работу иностранного гражданина даже при острой потребности в таком специалисте. Выход может быть в определении предельно допустимой доли иностранных работников в каждой конкретной отрасли в зависимости от стратегии развития субъекта РФ и необходимости решения конкретных экономических вопросов. «Мне кажется принципиально важным, чтобы и Санкт-Петербург, и Ленобласть координировали свои потребности в трудовых мигрантах – четко знали, какие именно работ-

ники нужны», – заявил, в свою очередь, Александр Говорунов, руководитель администрации губернатора Санкт-Петербурга. По мнению Дмитрия Чернейко, председателя Комитета по труду и занятости населения, надо предоставить право руководителям субъекта останавливать выдачу патентов либо устанавливать предельное количество патентов по той или иной специальности для данного субъекта, лучше в координации с соседями субъекта. «Другого механизма определить приоритет на рынке труда граждан РФ не осталось», – сказал он. Вопросы трудовой миграции, требующие оперативного решения, – и невозможность изменения профессии в уже выданном патенте, и отсутствие единых требований к страховщикам. «Такие требования однозначно должны быть введены. Потому что в противном случае бюджет получит дополнительную нагрузку при обращении мигрантов за медицинской помощью», – отметила Елена Дунаева. Наконец, сегодня имеет место фактически двойное налогообложение трудовых мигрантов: они вносят авансовый платеж для получения патента, а впоследствии их заработная плата также облагается налогом.

Ленэнерго обеспечило мощность для ЖК в Новом Девяткино

ОАО «Ленэнерго» установило двухсекционную блочную трансформаторную подстанцию мощностью 2 МВА в Новом Девяткино. Она должна обеспечить электроснабжение строящегося жилого комплекса. Как сообщили в компании, подстанция оснащена распре-

лительными устройствами 10 и 0,4 кВ, вакуумными выключателями 10 кВ. Подстанция обеспечит мощности для строительства нового жилого комплекса «Дом в Новом Девяткино», рассчитанного на 304 квартиры, компанией «ПромСервис».

Молл, вокзал, метро и бизнес-центр в одном проекте

Татьяна Крамарева / Работа сразу над двумя транспортно-пересадочными узлами (ТПУ) в Ленинградской области ведется сейчас при участии профильных комитетов областного правительства и Смольного, а также Дирекции по развитию транспортной системы двух субъектов РФ.

И если в Кудрово продвижение проекта напрямую зависит от планов по строительству новых станций метро «Народная» и «Юго-Западная», то проект хаба в Мурино уже прошел предварительные согласования. Здесь есть действующая станция метро. Кроме того, как отметили в Комитете по ЖКХ и транспорту Ленобласти, есть готовность девелоперов предоставить земельные участки.

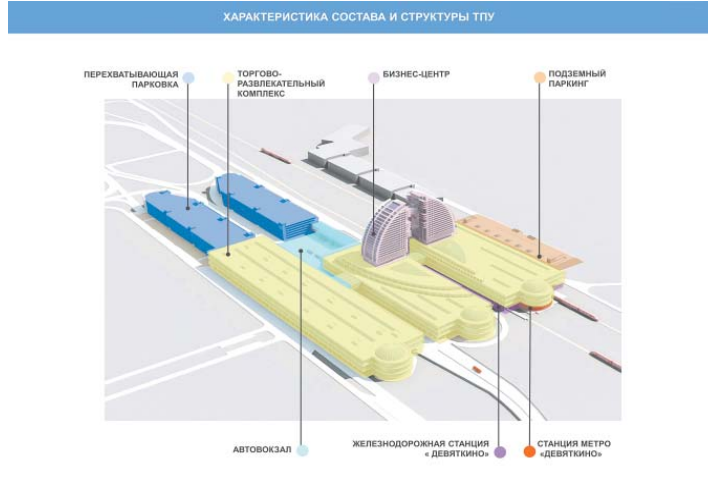
Заказчиком проекта выступила Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Работы за счет частного инвестора выполнили группа предприятий «Дорсервис», ОАО «АрхиГрад» и ЗАО «ИНФЭ».

По словам Константина Щербина, генерального директора ОАО «АрхиГрад», проект хаба в Мурино «достаточно специфический» в том смысле, что, хотя компания занималась подобной проблематикой довольно много, это один из первых «полностью сформулированных» проектов. Кроме того, ТПУ на базе существующей станции метрополитена «Девяткино» очень крупный: он рассчитан на обслуживание примерно 220 тыс. человек. «В перспективе он сопоставим с ТПУ «Парнас», – говорит Константин Щербин. Кроме того, по потенциальным нагрузкам станция «Девяткино» практически аналогична «Купчино». Если на юге города в часы пиковой нагрузки через «Купчино» проходит около 16,5 тыс. человек, то через «Девяткино» – в пределах 14 тыс. Однако стоит учесть, что сегодня эта станция работает в «половинном» режиме: один блок турникетов не задействован.

Сама идея транспортно-пересадочных узлов не нова, и специалисты «АрхиГрада» прорабатывали варианты концептуального решения ТПУ уже при разработке генерального плана Муринского поселения и двух проектов планировки территории – с обеих сторон от железной дороги. Предварительные концепции этого ТПУ появлялись еще ранее.

Исходные условия

По сути, формирование ТПУ в Мурино началось еще в советское время с открытия станции «Девяткино». Далее имело



Источник: ОАО «АрхиГрад»

место развитие прилегающей территории с расширением ее функциональных возможностей, например за счет притяжения объектов торговли и, как следствие, развития стихийных пассажирских автоперевозок. С началом бурного жилищного строительства в этом районе произошло резкое увеличение численности населения, что продолжается и сегодня. При этом в Мурино и соседнем Новом Девяткино практически отсутствуют крупные общественно-деловые зоны. Это и обусловило идею хаба как общественного пространства, объединяющего территории активной застройки в прилегающих микрорайонах.

«При разработке концепции проекта мы учитывали и европейский, и азиатский опыт строительства ТПУ, совмещающих транспортную, общественную, торговую, деловую и развлекательную функции. Концентрация и упорядочение потоков – тот путь, по которому сегодня идут все», – прокомментировал Константин Щербин. Особая привлекательность хаба, по его мнению, состоит в том, чтобы кроме многофункциональности было обеспечено комфортное пребывание (и краткосрочное, и долгосрочное) для посетителей.

Функции

Хаб в Мурино – это около 400 тыс. кв. м арендуемых площадей (торговых, офисных, досуговых) и около 100 тыс. кв. м площадей логистических (коммуникации, коридоры, переходы и т. д.). Это сосредоточение в одном месте линий метрополитена и железной дороги, автовокзала и перехватывающих парковок для личного автотранспорта.

Проект, общая стоимость реализации которого оценивается в 33 млрд рублей, состоит из четырех частей. Во-первых, это непосредственно станция метро и железнодорожная платформа. Во-вторых, это часть, выходящая на западную сторону железной дороги. Далее, практически полностью подземная часть (под существующей привокзальной площадью) к востоку от железнодорожной линии. Наконец, четвертая часть в случае ее реализации займет буферную зону между первой очередью и жилым районом. «Строительство этой части сопряжено с необходимостью выноса высоковольтной линии электропередачи, поэтому сегодня оно под вопросом. Но думаю, в перспективе хаб будет построен полностью», – полагает Константин Щербин.

И вынос линии электропередачи, и необходимая развязка с КАД потребуют федерального софинансирования. Сейчас заказчик проекта и областной Комитет по дорожному хозяйству ведут по этому вопросу консультации с Минтрансом РФ. «Полноценную развязку вряд ли удастся согласовать, но строительство съезда с КАД там возможно», – прокомментировал Константин Полнов, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленобласти. Он также сообщил, что после анализа транспортных потоков на границе агломерации наиболее востребованными узлами были признаны ТПУ в Мурино и Кудрово.

Интересно, что экономическая модель проекта хаба в Мурино предполагает совсем незначительное бюджетное финансирование и быструю окупаемость. В качестве базовой рассматривается государственная форма собственности проекта. Однако возможны варианты реализации коммерческих площадей частным собственникам либо передачи объекта в управление частному оператору на определенный срок.

Системный подход

По мнению экспертов, перспективы строительства транспортно-пересадочных узлов в Петербургской агломерации станут более определенными, когда появится концепция развития системы транспорта в целом. Которая, в свою очередь, возможна только после утверждения общей схемы развития агломерации. «Эта работа завтрашнего, а может быть, даже сегодняшнего дня. Поскольку в соответствии с поправками в Градостроительный кодекс совместного развития до 2018 года должны принять шесть российских регионов: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, а также Севастополь и Республика Крым», – уточнил Константин Щербин.

цифра

220 тыс. человек

будет обслуживать хаб в Мурино

СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ И ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Стадии реализации Проекта по очередям



Основные параметры Проекта для частного инвестора

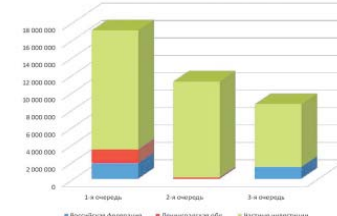
| | |
|--|--------|
| Общий срок концессии (лет) | 40 |
| NPV проекта для частного инвестора (млн.руб) | 17 624 |
| Дисконтированный срок окупаемости (лет) | 16,33 |
| Дисконтированная сумма инвестиций частного инвестора при 25% собственных средств (млн.руб) | 6 725 |
| Эффективность инвестиций частного инвестора (среднегодовая доходность) | 4,1% |
| Внутренняя норма рентабельности (IRR) | 24,9% |

Источник: ОАО «АрхиГрад»

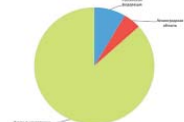
ОЦЕНКА ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ: ИСТОЧНИКИ ИНВЕСТИЦИЙ

Инвестиции в проект (тыс. руб.)

| Инвестор | Вид работ | Всего | Инвестиции по концессионному соглашению | Инвестиции на этапе подготовки конкурса | Инвестиции по обязательствам об обеспечении доступности |
|---------------------|---|------------|---|---|---|
| ЧФ | Строительство ТПУ, в т.ч.: | 34 128 876 | 1 068 527 | 30 790 355 | |
| | Послеоперативные работы | | | | |
| ЧФ | Строительство здания и сооружений | | | | |
| РФ | Вынос ЛЭП | 2 261 994 | | | |
| ЛО | Разработка градостроительной документации | | | 16 286 | |
| ЛО | Выкуп земли под ТПУ | | | 971 964 | |
| РФ | Строительство развязки КАД | | | | 856 347 |
| ЛО | Выкуп земли под муниципальные дороги | | | | 340 400 |
| ЛО | Устройство муниципальных дорог | | | | 448 488 |
| Итого инвестиции ЧФ | | 31 858 881 | 31 858 881 | | |
| Итого инвестиции РФ | | 3 118 341 | | 2 261 994 | 856 347 |
| Итого инвестиции ЛО | | 1 771 110 | | 982 250 | 1 315 888 |



| ИСТОЧНИКИ ИНВЕСТИЦИЙ | СУММА |
|-----------------------|------------|
| Российская федерация | 3 118 341 |
| Ленинградская область | 1 771 110 |
| Частные инвестиции | 31 858 881 |



Источник: ОАО «АрхиГрад»

Рассинхронизация с потоком

Дарья Литвинова / Прошлый год Ленобласть завершила с рекордными показателями ввода жилья – почти 1,8 млн кв. м. Согласно официальным прогнозам, в 2015 году ожидается не меньший объем ввода жилья. Всего в регионе возводится в настоящий момент около 1,5 млрд «квадратов». При этом темпы развития транспортной инфраструктуры, необходимой для нормального функционирования новых районов, далеки от рекордных. И источники их финансирования неочевидны. ➔

В рамках деловой программы Международной строительной выставки «ИнтерСтройЭкспо-2015» состоялась конференция «Транспортная инфраструктура и дорожное строительство». Инициатором мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Спальные окраины

На территориях, граничащих с городом, активно идет формирование новых районов. Многие из них, такие как Мурино-Девяткино, Кудрово, уже практически сформировались и активно заселяются.

Развиваются они как классические спальные районы, в большинстве своем не имеют мест приложения труда, общественных пространств, недостаточно обеспечены социальной инфраструктурой. А это значит, что удовлетворять свои трудовые и социальные нужды граждане этих районов будут, ежедневно отправляясь в город.

Согласно предварительным оценкам, для того чтобы решить все проблемные вопросы дорожно-транспортной инфраструктуры, Петербургской агломерации потребуется около 1,5 трлн рублей. Ни в федеральном, ни в региональном бюджете таких средств не предусмотрено. Помочь в реализации ряда проектов могла бы схема ГЧП, но и здесь пока вопросов больше, чем ответов.

Как рассказал в ходе заседания круглого стола вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин, на сегодняшний день на развитие дорог в регионе предусмотрено около 10 млрд рублей. «Около 3,5 млрд рублей будет направлено на строительство четырех путепроводов на территории области (один в Гатчине и три в Выборгском районе), еще 2,3 млрд рублей планируется потратить на содержание автодорог Ленинградской области. Проведены конкурсы, и в ближайшее время организации, победившие в конкурсе, приступят к выполнению работ», – сообщил Михаил Москвин. – Еще 2 млрд рублей будет направлено на текущий ремонт дорог, из которых 500 млн – это оплата за выполненные работы, еще 800 млн – переходящие договоры с 2014 года на текущий год, 700 млн – новые контракты. Еще 200 млн заложено на поддержку сельских дорог, 900 млн – субсидии на содержание муниципального дорожного фонда. Еще 100 млн рублей запланировано направить на проектно-изыскательские работы и 100 млн – на строительство паромов через реку Свирь в пос. Вознесенье Подпорожского района».

Кроме того, по словам Михаила Москвина, активно идет процесс создания платной дороги в обход Мурино и Нового Девяткино с подключением к автодороге Санкт-Петербург – Матокса. «Это позволит разгрузить эту автомобильную дорогу и улучшить транспортную доступность перспективного транспортно-пересадочного узла «Девяткино». Ее протяженность составит примерно 8 км, она будет спроектирована в этом году. Дорогу будет строить пул инвесторов, осуществляющих жилое строительство в данном районе, совместно с Ленинградской областью на основе ГЧП. Мы привлекаем к этому проекту Союз строительных организаций Ленинградской области –



Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область», модератор



Михаил Москвин, вице-губернатор Ленинградской области



Евгений Домрачев, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области



Александр Холоднов, заместитель генерального директора ИТП «Урбаника»



Мария Скрябина, юрист практики по инфраструктуре и ГЧП адвокатского бюро «Качкин и партнеры»



Александр Шафранский, заместитель управляющего ООО «КВС-ЮГ»



Кшиштоф Поморски, технический директор ОАО «КБ ВипС»



Кирилл Иванов, директор НП СРО «РОССО-ДОРМОСТ»



Анатолий Мишанов, первый заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга



Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение строителей поданных сооружений и гражданских объектов»



ЛенОблСоюзСтрой, у которого есть опыт организации застройщиков для совместного строительства пожарного депо, – отметил вице-губернатор. – Кстати, также в качестве проекта ГЧП можно рассматривать строительство автомобильной дороги Кириши – Рябово с последующей эксплуатацией ее на платной основе. Строительство этой автодороги позволит улучшить транспортные связи с городом Кириши, где расположены крупные предприятия нефтехимической промышленности, и обеспечить кратчайшую связь между Тосненским и Киришским районами Ленинградской области».

Первый заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга Анатолий Мишанов рассказал об основных направлениях развития транспортной инфраструктуры в городе – строительстве новых станций метро, транспортного обхода центра города, подготовке к чемпионату мира 2018 года.

По его словам, до 2020 года будет создано более новых 10 станций метро на четырех ветках метрополитена, при этом создания станций метро на территории

Ленинградской области до 2020 года не планируется.

Город также предполагает осуществлять регулирование движения в центре города путем введения системы платных парковок. В этом году будет запущен пилотный проект, предусматривающий 3 тыс. машиномест, на территории, ограниченной Невским пр., Кирочной ул., Лиговским пр. и наб. реки Фонтанки. В 2016 году эта программа будет продолжена. До 2020 года планируется создать около 65 тыс. машиномест в центральных районах города.

Также разработана программа развития 60 городских транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), из них 11 определены как первоочередные. По ним идут предпроектные работы.

«Есть ряд перспективных проектов, на которые город обращает пристальное внимание. Например, строительство Большого Смоленского моста, – отметил Анатолий Мишанов. – По нему уже завершены предпроектные работы».

Он также добавил, что в этом году городским бюджетом на развитие транспортной инфраструктуры предусмотрено 39 млрд рублей.

Несоответствие планов

Заместитель генерального директора ИТП «Урбаника» Александр Холоднов привел данные, позволяющие сопоставить планы по развитию жилищного строительства и объектов транспортной инфраструктуры в пригородных районах Ленинградской области (см. схемы).

«Согласно нашим исследованиям, сегодня наиболее сильно загружены транспорт магистралей в северном и восточном направлениях (загрузка более 120%), в то же время жилищное строительство также активно развивается именно в этих сегментах агломерации, здесь же находятся основные точки ожидаемого прироста населения. Так, в районе Муриноского узла к 2020 году предполагается рост населения до 200 тыс. человек. Аналогичная ситуация складывается на Кудровском и Всеволожском направлениях, здесь прирост составит около 150 тыс. человек, – рассказал Александр Холоднов. – При этом объемы инвестиций в развитие транспортной инфраструктуры в этих направлениях незначительны. Обратная ситуация наблюдается в юго-западных сегментах агломерации. Основной вывод заключается в том, что инвестиционные планы девелоперов практически обратно пропорциональны государственным проектам по развитию транспортной инфраструктуры».

По словам Александра Холоднова, в ходе исследования влияния транспортной доступности на инвестиционную привлекательность территорий выявилась интересная особенность: автомобильная транспортная доступность влияет на инвестиционную привлекательность на первичном рынке, а на вторичном рынке определяется тем, как данное жилье доступно на общественном транспорте.

«Можно сделать вывод о том, что в дальнейшем территории, относительно хорошо обеспеченные общественным транспортом, такие как Девяткино, Кудрово, даже в случае недостаточного развития дорожной сети из-за сокращения финансирования будут развиваться достаточно благополучно. А вот районы, формирующиеся вдали от метро, рискуют значительно «просесть»».

«Ничего удивительного в несогласованности инвестиционных планов нет, – считает Кирилл Иванов, директор НП СРО «РОССО-ДОРМОСТ». – Эти районы – «подкидьши», «подарок» городу на землях Ленинградской области. Конфликт здесь был заложен изначально. Есть разность интересов. Например, перед освоением Кудрово велись переговоры с инвесторами о строительстве здесь станции метро, но как только был продан первый квадратный метр жилья, эти переговоры закончились. Сегодня порядка 40% покупок квартир – инвестиционные и рассматриваются гражданами как средство сохранения средств. Покупатели не задумываются о транспортной доступности, им там не жить. Это будут не их проблемы. Застройщикам интересно получить привлекательное место для продажи, не более того, а власть получает проблемы. Здесь во многом ситуация «прохлопана» властью, упущен момент, когда можно было выстроить единую градостроительную политику, обязав инвесторов

заботиться о развитии транспортной инфраструктуры».

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев не согласился с тем, что районы массовой застройки в Ленобласти являются «подкидышами»: «Ленинградская область – такой же субъект, как и Петербург, районы массовой застройки на прилегающих к городу территориях – данность, нравится это кому-то или нет. Да, сегодня транспортная инфраструктура плетется в хвосте. Но это не вина Ленобласти, а результат государственной градостроительной политики. В течение последних 10 лет подготовка документов терпланирования была отдана на откуп муниципальным образованиям, которые шли на поводу у лендлордов, массово переводя земли сельскохозяйственного назначения под жилищную застройку. Поэтому не стоит говорить о «подкидыше», а рассматривать инфраструктуру двух субъектов как единый живой организм. И направлять его развитие в цивилизованное русло».

По мнению Евгения Домрачева, весьма показательны данные о составе покупателей жилья в пригородных районах. Треть из них – жители Санкт-Петербурга. «Уже утверждено около 140 генпланов. Выдано разрешений на строительство на примерно 5,5 млн кв. м. Инфраструктурные проблемы нужно решать совместными усилиями, ни один бюджет, а тем более застройщик в отдельности, с ними не справится. Выходом может стать реализация таких проектов на основе ГЧП с привлечением «якорных» застройщиков», – резюмировал Евгений Домрачев.

Неясности ГЧП

Мария Скрыбина, юрист практики по инфраструктуре и ГЧП адвокатского бюро «Качкин и партнеры», рассказала об использовании новелл концессионного законодательства для реализации транспортных проектов. «Объектом концессионных соглашений может быть достаточно большой перечень объектов, – отметила Мария Скрыбина. – Автомобильные дороги, защитные сооружения, элементы обустройства, объекты, предназначенные для взимания платы. Данный перечень объектов позволяет реализовать большое количество капиталоемких проектов: крупные развязки, мосты, путепроводы, что актуально для Ленинградской области. По мнению специалистов, именно концессия сегодня является наиболее привлекательной формой ГЧП для привлечения частных инвесторов в инфраструктурные проекты».

Как сообщила Мария Скрыбина, недавно были введены поправки в концессионное законодательство, часть из которых вступила в силу с 1 февраля текущего года, еще часть вступит в мае. Ранее много вопросов вызывало положение закона, по которому концессионер был не вправе взимать плату

Вылетные магистрали Санкт-Петербурга



Источник: Петербургский НИПИ Град, ИТП «Урбаника»

ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ
 → Более 30 тыс. а/м в сутки
 → От 10 до 30 тыс. а/м в сутки
 → Менее 10 тыс. а/м в сутки

ЗАГРУЗКА ПРОПУСКНОЙ СПОСОБНОСТИ
 → Более 120 %
 → От 80 до 120 %
 → От 40 до 80 %
 → Менее 40 %

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВЫЛЕТНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ ЛОКАЛИЗУЮТСЯ В СЕВЕРНОМ И ВОСТОЧНОМ СЕГМЕНТАХ АГЛОМЕРАЦИИ.

ЗДЕСЬ ЖЕ НАХОДЯТСЯ ОСНОВНЫЕ ТОЧКИ ОЖИДАЕМОГО ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ.

с иных лиц за создание или реконструкцию объекта концессионного соглашения, использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения в случае предоставления платы концедента. В то же время закон об автомобильных дорогах говорил о возможности установления платы за проезд. Введенными поправками это ограничение снято и противоречие устранено. «Открыт путь для того, чтобы более эффективно структурировать проекты и платежные механизмы, совмещать взимание платы с третьих лиц, то есть пользователей автомобильных дорог и предоставлять бюджетные средства на реализацию таких проектов», – добавила Мария Скрыбина.

Также теперь в законе появилась возможность частной инициативы. «Теперь частный инвестор может полностью подготовить проект, разработать финансовую и правовую модель, технико-экономическое обоснование и прийти с инициативой к публичному субъекту. Причем если в течение 45 дней после публикации официального сообщения о такой инициативе не появились иных заинтересованных, то публичный субъект имеет право заключить соглашение с инициатором проекта без конкурса», – прокомментировала Мария Скрыбина.

«Давайте не будем обманываться по поводу реализуемости этой схемы, – заявил заместитель управляющего компании «КВС-ЮГ» Александр Шафранский. – Сегодня участвовать в проектах ГЧП имеют возможность только корпорации, аффилированные с государственными банками, и без участия госбанков такие проекты нереализуемы. Яркий пример такого проекта – ЗСД, реализуемый силами ВТБ. Проекты на стыке города и области реализовать невозможно. Речь идет о сотнях миллионов рублей. Привлечь их в сложившейся ситуации, когда есть проблемы

и с ипотечным кредитованием, и с кредитованием строительства, также нереально. Замечу, что ни одна дорожная компания сегодня не участвует как инвестор в реализации проектов транспортной инфраструктуры. Они идут на подряд, но не участвуют в схемах ГЧП. Кроме того, у нас отсутствует режим взаимодействия города и области в части развития улично-дорожной сети. Город занимается организацией чемпионата мира – 2018, все его программы построены под эти цели. Соответственно, составлять планы двух регионов в этом вопросе на ближайшие 4-5 лет невозможно в принципе».

Уйти под землю

Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов», рассказал о перспективах подземного строительства. «Метрополитен – необходимый инструмент развития мегаполиса, его развитие также должно идти в рамках единого процесса. Он позволяет соединять несколько видов транспорта, что дает наилучший эффект. Зарубежный опыт, в частности, доказал эффективность соединения железнодорожного транспорта с линиями метрополитена, – уточнил Сергей Алпатов. – Главная проблема, с которой мы сталкиваемся, – очевидная разница в источниках финансирования метро и объектов коммерческого назначения, расположенных в непосредственной близости. Метро как некоммерческая структура, находящаяся в ведении городской администрации, строится за счет федеральных и региональных бюджетов, в то время как коммерческое освоение подземных пространств идет за счет частных компаний. При разных способах финансирования достичь одновременного развития метро и коммерческих подземных объектов возможно только при наличии долгосрочной программы комплексного освоения подземного пространства и четко отлаженного механизма господдержки частного инвестора, который на сегодняшний день практически отсутствует».

«Освободить город от припаркованных машин позволит не введение платных стоянок, а строительство подземных паркингов, – считает Кшиштоф Поморски, технический директор ОАО «КБ ВиПС». – Однако сегодня подземное строительство не предполагает никаких ГЧП. Согласно действующему законодательству нельзя ничего строить под дорогой, поскольку она является общественной. Пока не будет 3D-кадастра, позволяющего разграничить собственность, такие проекты невозможны».

Северо-восточное направление агломерации



ПРИРОСТ НАСЕЛЕНИЯ К 2020 ГОДУ

- Более 20 тыс. человек
- От 10 до 20 тыс. человек
- От 5 до 10 тыс. человек
- От 1 до 5 тыс. человек

ДО 200 ТЫС. ЧЕЛОВЕК – СОВОКУПНЫЙ ПРИРОСТ НАСЕЛЕНИЯ К 2020 ГОДУ

| Обсуждаемые проекты | млрд |
|---|------|
| Продолжение Гражданского пр. (с тоннелем) | 2,8 |
| ТПУ у ст. метро «Деятыно» | 2,0 |
| Реконструкция Тонковского шоссе | 1,5 |

Источник: Программа развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области до 2020 года, ИТП «Урбаника»

НОВОСТЬ

В Ленэкспо открывается Центр импортозамещения

В КВЦ «ЭкспоФорум» 18 марта открылась XI Международная выставка «ЖКХ России» и XV Международный форум «Экология большого города». Одним из ключевых событий первого дня работы выставки стала презентация Центра импортозамещения, организующего совместно с компанией «ЭкспоФорум-Интернэшнл» и петербургским региональным отделением Союза машиностроителей России.

В торжественной церемонии открытия форума и выставки принял участие вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. После торжественного разрезания стартовой красной ленты вице-губернатор осмотрел экспозицию, уделив немало времени для знакомства с концепцией Центра импортозамещения.

Как ранее заявлял Игорь Албин, Петербург может почти на 100% заместить импорт в сферах дорожного хозяйства и энергетики. Продвигаясь к этому результату, в городе будет создана база данных производителей российской продукции, которая должна появиться на рынке вместо импортной. Стимулировать работу предприятий будут через систему госзакупок. Наполнение и актуализация базы данных, а также привлечение российских предприятий к поставкам в интересах городского госзаказа станут частью компетенций создаваемого Центра импортозамещения.

По словам директора Центра импортозамещения, члена Регионального совета петербургского регионального отделения Союза машиностроителей России Станислава Невзорова, центр станет постоянно действующей демонстрационной площадкой для российских предприятий, способных представить конкурентоспособную продукцию взамен иностранной. «Проект призван снизить долю импорта оборудования и компонентов и станет площадкой-интегратором для эффективного поиска спроса и предложения на продукцию и услуги промышленного сектора. На постоянной основе для участников центра будут работать конференц-залы, биржа деловых контактов, переговорные комнаты, что необходимо для формирования деловых отношений», – уточнил он.

Сейчас планируется ряд деловых мероприятий на апрель-май 2015 года, в ходе которых члены экспертного совета центра займутся выработкой конкретных предложений по отраслевым программам импортозамещения. Эти предложения будут представлены в рамках Петербургского международного экономического форума. Выставочная экспозиция Центра импортозамещения заработает в третьем павильоне комплекса Ленэкспо в июне. Необходимость создания центра была вызвана сильной зависимостью отрасли РФ от иностранных поставок оборудования, комплектующих и технологий. В станкостроении эта зависимость составляет 90%, в радиоэлектронной промышленности – 85%, в легкой промышленности – 80%, в фармацевтике и медицинской промышленности – 75%. Минпромторг России поставил задачу снижения к 2020 году зависимости от импорта в 1,5 раза.

Доклады участников конференции и фотоотчет с мероприятия смотрите на новом портале «АСИ-инфо» (www.asinfo.ru)



Дмитрий Майоров: «Штамп «деревня» вызывает недовольство наших жителей»

Татьяна Крамарева / Новое Девяткино стремится стать городом – спутником мегаполиса в составе Ленинградской области, заявил Дмитрий Майоров, более 10 лет возглавляющий местную администрацию. ➔

– Дмитрий Анатольевич, ваше поселение утвердило генеральный план и Правила землепользования и застройки одним из первых в Ленинградской области. Каковы основные требования этих документов?

– Мы стремимся к тому, чтобы новодевяткинцам жилось комфортно, и потому в генплане выделено несколько зон, в развитии которых мы в равной степени заинтересованы. В частности, это зеленая зона, зона отдыха, зона многоэтажной жилищной застройки и промышленная зона.

– Давайте поговорим чуть более детально о каждой из них. Каковы, к примеру, перспективы зоны промышленного освоения?

– Сейчас в Новом Девяткино действует более 30 предприятий, в том числе два крупных, дающих нам основной объем налоговых поступлений. Во-первых, это завод «Турбоатомгаз», филиал бывшего Ленинградского металлургического завода (теперь это концерн «Силовые машины»); у него в собственности около 90 га. Во-вторых, это Северная ТЭЦ – собственник около 200 га. Есть в промышленной зоне и определенное количество свободных земель. Частично это муниципальные земли – мы оформили право собственности на них и планируем развивать там новые промышленные производства, для чего активно занимаемся реализацией данных участков. Правда, пока не очень много желающих развивать новое производство, особенно крупное. Сказывается кризис, последствия которого мы уже ощутили. В нынешнем году из-за сворачивания некоторыми предприятиями своей деятельности бюджет недополучает налоги. Но мы готовы предоставить новым предпринимателям льготы, чтобы облегчить развитие бизнеса на нашей территории.

Дмитрий Майоров: «Доходы, которые мы получаем, фактически сами и зарабатываем. Это интересно и стимулирует к развитию территории»

Вообще, если касаться бюджета, хотел бы отметить такую особенность: основная доля наших доходов (почти 70%) – это не налоговые поступления в бюджет, а доходы от нашей активной работы. Отчасти это инвестиции, которые крупные застройщики (фирма «Град», ОАО «ГлавСтройКомплекс», «Дальпострой» «Русская сказка» и ряд других) по согласованию с муниципалитетом добровольно вкладывают в развитие социальной инфраструктуры Нового Девяткино. Прежде всего в строительство Дома культуры – это для нас приоритетная задача. Губернатор Александр Дрозденко пообещал помочь в этом вопросе совместным финансированием: 30% мы выделяем из местного бюджета, а 70% будут из областного. Сейчас проект Дома культуры находится в экспертизе.

Ныне существующий Дом культуры – это бывшая кинобудка, доставшаяся нам от военных. Там помещается не более 80 человек, а численность нашего населения уже сегодня около 15 тыс. человек, а в перспективе до 2025 года составит 35 тыс. человек.



– А что предусмотрено в зоне жилищной застройки?

– По сравнению с соседями, теми же Буграми и Мурино, масштабы жилищной застройки у нас не столь значительные. Для сравнения, в Мурино за прошлый год выдано более 100 разрешений на строительство многоэтажных жилых домов, у нас же выдано всего 20 разрешений, причем в числе объектов и три детских сада, которые должна построить компания «Арсенал», и еще один детский сад, доставшийся нам в наследство от эпохи

социализма, и поликлиника. Многие путают метро «Девяткино» (которое находится на территории Муриноского поселения) с муниципальным образованием Новое Девяткино. Территория Нового Девяткино невелика. И в соответствии с нашим генеральным планом приоритет – за социальными объектами. Всеми нам доступными способами мы заставляем застройщиков строить их в первую очередь.

– Все же какие жилые дома сейчас в строительстве?

– Сейчас работы ведутся всего по двум многоквартирным домам, причем не очень большим. Планируется также комплексная застройка двух кварталов: площадью 14 га и 12 га. Эти территории будут осваивать фирма «Град» и СК «Дальпострой».

Если у первого девелопера проект планировки территории уже утвержден в конце 2014 года, то ППТ «Дальпостроя» был отклонен, сейчас девелопер работает над новым. Рассматриваются разные варианты, есть даже идея строительства двух домов высотой 77 этажей с бизнес-центром.

– И как вы относитесь к такой выраженной высотной доминанте?

– Пока, повторю, это не более чем идея. Но когда девелопер заинтересовался моим мнением, я сказал, что нужно стремиться к прогрессу и такие креативные решения мне нравятся.

– А чем принципиально отличаются друг от друга рекреационная и зеленая зоны Нового Девяткино?

– По сути, это единая зона, которая представляет собой две территории. Первая – территория вокруг нашего озера – жемчужины Нового Девяткино. На площади примерно в 20 га появится парк отдыха, где построены и теннисные корты, и хоккейная площадка, и игровые площадки, и малые архитектурные формы, и дождевые сады, и многое другое. Поэтапная реализация проекта обойдется местному бюджету в 50-60 млн рублей.

Вторая территория отдыха – вдоль берега Капральева ручья, окруженного красивым сосновым лесом. Здесь уже появился и развивается лесной парк с дорожками, зоной барбекю, беседками. Хотим в нынешнем году оборудовать еще канатный парк с трассами разного уровня сложности.

Но этим рекреационные возможности Нового Девяткино не исчерпываются. В каждом дворе нашего поселения есть комплексная спортивная площадка с искусственным покрытием, включающая футбольное, баскетбольное и волейбольное поля, столы для настольного тенниса, уличные тренажеры, а в некоторых дворах – еще и площадки для занятий скейт-бордом.

– Есть ли у вас планы по смене статуса поселения?

– Да, мы хотим стать полноценным городским поселением. Во-первых, тем самым официальный статус будет соответствовать реалиям. Во-вторых, сегодня очень много недовольства у жителей из-за штампа «деревня» в паспорте. А в-третьих,

у городских поселений по 131-ФЗ и 136-ФЗ намного больше полномочий. Конечно, если подходить чисто прагматически, чем меньше полномочий, тем меньше расходов бюджета и легче работать. Но, с другой стороны, чем меньше полномочий, тем меньше можешь и сделать.

– Каким вы видите Новое Девяткино через 10-15 лет?

– Хотелось бы в перспективе сделать из Нового Девяткино современный, спокойный, комфортный городок – спутник мегаполиса. Но мы не стремимся войти в состав Санкт-Петербурга, поскольку полномочия муниципалитетов там совершенно другие, чем в Ленинградской области. Там администрации муниципальных образований – операторы, которые реализуют смету, утвержденную Смольным. А у нас бюджет, и доходы, которые мы получаем, фактически сами и зарабатываем. Это интересно и стимулирует к развитию территории.

Структура доходной части бюджета Новодевяткинского сельского поселения в 2014 году, %



Источник: администрация Новодевяткинского сельского поселения

В ЖКХ Ленобласти развивается соревновательный процесс

Татьяна Крамарева / Перед началом конкурса «Лучший по профессии» среди работников коммунальных предприятий Ленинградской области сборная Лужского района заявила: «Мы нацелены на победу» – и заняла первое место. ➔

Уже второй год подряд региональный тур конкурса профессионального мастерства среди работников ЖКХ Ленобласти проводится в Сертолово, и хозяева – «ООО Сертоловские коммунальные системы» – неизменно тщательно готовятся к этому мероприятию. Это подтвердили сами конкурсанты. «Рабочие места здесь оборудованы очень хорошо», – отметил Денис Малышев, слесарь Бокситогорского горжилуправления. «Нравится хорошая организация конкурса», – рассказал Олег Киселев, мастер МУП «Тепловые сети» г. Гатчина.

«В финале собрались лучшие профессионалы из всех муниципальных районов. Добро пожаловать и привет участникам соревнований!» – с таким приветствием обратился к командам Александр Шманов, исполнительный директор ООО «Сертоловские коммунальные системы». В свою очередь, Александр Верниковский, глава города Сертолово, заявил: «Надо проводить больше конкурсов профессионального мастерства и именно их, а не конкурсы моделей, показывать по телевизору. Сегодня, к сожалению, профессионалов мало во всех сферах. Думаю, пропаганда того, чем вы занимаетесь, с помощью подобных конкурсов – это очень важно».

Лучшие из лучших

Четыре команды, в том числе две сборные – Бокситогорского и Лужского районов – получили право на участие в областном туре после победы в кустовых соревнованиях. Одни убеждены: их победа – закономерность. «За счет опыта и скорости мы обошли на первом этапе коллег из Волосово, Кингисеппа, Гатчины и Сланцев», – рассказал Виктор Корякин, электромонтер «Лужских электрических сетей». «Мы готовились к соревнованиям целый год, и хотя замечания на кустовом этапе все равно были (по соблюдению техники безопасности), надеюсь, у нас сегодня все получится», – прокомментировала Елена Пивоварова, мастер ООО «Партнер СВ» (г. Приозерск). Кстати, не так давно это предприятие жилищно-коммунального хозяйства заняло третье место во всероссийском конкурсе по энергоэффективности. ООО «Партнер СВ» входит также в сотню лучших предприятий ЖКХ в Российской Федерации.

Наступить на пятки

По мнению других команд, на их стороне была удача. «В кустовых соревнованиях мы выиграли у команд из Подпорожья, Лодейного Поля, Тихвина, Волхова и Новой Ладоги. Всегда есть элемент везения, так что наша победа – скорее случайность», – сказал Денис Малышев, представитель Бокситогорского района.

Как уточнил Владимир Шарабакин, главный инженер МУП «Тепловые сети» г. Гатчина и бессменный главный судья соревнований, проведение конкурса в два этапа, как в прошлом году, гарантировало, что участники финала станут действительно самые сильные команды, которые будут «наступать друг другу на пятки». «Если раньше предприятия ЖКХ отправляли команду на конкурс и уровень ее подготовки выявлялся только в ходе выполнения конкурсных заданий, то теперь мы уверены, что в финал выходят те, кто все делает правильно», – прокомментировал он.



ФОТО: НИКИТА КРОКОВ

На кустовых соревнованиях, участие в которых приняли 20 команд, были и протечки, и слишком длительное время выполнения задания (за что полагалось внушительное количество штрафных баллов), и нарушения правил техники безопасности. «Мы судили эти конкурсы очень придирчиво, принимали во внимание довольно много критериев», – подтвердил Владимир Шарабакин. При этом, отметил, конкурсные задания не отличались разнообразием. Как и в прошлом году, участникам было предложено изготовить грязевик – фильтр грубой очистки, устанавливающийся на входе в тепловой пункт. Кроме того, требовалось обнаружить и устранить неисправность электрощита. Оценивались и теоретические знания конкурсантов. «Задание изготовить грязевик не такое простое, как кажется на первый взгляд», – подчеркнул главный судья. «Над определенными элементами надо очень хорошо проработать.

Если мастерства будет недостаточно, задание так просто не выполнить. И потом, здесь предполагается участие и сварщика, и слесаря, и мастера. Таким образом, должна быть не только правильность выполнения работ, но и слаженность действий, что гарантирует скорость», – прокомментировал Владимир Шарабакин.

По его мнению, скорость в последние годы обеспечивает участие более молодых, чем ранее, конкурсантов. Молодые специалисты, например, в разы быстрее подключают электрощит, чем их пусть более опытные, но и более возрастные коллеги.

Кто-то из участников конкурса не скрывал: интересно блеснуть мастерством, занять призовое место. Другие, как, например, Виктор Корякин, говорили: такие конкурсы, конечно, нужны, но исключительно для молодежи – «чтобы специалисты, которые отработали пару лет, учились правильно выполнять работы, тому, как



Участники конкурса должны были изготовить грязевик

должно быть». Словно в подтверждение этой точки зрения Олег Киселев, мастер лужан и самый молодой член команды, для которого этот конкурс первый в карьере, рассказал: уже при подготовке узнал много полезного по профессии, и, конечно, очень хочется победить. «Мы видим, что есть к конкурсу интерес, есть спрос на такие мероприятия», – подчеркнул, со своей стороны, главный судья соревнований.

Шансы равны

Преимуществом конкурса эксперты называют и равенство шансов для всех. При достойной подготовке победить действительно может каждый, и лидеры из года в год меняются. «Это означает, что соревновательный процесс развивается», – уверен Владимир Шарабакин.

По итогам областного тура конкурса среди работников предприятий ЖКХ практически абсолютную победу одержала сборная команда Лужского района. Лужане заняли первое место и в номинации «Лучшая команда по соблюдению требований по охране труда», и в двух из четырех личных первенств. Лучшим мастером признан Сергей Саранцев, а лучшим слесарем – Сергей Перфильев.

Лучшим электромонтером стал Евгений Мазенков из команды МУП «Тепловые сети» г. Гатчина. А в командном зачете гатчинцы – серебряные призеры. Сборная команда Бокситогорского района уверенно заняла третье место. При этом участник команды Андрей Черенцов – лидер в личном первенстве электрогазосварщиков.

Организатором соревнований традиционно выступает Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области.

МНЕНИЕ



Александр Саблин, первый заместитель председателя Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области:

➔ – Безусловно, конкурс среди работников предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области – это полезно с точки зрения мобилизации работников, мобилизации уровня их мастерства. К таким соревнованиям, как правило, готовятся очень тщательно, в том числе по теоретическим вопросам. И отправляются сюда сильнейшие, лучшие. Таким образом на предприятиях активизируется работа по подготовке кадров. Это, безусловно, положительно влияет на отрасль в целом. В Ленинградской области, в принципе, есть где ковать кадры для ЖКХ. Работает наше подведомственное учреждение профессионального образования – учебно-курсовой комбинат. Действуют техникумы, в каждом районе готовят рабочие кадры профессионально-технические училища. Но не сказал бы, что в ЖКХ Ленинградской области нет дефицита кадров. Часто выпускники ПТУ поступают на работу в другие отрасли, поэтому сегодняшний конкурс лучшего по профессии преследует и цель повысить уровень престижности данных рабочих профессий. И уверен, рабочие кадры будут цениться все больше и больше.

Обращение с отходами на этапе перемен

Татьяна Крамарева / Принятый в конце декабря прошлого года 458-ФЗ внес принципиальные новшества в российскую систему обращения с отходами производства и потребления. Как полагают эксперты, наиболее важное новшество – экономическое стимулирование утилизации отходов. ➔

Сегодня объем перерабатываемых отходов в Санкт-Петербурге – в пределах 15%, в Ленинградской области – 5%. Между тем принцип ресурсосбережения, предполагающий широкое использование вторичного сырья, становится все более важным с учетом нестабильности мировой экономики. «Будущее за ресурсосбережением – это очевидно. Но утилизация мусора в России стоит настолько дешево, что желающих этим заниматься – извлекать полезные фракции – единицы. Отсутствует инфраструктура по сбору отходов для их переработки, не ведется работа с населением, которое может эти фракции сортировать», – говорит Роман Казаков, эксперт в сфере обращения с отходами.

Принципиально

«458-ФЗ позволяет наконец реализовать идею платы перевозчику за реально доведенный до мест складирования либо переработки мусор. Средства будут аккумулироваться у регионального оператора. Эта структура будет обладать всей полной информацией об источниках образования отходов, их объемах, участниках рынка обращения с отходами. Остается только создать систему контроля, что позволяет сделать современное оборудование», – комментирует Константин Полнов, председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области. По его словам, в комитете прорабатывают вопрос о создании такой системы на базе ГЛОНАСС, чтобы можно было отслеживать передвижение транспорта, перевозящего отходы.

Вообще принципиальное значение внесения поправок в федеральный закон об обращении с отходами для Ленобласти как раз и состоит в том, что отныне все полномочия в этой сфере концентрируются на уровне региона. Ранее муниципалитеты первого уровня занимались сбором и транспортировкой отходов, муниципалитеты второго уровня – их захоронением. «Как результат система контроля за промышленными отходами в регионе недостаточно эффективна, не все отходы размещаются на предназначенных для того объектах», – считает Роман Казаков. Однако проблему № 1, по его мнению, представляют собой отходы I-III классов опасности. Удельный вес их невелик, но вред, наносимый окружающей среде, несомненно больше, чем от всех прочих классов. «Губернатор Ленинградской области поддержал в прошлом году инициативу о создании мобильных пунктов по сбору опасных отходов, как это практикуется в Петербурге. Сейчас такая программа формируется, и очень надеюсь, что она заработает», – говорит эксперт. Между тем власти Санкт-Петербурга планируют



Сокращение объема образования отходов и их максимальное вовлечение во вторичный оборот – первоочередные задачи в сфере обращения с отходами

Перевод сбора и транспортировки отходов из категории жилищной услуги в коммунальную дал регионам возможность устанавливать экономически справедливый предельный тариф

дальнейшее развитие системы обращения с опасными отходами за счет увеличения числа стационарных пунктов приема, с одной стороны, и парка подвижного состава – экомобилей – с другой.

Детали нуждаются в проработке

Специалисты в один голос подчеркивают: чтобы новый закон заработал, необходимо подготовить федеральные подзаконные акты. Это поручено рабочей группе, созданной при участии двух министерств: природных ресурсов и экологии, а также строительства и ЖКХ. По мнению многих экспертов, отсутствие федеральных нормативных документов больше всего препятствует реализации требований 458-ФЗ. Создают трудности и сжатые сроки лицензирования операторов этого рынка. Напомним, ранее лицензированию

подлежали не все виды деятельности по обращению с отходами (в частности, не требовалось лицензия на их сбор и транспортирование), и старые лицензии действуют только до 1 июля.

Далее, вводя понятие регионального оператора, законодатель не уточнил требования к нему, порядок регулирования его деятельности. Пока очевидно только, что это юридическое лицо должно выбираться на конкурсной основе в соответствии с 44-ФЗ на срок не менее 10 лет. «Однако это не означает, что региональный оператор будет действовать в этом качестве даже при несоблюдении условий контракта», – уточняет Константин Полнов. Фактически именно региональный оператор будет организовывать систему по сбору, транспортировке, утилизации отходов через договорные отношения с операторами, управляющими компаниями в сфере ЖКХ и физическими лицами – частными домовладельцами. Но остаются вопросы, будет ли избираться один или несколько региональных операторов, какую деятельность будет вести он сам и т. д. «Мы рассчитываем, что это будет одна организация, действующая на всей территории Санкт-Петербурга. Нам было бы удобнее, если бы это было ГУП «МПБО-2». Но законо-

датель может нас поправить», – отмечает Денис Завьялов, начальник отдела по обращению с отходами производства и потребления и инвестиционных проектов Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга.

Среди экспертов и официальных лиц нет общего мнения о форме собственности регионального оператора. Но они едины относительно абсолютной управляемости этой структуры органами государственной власти. «Моя точка зрения – это должно быть акционерное общество со 100%-ным капиталом субъекта РФ», – заявляет Константин Полнов. «В условиях возврата к лицензированию, т. е. контроля государства за отраслью, региональным оператором должна быть региональная госкомпания. Это наиболее эффективная модель управления», – отмечает Роман Казаков.

Очевидные аспекты

До 1 января 2016 года регионы должны разработать и утвердить региональную программу по обращению с отходами и территориальную схему обращения с отходами. Только при наличии этих документов регионы смогут претендовать на средства федерального бюджета в части экологического сбора, предназначенные для развития инфраструктуры по обращению с отходами.

Экологический сбор – еще одна важная новелла 458-ФЗ. В соответствии с новыми требованиями производитель промышленных отходов должен либо самостоятельно обеспечить их переработку, либо перечислять в федеральный бюджет экологический сбор в зависимости от нормативов образования отходов (которые также пока не установлены). Утверждение и нормативов образования отходов, и предельных тарифов входит в полномочия региональных властей. Переведя сбор и транспортировку отходов из категории жилищной услуги в коммунальную, федеральный законодатель дал регионам возможность устанавливать экономически справедливый предельный тариф.

Сегодня региональная программа по обращению с отходами в Ленинградской области в стадии согласования, и в областной бюджет заложены средства на разработку территориальной схемы. В Петербурге территориальная схема, как говорят в Комитете по благоустройству, «практически разработана». Создана, кроме того, рабочая группа (с участием представителей Ленобласти) по внесению изменений в ранее утвержденную региональную программу. «Наша задача – синхронизировать программы двух субъектов, чтобы при внесении изменений в нашу программу Ленинградской область была с ними согласна в той части, которая имеет к ней отношение», – уточняет Денис Завьялов.

Но вопрос о том, когда экологический сбор начнет поступать в федеральный бюджет, остается открытым. Около 30 млрд рублей, которые должны были пополнить государственную казну в нынешнем году, из откорректированного варианта бюджета исчезли. Сейчас на федеральном уровне обсуждается перенос сроков начала экологического платежей на 1 января 2017 года. Между тем сокращение объема образования отходов и максимальное их вовлечение во вторичный оборот, по мнению экспертов, должны стать первоочередными мероприятиями.

Данные об объемах и динамике образования отходов в Санкт-Петербурге и Ленобласти

| Субъект РФ | Объем отходов в 2014 году, млн тонн | Ежегодный прирост, тыс. тонн |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Санкт-Петербург | 1,7 | 50-100 |
| Ленинградская область | 0,6 | 15-18 |

Источники: Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга, Комитет по ЖКХ и транспорту Ленобласти

цифра

около 30

млрд рублей – плановый объем экологического сбора в бюджете РФ

Александр Львович: «Главное – разумно распорядиться финансовой подушкой»

Генеральный директор компании «Навис» Александр Львович рассказал нашему изданию о стратегии компании в случае серьезных обвалов на рынке недвижимости. ➔

– Александр Владимирович, поздравляем компанию «Навис» с переездом в новый офис. В прошлый раз, когда мы встречались в прежнем офисе, стены вашего кабинета украшали современные виды Манхэттена, а сегодня – классические картины. Вы вместе с дизайнером сменили и приоритеты?

– Знаете, у нас в компании теперь есть шутка: раньше мы были единственным застройщиком в городе, имевшим пентхаус на Манхэттене, а теперь стали обладателями обычного особняка в центре города. Если серьезно, то планы по смене офиса мы вынашивали давно. Когда нашли этот прекрасный особняк, заключили договор на долгосрочную аренду и приступили к его реконструкции. У нас есть планы выкупить это здание в дальнейшем. Мы долго разрабатывали концепцию реконструкции, даже сделали ряд необходимых перепланировок. Наша компания растет и развивается, и нам было необходимо новое представительство с просторными помещениями отдела продаж, переговорными. Отмечу, что здесь мы также организовали шоу-рум, точь-в-точь отображающий параметры и отделку однокомнатной квартиры на одном из наших объектов. Сегодня нашим покупателям, чтобы представить себе свое будущее жилье, вовсе не обязательно выезжать к месту строительства, достаточно приехать в наш офис. Особенно это

удобно для иногородних покупателей или тех, кто приобретает квартиры не лично, а через представителей.

– На последнем Съезде строителей Ленинградской области многие руководители строительных компаний высказали позитивные суждения по поводу ситуации на рынке. Вы разделяете этот оптимизм?

– То, что происходит на рынке сейчас, это, безусловно, пессимизм. За первые месяцы мы ощутили серьезное снижение количества продаж по сравнению с последними месяцами прошлого года, сказались общая нестабильность в экономике и значительный рост ипотечных ставок. Но строительная отрасль сегодня находится в отличной форме, и это вселяет оптимизм. Конец прошлого года был весьма успешным для многих строительных компаний, многие поставили рекорды продаж. Это позволило создать хорошую финансовую подушку, которая поможет пережить непростые времена, а также вселяет надежду на то, что все строящиеся объекты будут достроены в полном объеме. Не могу, конечно, говорить за всех, но достройку своих объектов мы гарантируем. Оптимизм именно в этом.

– А сейчас покупатель есть?

– Покупатель всегда есть и будет, вопрос лишь в его количестве. Мы живем

в огромном мегаполисе со значительной потребностью в современном комфортном жилье. Даже если в этом году продажи упадут на 20-30% по сравнению с прошлым годом, это можно считать нормальным показателем. Мы просто вернемся к предыдущим годам спокойного развития рынка, без резких скачков и пиковых показателей.

– Как компания «Навис» планирует распорядиться своей финансовой подушкой?

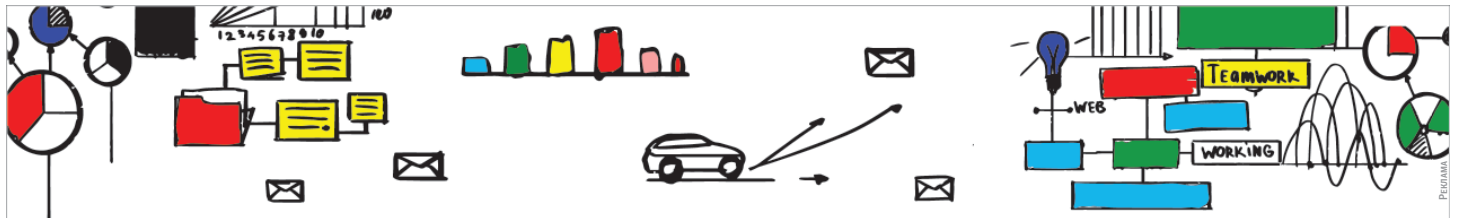
– У компании достаточно средств как на достройку текущих объектов, так и на развитие новых проектов. Мы не используем кредитные средства, что является гарантом стабильности не только для компании, но и для наших клиентов. Сегодня мы реализуем два проекта комплексного освоения территории во Всеволожском районе Ленобласти – высотный комплекс «Созвездие» у метро «Девяткино» и малоэтажный комплекс «Щегловская усадьба» в пос. Щеглово.

В марте 2015 года стартуют продажи в новой очереди «Щегловской усадьбы». Напомним, изначально мы планировали построить 12 корпусов. Но столкнувшись со значительным спросом на начальном этапе реализации проекта, выкупили дополнительный участок. Компания приняла решение о строительстве еще четырех



корпусов к ранее заявленным. Завершение проекта намечено на 2017 год.

Трудно говорить о новых проектах, но мы сейчас мы занимаемся проработкой концепции и проектированием двух новых объектов: одного в Московском районе, другого – во Всеволожском. Но пока это все еще не закрытые сделки прошлого года, говорить о конкретике еще рано.



ХІІ ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО HR-БРЕНДИНГУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

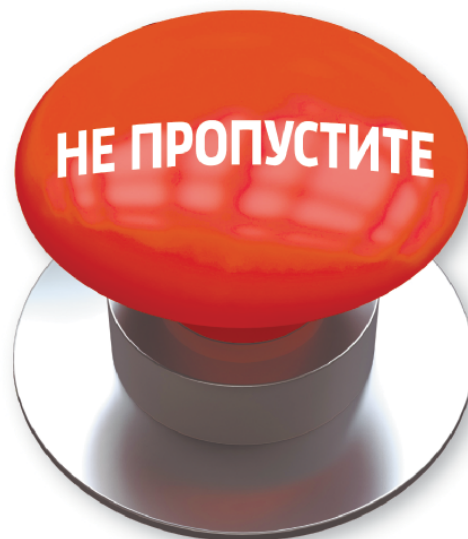
Лучшие HR-практики от победителей и номинантов «Премии HR-бренд 2014»

А также впервые в Санкт-Петербурге – семинар «Мотивация в рамках антикризисного управления» от Александры Кочетковой

9 АПРЕЛЯ 2015 ГОДА

УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:

+7 (812) 607 77 29, hrconf@hh.ru, www.hrperzagruzka.ru



hh ru
HeadHunter

Строительство без паники

Дарья Литвинова / Строительные компании пугают экономическим коллапсом, двукратным падением продаж и ростом себестоимости «квадрата» в 2015 году. Однако в этот раз застройщики встречают кризис с каменным лицом и отработанными стратегиями выживания. ➔

В конце февраля в ресторане «Палкинъ» состоялась ежегодная дискуссия «Девелопмент в Ленинградской области: курс на переходный период». Организатором мероприятия выступила компания PROSTATE Events при поддержке правительства Ленинградской области и Российской гильдии управляющих и девелоперов. Информационным партнером саммита стала газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Преимственность курса

На мероприятии присутствовал Михаил Москвин, назначенный буквально накануне вице-губернатором по строительству Ленинградской области. Он пообещал застройщикам преимственность курса, намеченного Георгием Богачевым, и сообщил, что, несмотря на кризисные явления, власти региона выполняют все обязательства перед добросовестными строительными и девелоперскими компаниями.

«Губернатор подтвердил еще раз, что сектора бюджета в части инвестиционных обязательств не будет, расходы на адресную инвестиционную программу даже будут увеличены – добавлено 160 млн рублей на строительство и ремонт дорог», – заявил Михаил Москвин.

«На первый план выходят вопросы эффективности трат. Поэтому в строительном блоке будет сделан акцент на том, чтобы все инвестиции на 2015 год, особенно по части комитетов по строительству и по дорожному хозяйству, использовались эффективно и объекты были сданы в срок и в должном качестве», – добавил он. Вице-губернатор еще раз подчеркнул, что все объекты, которые строятся по программам государственно-частного партнерства, будут профинансированы со стороны администрации региона в полном объеме.

Всего в 2015 году планируется ввести 22 детских сада на 3560 мест. В рамках адресно-инвестиционной программы – четыре садика на 715 мест. Согласно постановлению правительства «О мерах по ликвидации очередей на зачисление детей в дошкольные образовательные учреждения в 2014-2015 годах» – 10 садиков на 1745 мест. Будет произведен выкуп существующего садика в рамках адресной про-



Застройщики обсудили антикризисные стратегии

граммы в Тихвине на 220 мест. По программе «Соцобъекты в обмен на налоги» будет введено семь садиков на 780 мест. В 2015 году также будет построено четыре школы на 1370 мест.

Вместе с тем власти будут требовать от бизнеса соблюдения всех строительных норм и правил. «У нас уже работает так называемый кодекс добросовестного застройщика, где перечислены основные принципы работы строителей, которые могут рассчитывать на сотрудничество. Мы будем внимательно следить за его соблюдением», – сказал вице-губернатор.

Он рассказал, что на интернет-странице Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы в самое ближайшее время появится реестр выданных разрешений на строительство, что значительно облегчит потребителю доступ к информации о строящихся объектах.

Антикризисные рецепты

Не начинать новых проектов, обходиться собственными средствами, оптимизировать затраты – известный набор

мер, позволяющих застройщику пережить непростые времена.

Застройщики довольно объективно представляют себе ситуацию 2015 года. «Недвижимость – актив консервативный, «долгоиграющий», имеющий ценность не на пару лет, – считает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь». – Декабрьский всплеск покупок объяснялся нестабильностью рынка валют, и мы ожидаем закономерного снижения объема продаж в ближайшее время. По данным нашей компании, сокращение спроса составило 5-7% за первые два месяца нового года. Возможно, продажи упадут на 30%».

К сопутствующим факторам снижения спроса Арсений Васильев также отнес значительное увеличение объема предложения в 2014 году.

«Мы занимаемся повышением эффективности производства достаточно давно, это не вопрос последнего времени, – рассказал Арсений Васильев. – Тщательно выстраиваем бизнес-процессы, оптимизируем работу с поставщиками и подрядчиками. Строительство собственного завода ЖБИ в Мурино – также один из шагов по

оптимизации затрат, который поможет на 5-7% снизить себестоимость строительства и предложить более выгодные условия нашим покупателям».

Среди мер господдержки, уместных в текущей ситуации, Арсений Васильев назвал стабилизацию ипотечной ставки и помощь в решении вопросов подключения к инженерной инфраструктуре: «Традиционно большое место – подключение к инженерной инфраструктуре, работа с монополистами. В сложившейся ситуации существенно выросли риски неисполнения договоров, направленных на подключение к инженерным мощностям, заключенных и оплаченных, затягивание сроков на всех этапах и, как следствие, затягивание сроков ввода объектов. Необходимы координация и ускорение работы организаций, отвечающих за инженерную инфраструктуру, обеспечение соблюдения условий контрактов, сокращение сроков «бумажной» работы. Открытым остается вопрос и с выделением коридоров для транспортной и инженерной инфраструктуры. После подготовки и утверждения генплана и проекта межевания территорий зачастую на последних этапах могут появиться новые идеи. Внесение изменений в градостроительный план – процедура достаточно тяжелая, особенно если строительство уже началось. Однако нет ни одного ответственного девелопера, который бы отказался активно участвовать в решении проблемы транспортного обеспечения на территории собственного строительства. Но для этого со стороны властей необходим шаг навстречу в моментах документального оформления. Процедура диалога, координации совместных действий, безусловно, важна, и важна выработка механизма этого диалога, по которому можно будет всем вместе успешно работать».

«Безусловно, развитие получит бартерная схема, при которой с подрядчиками застройщик рассчитывается готовыми квартирами, – считает Александр Ледин, генеральный директор «Ленстройтреста». – Однако здесь нужно внимательно следить, чтобы эти «бартерные» квартиры потом не появлялись неизвестно где и по странным ценам. По реализации бартерной схемы у нас уже проведены



Вторая часть мероприятия – «Новые концепции комплексного освоения территории в Ленинградской области» – состоялась в формате match-making



По мнению застройщиков, в кризис развитие получит бартерная схема, при которой с подрядчиками застройщик рассчитывается готовыми квартирами

переговоры, наши подрядчики обдумывают такой вариант. Надеюсь, что таких сделок будет немного. Также многие компании уже задумались о предоставлении покупателям выгодных рассрочек, чтобы отчасти компенсировать потерю ипотеки. Также мы надеемся, что оживятся некоторые госпрограммы, например военная ипотека, жилье для молодых семей и проч.».

По оценке Александра Лелина, в последние годы объем покупок не опускался ниже 1,5 млн кв. м. «Мы прогнозируем, что в 2015 году будет куплено минимум 2 млн кв. м. Это нормальные деньги, на них можно жить застройщикам, оптимизировав свои расходы», – отметил Александр Лелин.

Некоторые застройщики с опаской относятся к внедрению доступных программ рассрочек, указывая на то, что трудно предсказать финансовую состоятельность покупателя. «Нужно устанавливать определенную величину первоначального взноса. Есть он находится в диапазоне от 40 до 60%, то это нормальная ситуация, при которой застройщик не будет выступать неким банковским институтом. Но если клиенту необходим 10% первый взнос с последующей выплатой оставшейся суммы в течение 10 лет, то застройщику такая схема невыгодна», – прокомментировал Александр Лелин.

Дмитрий Яковенко, председатель совета директоров инвестиционной компании «Пантикапей», согласен с коллегами в том, что в кризисное время в поддержке со стороны государства нуждаются инфраструктурные вопросы. «Если бы вопросы обеспечения инфраструктурой застраиваемых территорий решались на перспективу, то эффект их освоения был бы более значимым», – уверен Дмитрий Яковенко.

Поддержать частную инициативу

Для решения вопросов транспортной инфраструктуры региона два года назад было создано АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти». За это время дирекцией

Не начинать новых проектов, обходиться собственными средствами, оптимизировать затраты – набор мер, позволяющих застройщику пережить непростые времена

запланированы к развитию проекты 13 линий легкорельса, четыре из которых определены как приоритетные, и шесть ТПУ. Государство готово поддержать эти проекты, если объявится частный партнер.

«Для проекта ТПУ в Девяткино и линий ЛРТ станция метро «Ладоская» – Всеволожск и станция метро «Озерки» – Сертолово дирекцией уже заключены соглашения о намерениях с потенциальными инвесторами, идут предпроектные проработки, – рассказал Валентин Енокаев, заместитель директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области». – Проект ТПУ заинтересовались китайские инвесторы, линией на Всеволожск – Группа ЛСР и линией на Сертолово – ОАО «Уралвагонзавод». Пока никаких корректировок, связанных с кризисом, в эти соглашения не вносятся».

По мнению Валентина Енокаева, многие вопросы транспортной инфраструктуры могли бы быть решены с принятием постановления правительства РФ о необходимости получения технических условий на подключение к транспортной инфраструктуре: «Такую инициативу уже высказывало Министерство строительства и ЖКХ, она активно обсуждается, но решение пока не принято. Пока вопрос не решен, мы вынуждены для каждого индивидуального



Среди мер господдержки, уместной в текущей ситуации, застройщики называют стабилизацию ипотечной ставки

случая выдумывать новые схемы, договариваться с субъектами, искать причины и интересы. Надеемся, что такое постановление будет принято через год-два».

Работа на перспективу

Денис Качкин, управляющий партнер адвокатского бюро «Качкин и партнеры», рассказал о статистике применения концессии при реализации инфраструктурных проектов: «Согласно статистике Центра развития ГЧП, в России сегодня заключено 430 концессий. Наибольшее количество – в сфере ЖКХ. При этом из всего объема концессий 323 – муниципальные концессии, 92 – региональные, и только девять – федеральные. Если взять объекты социальной инфраструктуры, то пальму первенства держат объекты здравоохранения – 22 концессии (в них, кстати, входит пилотный проект в Ленинградской области – создание реабилитационного центра в городе Коммунар Гатчинского

района), объекты культуры – семь концессий, объекты социального обслуживания – 11 концессий и др.».

По мнению Дениса Качкина, большие перспективы имеет применение концессий при реализации в Ленинградской области проектов строительства объектов физкультуры и спорта, дорожной инфраструктуры и сервиса, а также объектов тепло- и водоснабжения.

Директор Центра государственно-частного партнерства ОАО «Газпромбанк» Константин Батунин отметил, что для привлечения средств банков в проекты ГЧП сейчас экономическая ситуация слишком сложна, однако нужно работать на перспективу: «Любой проект ГЧП прорабатывается достаточно долго – минимум шесть месяцев. Существует ряд моментов, без решения которых до стоимости привлечения банковских средств речь может и не дойти. Запланированные проекты нужно продолжать «упаковывать» и доводить до логического завершения. Снижение ключевой ставки Центробанка неизбежно приведет к снижению стоимости фондирования для банковского сообщества и к их возможности на более привлекательных условиях финансировать проекты, в том числе проекты ГЧП. Если же сегодня свернуть проработку проектов, то момент может быть упущен. Выходить на обсуждение вопроса при-

влечения финансирования нужно с качественно проработанным продуктом».

Голосование долларом

Вторая часть мероприятия – «Новые концепции комплексного освоения территории в Ленинградской области» – состоялась в формате match-making, в ходе которого прошла презентация трех проектов и их экспертное обсуждение. Основным критерием успешности проекта было объявлено создание застройщиком комфортной жилой среды в рамках презентуемого проекта КОТ.

В соревновании приняли участие ЖК «Чудеса света» ГК «УНИСТО Петро-сталь», ЖК «NEWПитер» компании «Строительный трест» и ЖК «Янила Кантри» компании «Ленстройтрест».

Презентация всех проектов была выполнена по единому техническому заданию, включавшему описание концепции проекта, характеристики транспортной доступности, указание источников финансирования, составляющих комфортной внутренней среды (благоустройство территории, социальная инфраструктура, парковки и т. д.) и разнообразие планировочных решений.

В качестве экспертов были приглашены Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, Андрей Тетыш, председатель совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН), и Валерий Григорьев, заместитель генерального директора «Архитектурное бюро А.Лен».

После презентаций эксперты высказали свои суждения о каждом из проектов и проголосовали «долларом». Каждый эксперт заранее получил конверт с условиями 10 млн «долларов» и распределил деньги между проектами в той пропорции, которую посчитал правильной.

В результате 19 млн «долларов» получил проект ЖК «Янила Кантри» компании «Ленстройтрест» и, соответственно, занял первое место. Второе место эксперты присудили ЖК «Чудеса света», заработавшему 6 млн, а третье – ЖК «NEWПитер», чей выигрыш тем не менее составил 5 млн «долларов».

цифра

2 млн кв. м

жилья будет приобретено покупателями в 2015 году, согласно прогнозам

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



НОВОСТИ

ЛенОблСоюзСтрой проработает предложения по облегчению кредитования строительства соцобъектов

До 6 апреля застройщики разработают механизм предоставления гарантий банкам, выдающим кредиты на возведение социальных объектов при комплексном освоении территории.

Такое решение было принято на совещании под председательством вице-губернатора Ленинградской области Михаила Москвина с участием представителей застройщиков, банков и руководства Союза строительных организаций региона, состоявшемся 13 марта.

Несколько застройщиков, работающих в Ленинградской области, обратились в адрес региональной администрации с просьбой поспособствовать в решении проблемы отношений с финансовыми институтами в части кредитования возведения школ и детских садов. Банки отказываются кредитовать социальное строительство, не обеспеченное необходимыми гарантиями, а ФЗ-214 запрещает финансировать возведение социальной и инженерной инфраструктуры из средств дольщиков.

Кредитование строительства жилья обеспечивается его земельным участком, а землю под соцобъектами банки в обеспечение не берут, как и сами здания школ и детских садов. Свободных участков для залога у компаний зачастую нет, как и достаточных собственных средств для строительства соцобъектов.

В настоящее время в Ленинградской области частные компании, участвующие в программе «Соцобъекты в обмен на налоги», возводят 14 детских садов и три школы, всего по 17 соглашениям предполагается построить 56 объектов. Все они строятся либо на собственные средства застройщиков, либо на кредитные средства, в случае если эти объекты – часть проекта комплексного освоения территории и их финансирование не выделено отдельной строкой.

Приступающие к возведению садиков застройщики в настоящее время столкнулись с ужесточением требований банков к заемщику.

«Мы понимаем, что банкам нужно обеспечение кредитов. Земельный участок под садик или само здание садика не могут им являться, получение государственных гарантий Ленинградской области под кредит – также очень сложный путь для строителей. Само соглашение «Соцобъекты в обмен на налоги» также не является серьезным аргументом для банка, – обрисовал ситуацию Михаил Москвин. – Вместе с тем построенные дома не будут введены в эксплуатацию без инфраструктуры, что вообще ставит под вопрос возврат кредитных денег банкам».

По его предложению в срок до 6 апреля специалисты ЛенОблСоюзСтрой вместе с чиновниками из Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы должны разработать предложения для разрешения ситуации. Это могут быть либо идеи для внесения законодательной инициативы по изменению ФЗ-214, либо предложения по разработке определенных гарантий, которые бы устроили банки.

Юрий Олейник: «Мы ищем внутренние резервы районного бюджета»

Татьяна Крамарева / За прошлый год крупные и средние предприятия Волховского района Ленобласти отгрузили продукции и оказали услуг почти на 10% больше, чем в 2013 году. И такая динамика одного из основных показателей социально-экономического развития территории – настоящий успех, уверен Юрий Олейник, глава районной администрации. ➔

– **Каковы основные параметры социально-экономического развития Волховского района сегодня и ближайшие целевые показатели?**

– В Волховском районе действуют несколько крупных промышленных предприятий, от работы которых в основном и зависит социально-экономическая ситуация. Это такие предприятия, как ООО «Волхвнефтехим», ЗАО «Метахим», ОАО «Сясьский ЦБК», Волховстроевское отделение Октябрьской железной дороги. Объем отгруженной продукции (работ, услуг) крупными и средними предприятиями Волховского района по итогам прошлого года составил 32,6 млрд рублей, превысив показатель предыдущего года на 9,3%. Положительная динамика обеспечена за счет стабильной работы химической, целлюлозно-бумажной и нефтеперерабатывающей отраслей промышленности. Одновременно росла и средняя заработная плата. На 1 января размер среднемесячной начисленной заработной платы работников крупных и средних предприятий по району в целом составил 29,6 тыс. рублей, а по городу Волхов – 31,8 тыс. рублей. Однако волховским работодателям, к сожалению, не удалось достичь среднеобластного уровня заработной платы – 36,2 тыс. рублей, и это один из основных целевых показателей для нас в ближайшие годы.

– **Чем интересен ваш район для инвесторов? Что делается для повышения его привлекательности?**

– У нашего района очень выгодное географическое положение – в самом центре Ленинградской области. Здесь сходятся несколько транспортных магистралей, связывающих по всем направлениям регионы нашей страны.

У Волховского района хороший промышленный и кадровый потенциал, огромные ресурсы для развития туризма.

Мы планомерно работаем над дальнейшим развитием района и повышением его инвестиционной привлекательности. Сформирована база данных об имеющихся площадках для размещения новых производственных объектов. Разработаны и утверждены необходимые документы стратегического и территориального планирования. В нашем районе активно действуют структуры поддержки развития малого и среднего бизнеса.

Мы подали в правительство Ленобласти заявку на внедрение в нашем районе уже в нынешнем году Стандарта деятельности органов местного самоуправления по обеспечению благоприятного инвестиционного климата. Введение стандарта, в том числе открытие в 2015 году в городе Волхове филиала ГБУ «Многофункциональный центр», существенно ускорит реализацию инвестиционных проектов.

– **А какие инвестпроекты, к слову, уже осуществляются?**

– Сейчас в рамках собственных программ модернизируют производство градообразующие предприятия. Одно из них – крупное предприятие химической промышленности города Волхов ЗАО «Метахим», входящее в группу компаний «ФосАгро», – реализует комплексную программу развития химического производства по выпуску удобрений.



Начались работы по подготовке к строительству второй очереди завода по производству прямогонных топлив ООО «Волхвнефтехим». Сегодня там трудятся 250 человек, ввод дополнительных мощностей в два раза увеличит объемы производства и создаст дополнительные рабочие места.

Во время поездки по Волховскому району мы вместе с губернатором Ленинградской области посетили в п. Аврово Сясьстройского городского поселения строящееся предприятие по производству объектов жилого и промышленного назначения на основе конструкционного материала ЗАО «Ладожский ДСК». Здесь будет создано более 250 новых рабочих мест непосредственно на производстве, благодаря заводу будет обеспечена занятость в смежных, сервисных и сопутствующих предприятиях.

Кроме того, на нашей территории множество инвестиционных проектов, от торговых объектов до спортивно-оздоровительных комплексов, реализуют субъекты малого бизнеса.

– **Что, на ваш взгляд, можно считать основными успехами районной экономики в прошлом году?**

– Во-первых, по итогам достаточно сложного года благодаря многоотраслевой направленности районной экономики и устойчивому состоянию градообразующих предприятий удалось сохранить темпы роста объемов отгруженной продукции.



Жилой фонд Волховского района в плане капитального ремонта на 2015 год по региональной государственной программе

| Муниципальное образование | Число многоквартирных домов, подлежащих капремону | Объем финансирования работ, млн рублей |
|--------------------------------------|---|--|
| Город Волхов | 3 | 12,2 |
| Новоладжское городское поселение | 12 | 14,8 |
| Кисельнинское сельское поселение | 1 | 1,48 |
| Хваловское сельское поселение | 1 | 1,62 |
| Вындиноостровское сельское поселение | 1 | 1,65 |

Источник: администрация Волховского района

РУСАЛ и Omen High Pressure Die Casting по выпуску автокомпонентов из алюминия. В марте прошлого года израильская компания Omen High Pressure Die Casting и ОК «РУСАЛ» подписали акционерное соглашение о создании совместного предприятия на площадке Волховского алюминиевого завода.

Надеюсь также, что в ближайшее время мы сможем наблюдать развитие жилищного строительства, в том числе малоэтажного сегмента, в рамках программ по расселению аварийного жилья. Для этого мы ведем работу по формированию земельных участков.

– **С какими экономическими сложностями сегодня сталкиваются власти района при реализации полномочий, возложенных на них законом?**

– Мы ощущаем сложности с финансовым обеспечением расходных обязательств муниципального образования, особенно чувствуется недостаток средств для реализации мероприятий бюджета развития. Когда мы выстраиваем свои планы на очередной финансовый год, то понимаем, что не все наши проекты могут быть реализованы даже в среднесрочной перспективе ввиду ограниченности бюджетных средств. Но действующая система бюджетных отношений позволяет при определенной активности органов местного самоуправления привлекать на территории целевые средства из вышестоящих бюджетов.

Например, для решения острого вопроса по ремонту магистрального водовода протяженностью 5,7 км в микрорайоне «Мурманские Ворота» в городе Волхов мы обратились за финансовой помощью к губернатору Ленинградской области. На этот объект из резервного фонда Ленобласти в марте выделены необходимые финансовые средства.

В то же время мы ищем внутренние резервы бюджета. Определенные шаги в этом направлении уже сделаны. Например, мы добились согласия депутатского корпуса на централизацию отдельных полномочий заказчиков по закупкам, ведем подготовительную работу для централизации функций учета в районных учреждениях бюджетной сферы и перевода на аутсорсинг услуг по обслуживанию бюджетных учреждений. Эти мероприятия должны привести к сокращению текущих бюджетных расходов, оптимизации процесса управления бюджетной сферой нашего района.

– **Каковы основные проблемы жилищно-коммунального хозяйства в районе, что делается для более эффективного их решения?**

– Наша основная проблема в жилищной сфере – это большой процент износа внутренних инженерных сетей, кровель и межпанельных швов многоквартирных домов, а также наружных сетей и объектов водоснабжения и водоотведения. Ну и, кроме того, в районе значительное количество деревянного жилищного фонда: признаны аварийными и подлежат сносу и расселению 107 МКД.

В региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД на период с 2014 по 2019 годы были включены 156 домов в Вындиноостровском,

Экономика и инвестиции в Волховском районе



ВИЗИТКА

Волховский район – муниципальное образование в северо-восточной части Ленинградской области, в южном Приладожье. Как административное образование с нынешним названием район существует с 1927 года. Однако история этих мест известна уже со времен Рюрика.

Площадь района равна 5124,4 кв. км (6-е место среди муниципалитетов второго уровня Ленобласти). Численность населения составляет 95,2 тыс. человек (также 6-е место), в том числе 25,7 тыс. человек – жители села. Территория граничит с Лодейнопольским районом (на северо-востоке), Тихвинским районом (на юго-востоке), Киришским районом (на юге) и Кировским районом (на западе). На севере Волховский район ограничен кромкой Ладожского озера. По территории протекают крупные судоходные реки: Волхов, Свирь, Паша, Сясь.

Административно район разделен на три городских и 12 сельских поселений. Характеризуется развитой промышленностью целлюлозно-бумажной, металлургической, химической, деревообрабатывающей, пищевой отраслей. В Волховском районе сложился мощный агропромышленный комплекс. Здесь занимаются производством мяса, молочным животноводством (97% стада составляют животные классов «элита» и «элита рекорд»). Выращивают в районе и картофель, другие овощи и зерновые культуры.

Первые промышленные предприятия появились здесь в XVIII веке, когда в устьях рек Сясь и Волхов Петр I основал судостроительные верфи. Мощное развитие экономика Волховского района получила в начале XX века со строительством железнодорожной ветки Санкт-Петербург – Вологда.

В 1920-1930-е годы на территории района построены первая в СССР гидроэлектростанция (Волховская ГЭС), крупный целлюлозно-бумажный комбинат (Сяський ЦБК), завод по производству алюминия (Волховский алюминиевый завод).

Волховская земля богата на памятники истории и архитектуры. Здесь расположены крепость и музей-заповедник «Старая Ладога», археологические памятники VII-IX веков, неолитические стоянки и поселения, церкви, монастыри и соборы и т. д.

Кисельнинском, Хваловском и Новоладожском поселениях. Таким образом, жилой фонд на территории города Волхов в первый пятилетний период действия госпрограммы не попал, хотя годы постройки этих домов не сильно отличаются от годов постройки включенных в программу. Мы обратились к региональным властям с просьбой пересмотреть краткосрочный план, и нас услышали. В план капитального ремонта на 2014 год вошли три многоквартирных дома на территории города Волхов.

В план по капитальному ремонту на 2015 год включены 18 МКД с общей стоимостью работ 31,9 млн рублей.

В 2014 году Выдиноостровское, Кисельнинское и Хваловское сельские поселения, кроме того, приняли участие в программе Фонда содействия реформированию ЖКХ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Туда вошли три многоквартирных дома – по одному от каждого поселения – с общим объемом финансирования работ 3,178 млн рублей.

Вы упомянули о большом количестве аварийного жилья. Каковы планы по его расселению?

– Администрация города Волхов впервые приняла участие в региональной адресной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Ленинградской области» в 2011 году. В 2013 и 2014 годах были получены федеральные средства на строительство 155 новых благоустроенных жилых помещений для переселения граждан из 22 аварийных домов. Окончание строительства запланировано на II квартал нынешнего года.

Сегодня мы формируем земельные участки и готовим необходимую документацию для подачи заявки на участие в программе на 2016 и 2017 годы. При выполнении всех условий этой программы к концу 2017 года будут расселены еще 68 аварийных многоквартирных жилых домов города Волхов.

За весь период программы (2011-2017 годы) МО город Волхов переселит 107 аварийных многоквартирных домов,

Параметры доходной части консолидированного бюджета Волховского района в 2013-2015 годах

| Период | 2013 год | 2014 год | 2015 год (на момент подготовки номера в печать) |
|---------------------------------|----------|----------|---|
| Всего доходов, млрд рублей | 3,26 | 3,44 | 2,75 |
| В том числе доля собственных, % | 30,8 | 33 | 40,8 |

Источник: администрация Волховского района

которые были признаны аварийными и подлежащими сносу на 1 января 2012 года.

Ведется работа и по другим поселениям района. Например, Сяський городское поселение Волховского муниципального района впервые стало участником региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2013-2015 годах» в 2013 году. По заявкам 2013 и 2014 года будет расселено 32 аварийных дома. Участие в программе в 2015 году позволит расселить оставшиеся 10 аварийных домов города Сяський.

Администрация Новоладожского городского поселения вошла в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2013-2015 годах» и в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2013-2017 годах».

На этапе 2013 года было расселено 11 многоквартирных жилых домов, для этого было построено два новых трехэтажных многоквартирных дома. На этапе 2014 года планируется расселить восемь многоквартирных жилых домов, предоставить квартиры 34 семьям.

В нынешнем году многоквартирные дома будут обследованы межведомственной комиссией городских и сельских поселений на предмет признания домов аварийными и подлежащими сносу для дальнейшего участия в региональной программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в период с 2018 по 2022 год.

– Как бы вы охарактеризовали развитие рынка коммерческого жилья в районе?

– За 2013-2014 годы у нас введено в эксплуатацию два жилых дома на коммерческой основе: пятиэтажный общей площадью около 2,15 тыс. кв. м

в городе Волхов (застройщик – ЗАО «БалтСтройТрест») и 12-квартирный жилой дом с двумя встроенными гостевыми комнатами общей площадью 1,21 тыс. кв. м в Новоладожском городском поселении (застройщик – ООО «СТС-Ладога»).

В 2014 году разрешение на строительство МКД на коммерческой основе получила компания «Желдорипотека», филиал ОАО «РЖД», которая возведет в городе Волхов дом средней этажности на 60 квартир общей площадью свыше 4,2 тыс. кв. м.

– О чем вы мечтаете как глава администрации Волховского района?

– А о чем может мечтать любой руководитель? Конечно же, о достойном результате своей работы. Я и вся моя команда стараемся в интересах населения, поэтому и итоги работы подводим соответственно. Я считаю, что Волховский район обладает большим инвестиционным потенциалом в различных отраслях. Во многих направлениях мы можем быть первыми. Движение вперед и достижение наилучшего результата в работе – такую задачу я ставлю перед собой и всей администрацией. Достижение благополучия жителей Волховской земли, улучшение уровня жизни волховчан – моя главная цель и мечта. И я уверен, что с таким коллективом я справлюсь с поставленной задачей.



Структура расходов бюджета Волховского района в 2015 году, %



Неформальная занятость и ее последствия

Отдельные работодатели Ленинградской области предпочитают не оформлять трудовые отношения, а некоторые жители Ленобласти по-прежнему получают неофициальную заработную плату «в конвертах» и работают без оформления трудового договора. ➔

Необходимо отметить, что при любом варианте «серых» трудовых отношений и выплате зарплаты «в конверте» возникает проблема следующего рода: с одной стороны, работнику платят, как правило, достаточно большую заработную плату, но при этом с нее не уплачиваются налоги и взносы в государственные внебюджетные фонды. Работник, соглашаясь на выплату зарплаты «в конверте», должен помнить, что неоформление в установленном законодательством порядке трудового договора является не только нарушением трудового законодательства, но в перспективе влечет за собой проблемы для работника.

«Серые» будни

Работая в условиях «серой» схемы трудовых отношений, работник остается полностью незащищенным в своих взаимоотношениях с работодателем; он не в состоянии отстаивать и защитить свои права и законные интересы в том случае, когда их нарушает или иным образом ущемляет работодатель. Доказать факт трудовых отношений в суде очень сложно, так как для этого требуются свидетельские показания, однако далеко не всегда работники организации соглашаются дать показания на суде против собственного работодателя. Не оформляя в установленном законодательством порядке прием на работу работника, работодатель лишает его заслуженного пенсионного обеспечения.

Период работы без оформления в установленном порядке трудовых отношений не будет включен в страховой стаж, что приведет в будущем к низкой пенсии.

Работник не будет иметь права на выплату пособия по временной нетрудоспособности в случае несчастного случая на производстве и профессионоального заболевания, пособия на случай безработицы, права на получение ежегодного оплачиваемого отпуска, социальных гарантий, предусмотренных коллективным договором и локальными нормативными актами, действующими у работодателя. Работник лишается гарантированного минимального

размера оплаты труда: работодатель может платить столько, сколько он захочет.

Работник также лишается возможности получить банковский кредит, социальный налоговый вычет при приобретении квартиры, получении платного образования и платных медицинских услуг.

Кроме того, работники должны помнить, что обязанность по уплате налога на доходы физических лиц лежит на самих гражданах, и тот факт, что работодатель по каким-то причинам его не перечислил, не освобождает работников от ответственности. Работник, получивший доход, с которого не был удержан и перечислен работодателем налог, обязан самостоятельно в срок до 30 апреля следующего года задекларировать такой доход по месту своего жительства и до 15 июля самостоятельно уплатить его.



Фото: Илья Кривоша

В противном случае он может быть привлечен к ответственности, предусмотренной п. 1 ст. 119 Налогового кодекса Российской Федерации: штрафу в размере 5% от неуплаченной суммы налога, подлежащей уплате (доплате) на основании этой декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30% указанной суммы и не менее 1 тыс. рублей, а также к уголовной ответственности – от штрафа в размере 100 тыс. рублей до лишения свободы на срок до трех лет.

Законные отношения

Когда одна компания работает по «серой» схеме, а другая – по «белой», внутри бизнес-сообщества возникают неравные условия для конку-

ренции на рынке труда. Обращаем внимание работодателей и работников на необходимость легального оформления трудовых отношений путем заключения трудовых договоров, недопущения фактов неформальной занятости.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Трудового кодекса Российской Федерации заключение гражданско-правовых договоров, фактически регулирующих трудовые отношения между работником и работодателем, не допускается.

Проблема «теневой» заработной платы, неформальной занятости является одной из актуальных в стране, и ее решением с октября прошлого года занимается правительство России.

С 1 января 2015 года федеральным законодательством установлена административная ответственность за

уклонение от оформления или ненадлежащее оформление трудового договора либо заключение гражданско-правового договора, фактически регулирующего трудовые отношения между работником и работодателем. Совершение указанного административного правонарушения влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 10 тыс. до 20 тыс. рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 5 тыс. до 10 тыс. рублей; на юридических лиц – от 50 тыс. до 100 тыс. рублей. Фактическое допущение к работе лицом, не уполномоченным на это работодателем, в случае если работодатель или его уполномоченный на это представитель отказывается признать отношения, возникшие между лицом,

фактически допущенным к работе, и данным работодателем, трудовыми отношениями (не заключает с лицом, фактически допущенным к работе, трудовой договор), влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 3 тыс. до 5 тыс. рублей; на должностных лиц – от 10 тыс. до 20 тыс. рублей.

Совершение указанных административных правонарушений лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 30 тыс. до 40 тыс. рублей; на юридических лиц – от 100 тыс. до 200 тыс. рублей, а для должностных лиц – дисквалификацию на срок от одного года до трех лет. О фактах неформальной занятости необходимо сообщать в органы Федеральной службы по труду и занятости путем направления обращения на информационном портале Роструда: <http://онлайнинспекция.рф>, а также в Государственную инспекцию труда в Ленинградской области путем направления обращения на сайте по адресу: <http://git47.rostrud.ru>, а также по телефону (812) 612-70-34, электронной почте: git47@mail.ru, либо в Комитет по труду и занятости населения Ленинградской области по телефону (812) 753-70-49.



Фото: Илья Кривоша

Смена кадров

Ольга Кантемирова / За этот год трудовым мигрантам Ленобласти и Санкт-Петербурга выдано порядка 20 тыс. патентов, что уже принесло немалую прибыль в казну регионов. Треть иностранцев планирует работать в строительной сфере, причем граждан из Узбекистана сменяют украинцы. ➔

Трудовые мигранты продолжают покидать Ленобласти, и за два месяца этого года их стало меньше на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По словам начальника УФМС по Санкт-Петербургу и Ленобласти Елены Дунаевой, всего за январь-февраль 2015 года границу в оба направления пересекли свыше 620 тыс. иностранцев:

въехало на 34 тыс. меньше, а выехало на 26 тыс. человек больше, чем в 2014 году. Одной из основных причин оттока являются изменения в законодательстве – с начала этого года ужесточилось наказание за нарушения режима пребывания мигранта на территории РФ. Сейчас если иностранец работает нелегально более 90 дней, въезд для него закрывается

на три года, 180 дней – на пять лет, 270 дней – на 10 лет. Терпят убытки и работодатели, на которых трудятся нелегалы. «За незаконное привлечение рабочей силы компании платят огромные штрафы – от 250 тыс. рублей за каждого нарушителя. Для крупных строительных компаний, в которых работает большое количество нелегалов,

Свежий взгляд на агломерацию

Ольга Фельдман / Кризис, сдерживающий развитие девелоперских проектов, – удачное время для переосмысления векторов развития Петербургской агломерации. Молодым архитекторам и градостроителям предложено создать полноценный многофункциональный город-спутник в сегодняшних условиях. ➔

В рамках форума «Будущий Петербург» в 2015 году проводится уникальный исследовательский и медийный проект – архитектурно-девелоперский форсайт. Тема форсайта – «Новые города Петербургской агломерации: экономическое, социальное, пространственное проектирование».

Форсайт в рамках проекта «Будущий Петербург» проводится уже в четвертый раз. В ходе этого конкурса молодые архитекторы, урбанисты, градостроители, экономисты и социологи собираются в несколько команд и под руководством опытных кураторов формируют модели нового города (включая новую функциональную проработку территории и 3D-моделирование). Предметом для осмысления становится та или иная перспективная территория Петербурга, потенциал которой пока не раскрыт.

В рамках форсайта 2015 года командам предложено выйти за границы Петербурга и смоделировать город-спутник в правильном его понимании – территории, на которой эффективно решены не только инфраструктурные и архитектурные, но прежде всего экономические и социальные задачи. Эти модели должны показать альтернативу сегодняшней застройке территорий на границе Петербурга и Ленинградской области.

Растет как «раковая опухоль»

По словам вице-губернатора Ленинградской области Дмитрия Ялова, к 2020 году население территории, прилегающей к городу, вырастет с 626 тыс. до 1 млн 82 тыс. человек.

«Средняя динамика прироста – около 40 тыс. человек в год. В основном за счет российской миграции, в меньшей степени – из стран ближнего зарубежья. Это значит, что количество «точек роста» будет увеличиваться – Мурино, Кудрово, Новогорелово, ряд проектов в районе Волхонки, в Буграх и др. «Благодаря» кризисным явлениям в экономике наступает удачный момент – есть возможность остановиться, отдышаться, немного «протрез-

веть». Причем как девелоперу, так и потребителю», – считает Дмитрий Ялов.

Новые территории осваиваются в основном как крупные спальные районы, не обеспеченные в должной мере объектами социальной и транспортной инфраструктуры, местами приложения труда.

«Происходит разрастание города как «раковой опухоли», идет расширение высокоплотной застройки, где всегда есть доминирование «спальной» функции над функциями промышленными и сервисными. Жители таких районов вынуждены пользоваться социальными благами большого города», – отмечает Дмитрий Ялов. – Однако существует другая модель агломерации – когда есть ядро, вокруг которого развиваются самостоятельные города-спутники. К сожалению, полноцен-

Новые территории осваиваются в основном как спальные районы, не обеспеченные объектами инфраструктуры и местами приложения труда

ные города складываются в 40-50 км от города. Например, Тосно, Гатчина. Как это удастся сделать в городах, примыкающих к Петербургу, – пока большой вопрос».

Борис Юшенков, координатор объединения «Общественная платформа», считает, что противодействовать рыночным силам в уже сложившихся районах проблематично: «Миссия власти – гармонизировать застройку, чтобы нас потом не проклинали будущие поколения. Область, на мой взгляд, должна любыми правдами и неправдами оставлять в районах такой застройки некие лакуны по 10-30 га, в которых когда-то будут помещены места приложения труда, социальная инфраструктура. А в новых проектах нужно выдавать разрешение на застройку только в случае выделенных в проектах планировки территорий для размещения мест приложения труда, объектов обес-

печения качества жизни и транспортной сети. Последнее особенно требует серьезной продуманности».

В рамках законодательства

Заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Владимир Демин отмечает, что власти Ленобласти вынуждены работать в соответствии с законодательством, по которому именно муниципалитеты готовят документы терпланирования и осуществляют стратегию развития территорий. «Регион забрал часть полномочий по утверждению градостроительной документации, однако для утверждения таких документов нужно законное обоснование», – считает Владимир Демин.

нужно подумать, какие градостроительные требования можно применить к этим территориям, чтобы улучшить ситуацию».

«Мы не должны забывать и о высоких целях. Мы могли бы сейчас начать закладывать какие-то основы будущей идеологии – что вообще мы хотели бы видеть в далеком будущем. Если свободный рынок будет развиваться только по своим законам, а общество его не направит, то мы получим гетто», – считает заместитель генерального директора архитектурного бюро «Земцов, Кондаин и партнеры» Михаил Кондаин. По его словам, такая идеология имеет и практическое значение – она должна лечь в основу изменения правового регулирования градостроительной деятельности. Ведь без этого изменения любые инициативы остаются «наивными предположениями».

Формировать вкус

«Неужели наличие детского сада и школы – это весь уровень притязаний на качественное жилье? – задается вопросом Нина Одинг, директор-координатор научно-исследовательских программ МЦСЭИ «Леонтьевский центр». – Запросы качественно меняются в результате конкуренции среди архитекторов и девелоперов. Создаваемые проекты могут включать в себя нового типа информационные центры, соединяющие обучающую деятельность, выставочную составляющую, зоны рекреации, сферу услуг. В части реализации инвестиционных проектов между собой должны взаимодействовать и муниципалитеты. Силами только правительства региона эту проблему не решить».

цифра

1,082 млн

человек будет проживать в пригородных районах в 2020 году

заплатить за каждого – это фатально», – сказала вице-президент Торгово-промышленной палаты Ленобласти Елена Дюкарева. По этим причинам число незаконно работающих иностранцев на территории Ленобласти сокращается, хотя на некоторых стройплощадках есть и исключения. «Если раньше нелегальные работники составляли примерно 20% от общего числа приезжих, то с начала 2015 года данный показатель снизился до 15-18%, – говорит Елена Дунаева. – Мы недавно проводили проверку на строящихся объектах, на 100 мигрантов выявляется приблизительно пять нелегальных работников. Хотя на крупных стройках ситуация похуже, например в Шушарах на 200 человек выявлено 68 незаконных рабочих». Продолжается в Ленобласти

и работа по выдаче патентов, без которых работать иностранцу на территории региона с 1 января 2015 года невозможно. Его размер по Петербургу и Ленобласти одинаковый – 3 тыс. рублей в месяц. Разрешающий документ получили уже порядка 20 тыс. человек. Кроме того, чтобы гастайтер мог стать обладателем патента, ему нужно оформить полис ОМС, а также получить сертификат о владении русским языком, историей России и основ законодательства. За два месяца этого года тестирование прошли 67 тыс. иностранцев, 80% из которых сдали экзамен. Наиболее активны в получении патентов граждане таких стран, как Узбекистан, Таджикистан, Монголия и Украина. «Сейчас наметилась интересная тенденция: граждан

из Узбекистана выезжает больше, и выезжает меньше, в то время как приток украинских мигрантов в Петербург и Ленобласть возрос, – уточняет госпожа Дунаева. – На граждан из Узбекистана оформлено 8407 патентов, Украины – 3833. Однако здесь не учтены те, кто находится в статусе вынужденных беженцев, и для них оформление патентов необязательно. А таких порядка 20 тыс.». Самыми популярными среди сфер деятельности традиционно являются строительство, предоставление услуг, а также торговля. Интересно, что изменилась ситуация во внутренней миграции между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью. Горожане стали чаще ездить на заработки в регион. По словам председателя

Комитета по труду и занятости населения Ленобласти Людмилы Зеновой, число переехавших по работе из Ленобласти в Санкт-Петербург составило 230 тыс. человек, из города в регион – 90 тыс. человек. «Это высокие показатели, и они означают, что внутренняя миграция из города в область растет, – уверена госпожа Зенова. – Это неудивительно: в регионе много крупных инновационных предприятий, где востребованы специалисты высокого уровня. С выводом новых производств из Санкт-Петербурга в Ленинградскую область будут переезжать еще больше». Еще одна причина для переезда жителей из Северной столицы на заработки в 47-й регион – высокий доход: «Средняя зарплата в Ленобласти чуть больше

30 тыс. рублей, но это все равно что брать общую температуру по больнице. На предприятиях региона есть предложения и 60 тыс. рублей, и выше», – добавляет она. Однако больше всего вакансий в Ленобласти – 85 – на неквалифицированный труд. Правда, наши соотечественники неохотно идут в строители, уборщики и грузчики. Поэтому работодатели в этом

году уведомили региональный Комитет по труду и занятости населения о том, что они продолжают охотно привлекать мигрантов. «Ленинградская область и Санкт-Петербург – трудонедостаточные регионы. Без мигрантов Ленинградской области не обойтись», – считает Людмила Зенова, – У нас 13 тыс. вакантных мест, своими силами мы их не заполним».

Где работают мигранты Ленобласти



Источник: УФМС по Ленинградской и Санкт-Петербургу

Генплан не делится на два

Ольга Фельдман / Созданный в 1980 году Генеральный план Петербурга охватил город и область как единое целое, что явилось весьма прогрессивным решением. Но статус отдельных субъектов Федерации совместного развития уже не предполагал. Проблемы «сшивки» градостроительных планов двух регионов обсуждали в рамках конференции «Градостроительное развитие города в рамках Стратегии-2030», состоявшейся в начале марта. ➔

Конференцию организовали информационное агентство «Архитектурные сезоны» и Союз архитекторов Петербурга в канун разработки нового Генплана Санкт-Петербурга 2018 года.

Над законом

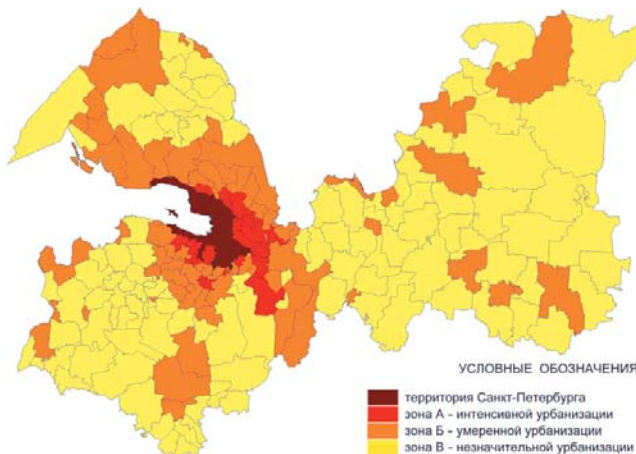
Понятие «агломерация» не удостоилось включения в Градостроительный кодекс, но трудно найти другое определение компактного скопления населенных пунктов, объединенных в сложную многокомпонентную динамическую систему с интенсивными производственными, транспортными и культурными связями.

«Для понимания и планирования развития отдельных элементов агломерации необходимо тщательно изучать порядок взаимодействия социальной, экономической, культурной, транспортной сфер между составляющими агломерации. Планы развития частей Петербургской агломерации плохо скоординированы, поскольку принадлежат разным субъектам Федерации, – считает глава архитектурного бюро «Архитектурная мастерская Цыцина» Сергей Цыцин. – Как осуществить синхронизацию планов развития – вопрос очень серьезный. Возможно, таким связующим фактором могла бы стать общая дорожно-транспортная система».

Эксперты заседания попытались ответить на вопрос: на каком уровне могут приниматься решения по синхронизации планов развития двух субъектов в условиях разрозненного законодательства?

«Только на федеральном уровне, – считает председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев. – В Петербурге принят и действует генеральный план, в области – схема территориального планирования. В схеме мы можем отображать объекты только регионального значения. В соответствии с 131-ФЗ Ленобласть без переходного периода перешла к местному самоуправлению. То есть градостроительные полномочия были переданы муниципалитетам, которых в 2006 году было более 200. Для осуществления этой деятельности муниципалитеты не имели квалифицированных кадров, при составлении генпланов

➔ Схема градостроительного зонирования Ленинградской области



Источник: Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

часто лоббировались интересы бизнеса. В прошлом году были приняты поправки в федеральное законодательство, в соответствии с которыми область приняла закон о передаче полномочий по утверждению градостроительной документации от муниципалитетов на уровень региона».

По словам Евгения Домрачева, ряд субъектов – Московская, Нижегородская области – пошли дальше и взяли полномочия в полном объеме. «Есть обоснованная надежда, что стихийное строительство в регионе отныне остановлено, – отметил Евгений Домрачев. – Без поправок в федеральное законодательство, позволяющих разработать документы терпланирования для двух и более субъектов, в существующем правовом поле такую «сшивку» осуществить невозможно. Вопрос упирается в Бюджетный кодекс, мы не можем тратить средства на разработку такого вида документации. Есть юридическая возможность для подготовки техзадания на разработку такой документации совместными усилиями Комитетов по архитектуре двух регионов. Если появятся спонсоры, то, в принципе, такая работа возможна».

Единая стратегия

Выявить «болевы» точки, рассчитать примерные объемы финансовых вложений и обсудить некоторые вопросы могут координационные советы, создаваемые на уровне двух субъектов, однако и они не решают глобальных проблем.

Еще одна возможность наметить векторы совместной деятельности – это принимаемые отдельными субъектами стратегии развития. «Кроме Схемы градостроительного развития Ленобласти, Стратегии социально-экономического развития Ленобласти (разработка этих документов предусмотрена законодательством) также был создан весьма «нетрадиционный» документ – Концепция экономического и пространственного развития агломерационных территорий Ленобласти, – продолжает Антон Финогенов, генеральный директор Института территориального планирования «Урбаника». – Этот документ стал своеобразной альтернативой единой схеме территориального планирования города и области, приступить к разработке которой тогда не удалось. Концепция не получила юридического статуса, но сейчас ведется

доработка «дорожной карты» этого проекта для того, чтобы некоторые его положения попробовать вывести на согласование на правительственном уровне».

По словам Антона Финогенова, основным положением документа является инициация публичных обсуждений создания общественно-деловых и торговых подцентров Петербургской агломерации на территории Ленобласти. Имеется в виду прежде всего зона размещения планируемой станции метро в Кудрово, пересечение Новоприозерского шоссе и КАД в районе Бугров. Учитывается также развитие исторически сложившихся городов-спутников, таких как Сертолово, Гатчина, Тосно, Шлиссельбург.

«Появление таких подцентров, общих для агломерации, может стать точками для синхронизации стратегий развития регионов, – считает Антон Финогенов. – Конечно, некую реалистичную полицентричность нужно за счет чего-то создавать. Возможно, за счет типологизации таких подцентров, а не придумывая что-то искусственно. Поскольку для обсуждения целого ряда проблем пока нет субъекта переговоров».

В новом генплане

Юрий Бакей, директор государственного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга», рассказал, что центр уже подготовил первую редакцию проекта технического задания на подготовку Генерального плана Петербурга 2018 года. «Параллельно мы готовим проект технического задания на разработку концепции Генплана 2018 года. И первый, и второй документ предусматривают работу именно с агломерацией. Мы понимаем, что складывающаяся сегодня ситуация требует не только регулирования, но и принятия решений о введении в ряде случаев соответствующих ограничений. Необходимо принимать в расчет объем инженерных ресурсов, большая часть из которых – городские. Мы считаем, что при окончании работ над генеральным планом к 2017 году мы должны создать общую схему территориального планирования города и области. Надеемся, что к тому времени будут приняты соответствующие поправки в Градостроительный кодекс», – отметил Юрий Бакей.

24 марта отметил 50-летний юбилей Константин Борисович Полнов, председатель Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области

Уважаемый Константин Борисович!

Сердечно поздравляю Вас с юбилеем! Дата, которую Вы отмечаете, – важная отсечка на жизненном пути каждого человека. Искренне рад, что в Вашем активе сегодня несомненные профессиональные достижения, безукоризненная деловая репутация и команда единомышленников. Отдав сфере ЖКХ не один десяток лет, Вы досконально изучили проблемы отрасли, и этот бесценный опыт способствует их эффективному решению.

Искренне желаю Вам успехов на Вашем ответственном посту, воплощения задуманного, новых целей и новых открытий, а главное – счастья!

С уважением, вице-губернатор Ленинградской области
по строительству М.И. Москвин

Уважаемый Константин Борисович!

Примите самые искренние поздравления с юбилеем! Желаю Вам всегда оставаться в гуще событий, всегда быть таким же энергичным и работоспособным, участвовать в решении проблем жилищно-коммунального хозяйства и транспортного обслуживания населения Ленинградской области.

Ваша трудовая биография как нельзя лучше характеризует карьеру – в хорошем смысле этого слова – руководителя, который прошел путь от муниципального до регионального уровня власти. Вы работали главой администрации Тихвинского района, хорошо знаете специфику управления в исполнительной власти, обладаете умением профессионально и оперативно решать любые сложные вопросы. Эти качества как

нигде нужны в жилищно-коммунальном комплексе региона.

Как глава одного из ключевых комитетов областной администрации Вы также проявили себя с лучшей стороны. Вместе нам предстоит сделать еще многое для успешного социально-экономического развития Ленинградской области в таких сферах, как водоснабжение и водоотведение, обращение с отходами, капитальный ремонт жилищного фонда и многих других.

Успешной и плодотворной дальнейшей деятельности на благо Ленинградской области!

С уважением, вице-губернатор
Ленинградской области Ю.В. Пахомовский

Уважаемый Константин Борисович!
Примите сердечные поздравления с юбилеем!

Принято считать, что проблемы жилищно-коммунального хозяйства вечны, однако в случае с ЖКХ Ленинградской области это утверждение абсолютно не соответствует действительности. При Вашем личном участии перемены к лучшему очевидны. От души желаем Вам дальнейших профессиональных успехов, здоровья, счастья. И пусть в Вашем доме будет всегда тепло и уютно!



Коллектив ООО «СпецСтройТехника»
 в лице генерального директора В.И. Рассказова

Уважаемый Константин Борисович!

Сердечно поздравляю Вас с юбилеем!
 50 лет – важная веха в жизни каждого человека. Это время подведения первых итогов и выстраивания новых, более масштабных планов. Искренне желаю Вам, чтобы итоги радовали, а планы вдохновляли, чтобы Вас окружали единомышленники, а родные люди согревали теплом своих сердец. И пусть Вам всегда сопутствует удача!

С уважением,
 директор МУП «Тепловые сети» города Гатчина,
 председатель Ассоциации теплоснабжающих предприятий Ленинградской области
 А.А. Тактай



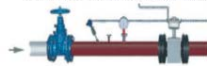
Уважаемый Константин Борисович!

Примите самые теплые и искренние поздравления с Днем рождения!

В юбилейный для Вас год от души желаем уверенности в собственных силах, энергии для реализации всех Ваших планов, как можно больше поводов для радости и приятных сюрпризов.

Крепкого Вам здоровья и счастья!

ООО «СМЭУ «ЗАНЕВКА»



Коллектив ООО «СМЭУ «Заневка»
 в лице генерального директора
 С.В. Красновидова

Уважаемый Константин Борисович!
Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!

Ваш трудовой стаж в сфере ЖКХ исчисляется не одним десятком лет. Вам хорошо знакомы проблемы нашей профессиональной отрасли и наиболее эффективные пути их решения. Искренне желаем Вам дальнейших успехов, решительности в реализации планов, неиссякаемой энергии и счастья!

Коллектив ОФУ «Лервомайское коммунальное предприятие»
 в лице генерального директора М.И. Жерновниковой



Уважаемый Константин Борисович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения! Благодаря Вашему таланту руководителя вопросы жилищно-коммунального хозяйства в Ленинградской области решаются сегодня оперативно и с большой эффективностью. От души желаю Вам новых профессиональных горизонтов, крепкого здоровья, поддержки единомышленников и большого счастья!

С уважением, председатель Ассоциации управляющих и эксплуатирующих организаций, директор управляющей организации МУП ЖКХ «Сиверский»
 А.В. Рыжов




17 апреля
 Александр Иванович ВАХМИСТРОВ,
 генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР»

20 апреля
 Андрей Валерьевич ГАВРИЛОВ,
 председатель Комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области

23 апреля
 Игорь Евгеньевич МОРОЗОВ,
 генеральный директор ЗАО «Фирма «СТРОЙКОМПЛЕКС»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!


Более подробную информацию смотрите на сайте www.asnifa.ru



Уважаемый Константин Борисович!

Примите сердечные поздравления с юбилеем! Мы не только знаем, насколько масштабные задачи приходится решать Вам как председателю Комитета по топливно-энергетическому комплексу и транспорту. От души желаем Вам дальнейших профессиональных успехов, благополучия, здоровья, финансовой стабильности, здоровья и семейного благополучия!

Коллектив ОАО «Вексельские тепловые сети»



КВАРТИРЫ

В НОВЫХ ДОМАХ

РЕКЛАМА

РАССРОЧКА

в рублях

0% до 5 лет

от

20 000

руб. в месяц



www.cds.spb.ru

ЦДС | ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

320·12·00

*Приглашаем в ЖСК. Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС Мурино» и уплаты взносов. Подробная информация в офисах отдела реализации. Предложение действительно при одновременной оплате в ЖК «Новое Мурино», корпус 7, по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, земли САОЗТ «Ручьи». С информацией о застройщике и проекте строительства (проектной декларацией) можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru.