



Интервью

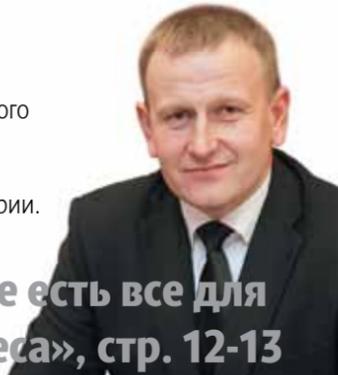
Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора «Группы ЛСР», о ситуации на рынке в 2016 году.



Прогнозы сбываются, стр. 8

Новости регионов

Глава администрации Окуловского района Новгородской области Сергей Кузьмин о планах дальнейшего развития территории.



«В нашем районе есть все для успешного бизнеса», стр. 12-13

Территория, стр. 18-19 • Арбитраж, стр. 21



Стройка «Янино Парк» оживет в апреле

Банк «Российский капитал» (санатор «СУ-155») планирует весной приступить к финансированию достройки ЖК «Янино Парк». Сдать дома предполагается в 2017 году. (Подробнее на стр. 4) ↗

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62
Телефон производства: 8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство
Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ

Скидка 50%
при заключении договора до 23 февраля 2016 г. *

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701a

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

*Скидка предоставляется от стоимости по ПП РФ № 145 от 05.03.2007. Полная информация на нашем сайте.



Работа в обмен на резюме

Разместите резюме сегодня и получите доступ к базе из более чем 300 000 вакансий.

SuperJob

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
промышленного назначения
пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га + 7,5 га **от 2000 руб/м²**

Возможна как продажа единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 680 кв.м.
- Территория огорожена.
- Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
- Согласован съезд со строящейся дороги «Санкт-Петербург — Матокса».
- Возможна рассрочка платежа.

тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru

ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

13-14 февраля 11⁰⁰ - 19⁰⁰ **СКК**
ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ:
ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ
ОТ НАДЕЖНЫХ
ЗАСТРОЙЩИКОВ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ

Организаторы: **ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ**
Генеральный партнер: **ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**
Стратегический партнер: **ЦДС**
Генеральный спонсор: **АРСЕНАЛ**
Стратегические медиапартнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **АСН** Инфо

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2015
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса – НП «Объединение строителей СПб»
+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе с 8 февраля по 4 марта 2016 года

Генеральный информационный партнер: **ФОНТАНКА** Петербургская интернет-газета

Деловые партнеры: **НОПРИЗ**, **НОСТРОЙ**

Информационные партнеры: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **Ктостроит.ру**, **Бюллетень недвижимости**, **КВАРТИРЫ в Стрелковом Доме**, **АСН Инфо**, **Ктостроит.**, **BN.ru**

Цитата недели



– Валютный курс – естественный стабилизатор макроэкономической ситуации. Если Центробанк поддержит рубль, это может создать много проблем.

Герман Греф, президент, председатель правления Сбербанка России

Цифра недели

на 12%

за год снизился объем работ строительных организаций в Ленобласти, сообщает Росстат

«Балтрос» сосредоточился на генподряде

Михаил Светлов / Группа компаний «Балтрос», которая последние годы была одним из ведущих девелоперов Петербурга и построила в регионе 2 млн кв. м жилья для нужд Минобороны РФ, завершила реструктуризацию. Отныне компания сосредоточится на функциях генподрядчика и проектировщика. ➔

Как сообщили в пресс-службе «Балтроса», в 2015 году компания провела реструктуризацию бизнеса, после которой было решено сосредоточиться на строительстве инфраструктурных проектов в качестве генподрядчика, а также на проектировании. Сейчас в портфеле заказов «Балтроса» проектирование и строительство объектов общей площадью свыше 350 тыс. кв. м. В их числе генподряд в проектах жилищного строительства других девелоперов площадью более 160 тыс. кв. м; проектирование и разработка архитектурных концепций в семи проектах площадью 150 тыс. кв. м; а также строительство инфраструктурных объектов, среди которых две школы общей площадью 30 тыс. кв. м на пр. Маршала Блюхера и в Ручьях. Генеральный директор ООО «Сотэкс» (головная структура ГК «Балтрос») Илья Коршунов заявил, что, несмотря на сложную ситуацию на строительном рынке Петербурга, компания уверена в своем будущем и нацелена на стабильную работу в 2016 году.

По данным СПАРК, основным владельцем ГК «Балтрос» является петербургский бизнесмен Сергей Подобед. Его

флагманскими проектами в регионе были комплексы «Новая Ижора» и «Славянка» на 1,9 млн кв. м в Пушкинском районе. Значительную часть жилья в них девелопер строил для нужд Министерства обороны РФ. Три года назад, когда почти все проекты компании были завершены, на рынке заговорили о том, что компания собирается сворачивать девелоперский бизнес. Масла в огонь подливали попытки руководства «Балтроса» продать принадлежащие группе ДСК. Но сделки так и не были закрыты. В 2014 году руководители компании заявили, что продолжат работу на рынке жилищного девелопмента. На прошлой неделе в компании сообщили, что от этих планов по-прежнему не отказываются и продолжают поиск земельных участков под новые проекты.

На фоне кризиса строительный рынок Петербурга по объемам строительства и продаж жилья в 2015 году просел почти в два раза. Из-за этого многие девелоперы задумались о смене стратегии развития бизнеса и начали расширять свои компетенции за счет освоения новых, ранее не задействованных ниш. Один

из крупнейших инфраструктурных подрядчиков – корпорация «Трансстрой» – сообщила о намерении расширить специализацию и заняться строительством жилья. Холдинг Setl Group создал в своей структуре проектное бюро и генподрядное подразделение. Такие же структуры уже есть в составе «Лидер групп» и «Ленстройтреста». «Узкая специализация становится малоэффективной. А расширение компетенций и вертикальная интеграция позволяют снизить себестоимость строительства и делают работу более управляемой. Свое проектное бюро дает экономии себестоимости в пределах 1%, а собственный генподряд – 5%. В денежном выражении – не очень много. Зато можно оперативно влиять на скорость и качество работы этих структур», – пояснил председатель совета директоров «Лидер групп» Александр Рассудов.

Кстати

Пять лет назад «Балтрос» входил в тройку крупнейших петербургских застройщиков, сдавая по 200-250 тыс. кв. м жилья в год.

вопрос номера

Государство не планирует продлевать субсидии процентных ставок по льготному ипотечному жилью с апреля 2016 года. Тем не менее в правительстве продумывают иные меры поддержки девелоперского сектора. На ваш взгляд, что в данном случае может стать альтернативой ипотеки?

Александр Свинолобов, директор по развитию НСС:

– Вообще, рынок подразумевает минимум влияния на него – он должен развиваться самостоятельно. В качестве одной из альтернативных мер по поддержке застройщиков в этой ситуации можно рассматривать оптимизацию системы и ставок налогообложения для конкретных видов деятельности. Но эта помощь имеет отсроченный характер.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– В последнее время происходит девальвация рубля. Если в целях ограничения инфляции Центробанк будет снова повышать

ключевую ставку, то, вероятно, программа будет продлена. Трудно прогнозировать, что еще может выступить в качестве мер поддержки девелоперского сектора, ведь альтернативные механизмы не обсуждаются. Наиболее эффективный способ оказания поддержки какой-либо отрасли экономики – это как раз стимуляция спроса.

Николай Урусов, исполнительный директор строительной компании «Красная стрела»:

– В случае непродления программы девелоперы будут вынуждены развивать программы по рассрочкам, увеличивать предложения беспроцентных рассрочек, снижать первоначальный взнос, чтобы хоть как-то сохранить спрос.

Алексей Разумов, директор по инвестициям ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

– В нынешних условиях некоторые застройщики будут вынуждены развивать программы рассрочек либо совместные с банками программы по маркетинго-

вым процентным ставкам. Вместе с тем как компенсацию можно было бы предложить общее снижение ключевой ставки, которое бы позволило естественным образом сократить ипотечные ставки до текущего уровня ставок госсубсидирования.

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development:

– В качестве альтернативы ипотеке застройщики предлагают собственные программы долгосрочной рассрочки и предложения по специальным маркетинговым ставкам, которые позволяют компенсировать на несколько процентов ипотечную ставку для клиента. В условиях отмены федеральной программы актуальной мерой может стать реализация совместно с банками аналогичной инициативы на уровне городской администрации.

Марк Окунь, генеральный директор компании «Отделстрой»:

– То, что сейчас власти создадут, наверняка будет высосанным из пальца. Лучше субсидирования

процентных ставок по ипотеке сложно что-то придумать. По сравнению с докризисным временем у нас продажи упали в два раза. А если бы не эта программа, то, наверное, раз в 10. Что сейчас и произойдет. Сейчас банки поднимают процентные ставки, дорогая ипотека уменьшит число покупателей. Все это потянет строительный сектор вниз, а когда он загнет, с ним и 25% экономики.

Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН:

– Помню, в 2008 году город купил около тысячи квартир для бюджетников, что очень хорошо поддержало строительную отрасль. Но в сегодняшней позиции бюджета в том, что власти пойдут на такой поступок, я сомневаюсь. Так что будут искать нефинансовые меры поддержки. Возможно, строителям пообещают снижение административных барьеров, но работая в соответствующей группе уже три года, знаю, что это процесс не быстрый. Предоставление земли на льготных условиях можно рассмотреть как вариант, но и он оперативно не поможет.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.



Газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области.

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 Горбукова, Максим Еланский, Алесь Гриб, Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова

Директор по PR: Татьяна Погалога
e-mail: pr@asninfo.ru

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

Отдел рекламы: Серафима Редуто (директор по рекламе), Майя Сержантова, Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, 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 комитеттах 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», «Строительные материалы», «Качество строительства» публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник»

Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:

ООО «Парголовова типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж 6000 экземпляров
Заказ № 4

Подписано в печать по графику 22.01.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 22.01.2016 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.



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)

НОВОСТИ

Земля без моратория

Михаил Светлов / Девелоперу «Лидер групп» удалось снять запрет на застройку участка компании «РосСтрой» в Каменке.

Петербургская Межрайонная налоговая инспекция по крупнейшим налогоплательщикам № 2 перед Новым годом сняла арест с участка площадью 5 га в Каменке. Этот актив, принадлежащий компании «РосСтрой» («дочке» банкротящегося московского холдинга «СУ-155» Михаила Балакина), вместе с другими активами в Петербурге и Калининграде был арестован прошлым летом в качестве обеспечительной меры по долгам компании перед налоговыми органами. Летом их размер оценивался в 2,7 млрд рублей. Арест удалось снять только с участка, на который претендовала «Лидер групп».

Источники «Строительного Еженедельника» сообщили, что участок в Каменке «Лидер групп» взяла в аренду у «РосСтроя» на пять лет с правом последующего выкупа. Сумма сделки оценивается в 1 млрд рублей. «Из-за моратория налоговых органов планы «Лидер групп» по строительству там жилого дома класса эконом площадью 60 тыс. кв. м могли сорваться. Теперь помех для их реализации нет. Строительство начнется в I квартале 2016 года. Тогда же будут открыты продажи жилья», – сообщил источник, близкий к «Лидер групп». По оценке директора по продажам УК Docklands Екатерины Запороженченко, инвестиции в новый проект составят до 3,5 млрд рублей без учета вложений в землю.

Проблемы у «СУ-155» возникли в прошлом году одновременно во всех регионах присутствия. Совокупный долг компании – около 27 млрд рублей. Его появление собственник «СУ-155» Михаил Балакин объяснял ошибками в стратегии – компания оказалась сильно закредитована и не смогла справиться с долговой нагрузкой. В Петербурге у «СУ-155» в собственности около 60 га земли. На 55 га реализуются проекты «Каменка» (на 1,3 млн кв. м жилья) и «Новая Каменка» (на 270 тыс. кв. м). На данный момент в «Каменке» сдано пять корпусов, а в «Новой Каменке» начато строительство шести корпусов из семи. По экспертным оценкам, на завершение этих проектов потребуется около 6 млрд рублей.

Стройка «Янино Парк» оживет в апреле

Ольга Фельдман / Банк «Российский капитал» (санатор «СУ-155») планирует весной приступить к финансированию достройки ЖК «Янино Парк». Сдать дома предполагается в 2017 году. СК «РосСтрой» будет застройщиком проекта. ↗

На минувшей неделе состоялось совещание при участии заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина по ситуации с ЖК «Янино Парк» банкротящегося застройщика «СУ-155».

По словам Михаила Москвина, совокупная стоимость объектов «СУ-155», находящихся в 15 субъектах РФ, составляет в целом 39 млрд рублей. Стоимость непроданных квартир – 24 млрд рублей, еще 15 млрд – дефицит, который покрывается за счет производственных активов «СУ-155». «Фактически дефицита по активам нет, а есть определенный кассовый разрыв, который, согласно достигнутой договоренности с Минстроем, восполняет банк «Российский капитал». Отмечу, что Ленобласть – один из немногих регионов, где есть положительное сальдо по самой строительной площадке. Общая площадь возводимых на участке квартир составляет 350 тыс. кв. м, из них уже продано около 9 тыс. кв. м, причем деньги от реализации квартир не были выведены с объекта, а вложены в строительство сетей и домов. Стройка остановилась на этапе возведения четырех первых домов (общей площадью около 24 тыс. кв. м), из 513 квартир продано 170. На наш взгляд, при таких условиях эта стройка привлекательна для инвестора», – заключил Михаил Москвин.

Советник председателя банка «Российский капитал» Вячеслав Тринько, присутствовавший на совещании, сообщил собравшимся, что к финансированию достройки ЖК «Янино Парк» банк планирует приступить в апреле текущего года, после того как будут выкуплены договоры долевого участия, а также достигнута договоренность об освобождении из-под залога участка земли под проектом с одним из кредиторов «СУ-155» – банком «Зенит»: «Все необходимые средства для достройки «Янино Парк» зарезервированы в банке. Однако они расквотируются только при выполнении двух условий: банк выкупает договоры долевого участия нераспроданных квартир на себя и будет выведен из-под залога земельный участок. Уже состоялись первые переговоры с банком «Зенит». Мы договорились о некоторых операциях по освобождению земель-



Кстати

Проект стоимостью 40 млрд рублей – «Янино Парк», рассчитанный на строительство 750 тыс. кв. м жилья, – «СУ-155» планировала реализовать на 97 га. Сдача первой очереди была запланирована на март 2016 года.

ного участка из-под залога. Достигнута договоренность, но документ еще не подписан. Я надеюсь, что в феврале текущего года мы подпишем все необходимые документы, в марте проведем оценку договоров долевого участия по процедурам банка, в апреле начнем финансирование строительства».

Михаил Москвин предположил, что кредиты банку «Зенит» будут возвращаться за счет продаж будущих очередей проекта.

По словам Вячеслава Тринько, еще одна задача – запустить ДСК «Войсковицы» для обеспечения проекта стройматериалами. «Для этого надо провести ревизию на заводе, решить проблемные вопросы и профинансировать выпуск железобетона», – отметил он.

Достроить объекты планируется в 2017 году.

О судьбе последующих очередей проекта говорить пока рано. «После завершения первых четырех домов банк «Российский капитал» освободит застройщика от обязательств перед дольщиками, а потом, возможно, появится профильная организация, которая выкупит долю активов застройщика для завершения проекта», – прокомментировал Михаил Москвин.

цифра

170

договоров долевого участия заключено на квартиры в ЖК «Янино Парк»

Уважаемые читатели! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

01.02.2016

- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Газобетон
- Тенденции: Световая архитектура мегаполиса

08.02.2016

- Финансы и страхование
- Рынок жилья
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Рынок ЖБИ
- Технологии и материалы: Рынок оконных и дверных систем

15.02.2016

- Новости по Санкт-Петербургу и Ленобласти
- Опрос к Съезду строителей Ленобласти
- Муниципалитет: Заневское сельское поселение
- Территория: Приозерский район
- Экология: Переработка твердых бытовых отходов

22.02.2016

- Точки роста: Красногвардейский район
- Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы
- Энергетика и инженерная инфраструктура

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

25 января
Геннадий Владимирович КИРКИН,
генеральный директор
строительной компании «ИРБИС»

26 января
Олег Сергеевич КОВАЛЬ,
заместитель председателя правительства
Ленинградской области
по жилищно-коммунальному хозяйству,
энергетике и транспорту

29 января
Александр Олегович ШАРАПОВ,
президент Bescar Realty Group

1 февраля
Александр Иванович ШИЛОВ,
исполнительный директор СРО СНО
«Стройбизнесинвест»

Николай Иванович ПАСЯДА,
генеральный директор ОАО «ГлавСтройКомплекс»

Более подробную
информацию
смотрите на сайте
www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Патриотичная сделка

Лидия Горборукова / ГК «ПАТРИОТ» (дочерняя структура ГК «Интеко») приобрела у компании «Евроинвест» права на застройку 4,76 га земли в Кудрово. Стоимость сделки не разглашается, но, по оценке аналитиков, она может составлять от 700 млн до 1 млрд рублей. На этой территории девелопер планирует построить 97 тыс. кв. м жилья. ➔

Как рассказали в ГК «ПАТРИОТ», пять земельных участков площадью 4,76 га в Кудрово Всеволожского района Ленинградской области уже подготовлены для строительства, получены ГПЗУ. Сумма сделки сторонами не раскрывается. Однако по оценке Анны Сигаловой, заместителя директора департамента инвестиций Colliers International в Санкт-Петербурге, стоимость сделки могла составить 600-700 млн рублей. Илья Андреев, вице-президент NAI Besag, оценивает покупку в стоимость около 1 млрд рублей, отмечая, что цена главным образом зависит от наличия и состояния инженерных коммуникаций.

На данных участках ГК «ПАТРИОТ» планирует построить жилье эконом- или комфорт-класса общей площадью около 97 тыс. кв. м. Это будут жилые дома высотой до 14 этажей с коммерческими помещениями на первых этажах. Предполагаемые сроки реализации проекта – 2016-2019 годы. Илья Андреев говорит, что стоимость реализации строительства может составить 4-5 млрд рублей.

Наталья Начева, генеральный директор ГК «ПАТРИОТ», отметила, что в рамках стратегии развития группы компания продолжает пополнять собственный земельный банк. По ее словам, Всеволожский район представляется особенно перспективным, потому что здесь реализуется много проектов, которые пользуются хорошим спросом у покупателей. Отметим, что это не первый участок, который купила московская «Интеко» в Ленинградской области. В 2015 году она приобрела

43 га в Янино у проблемного застройщика «СУ-155» и планировала строительство 200 тыс. «квадратов» жилья.

Аналитики рынка недвижимости отмечают, что Кудрово является очень развитой территорией Всеволожского района. По словам Ольги Трошевой, руководителя КЦ «Петербургская недвижимость», с 2010 года здесь было введено в эксплуатацию около 830 тыс. кв. м жилья, из них

комплексов. За девять месяцев 2015 года рынок локации пополнили 108,5 тыс. кв. м жилья. При этом можно отметить, что объем спроса здесь выше, чем объем нового предложения. Популярность Кудрово у покупателей строящегося жилья в пригородной зоне достаточно высока – по объемам продаж Кудрово находится на втором месте по Ленобласти после Мурино», – прокомментировала Ольга

Объем первичного жилья в Кудрово зафиксирован на уровне 744,9 тыс. кв. м, жилые комплексы представлены в классе масс-маркет

в 2015 году – около 250 тыс. кв. м. Эксперт констатирует, что, по данным на октябрь 2015 года, в Кудрово в стадии реализации находятся восемь жилых комплексов (без учета очередей и без учета объектов, в которых в реализации осталось менее 8% квартир). Объем первичного рынка жилья зафиксирован на уровне 744,9 тыс. кв. м, жилые комплексы представлены в классе масс-маркет. Среди застройщиков, которые реализуют свои проекты в этой локации, – Setl City, «Полис Групп», «Отделстрой», «ЦДС», «Строительный трест», «Мавис», «Прок», «Инвестторг».

«Зона является высококонкурентной, предложение первичного жилья регулярно пополняется ликвидными квартирами и новыми очередями реализуемых жилых

Трошева. При этом средняя цена за 1 кв. м, по данным на декабрь 2015 года, составила 93,7 тыс. рублей, что на 29,4% выше средней цены предложения класса масс-маркет во Всеволожском районе.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», отметил, что нагрузка на транспортную сеть локации возрастает с каждым новым проектом. Но добавил, что развитие дорожной инфраструктуры здесь ведется параллельно с жилой застройкой: предполагается устройство дополнительных улиц, перекрестков, развязок, в том числе и с близлежащими жилыми локациями. Также в планах устройство выезда на КАД. «Сегодня проекты КОТ позволяют создать комфортную и безопасную жилую среду,

обеспеченную коммерческими, социальными и досуговыми объектами», – констатировал он.

Илья Андреев говорит, что транспортная доступность в районе Кудрово удовлетворительная, но учитывая большой объем ввода новых жилых комплексов, можно предположить, что возникнет нехватка социальных объектов. Однако такая ситуация свойственна всем активно развивающимся районам Петербурга и Ленобласти, добавил господин Андреев.

Аналитики констатируют, что сейчас не слишком хорошее время для вывода на рынок новых проектов: по их данным, спрос в новостройках за 2015 год уже снизился в 1,5-2 раза. В частности, Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», свидетельствует, что доля проданного жилья в сданных домах в среднем по рынку не превысит 65%, а основные объемы заворачивания будут наблюдаться именно в «закадье».

Мнение



Иван Романов, генеральный директор ООО «Полис Групп»:

➔ Проекты комплексного освоения, реализующиеся в Кудрово, формируют комфортную среду обитания. Инфраструктура здесь достаточно развита: есть метро «Дыбенко», ТРК «МЕГА», универсамы, спортивный центр с бассейном, школы и детские сады. В нескольких минутах от новой квартальной застройки – съезд на КАД. Новая формируемая общественно-деловая зона перспективна, так как это дополнительные объекты здравоохранения, культуры, торговли, образования, а также дополнительные рабочие места.

Замедление лидеров

Лидия Горборукова / Группа ЛСР и ГК «Эталон» представили отчет о работе в 2015 году. Ведущие девелоперы Петербурга констатируют снижение продаж недвижимости по сравнению с 2014 годом. Так, у Группы ЛСР продажи жилья в городе уменьшились на 45%, а у ГК «Эталон» – на 16%. Эксперты говорят, что на фоне падающего рынка такие результаты – закономерность.

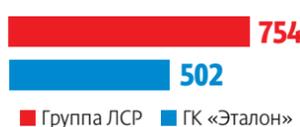
Из отчета Группы ЛСР следует, что компания за прошлый год во всех регионах присутствия ввела в эксплуатацию 754 тыс. кв. м жилья, уменьшив свои показатели по вводу всего на 5% по сравнению с 2014 годом, когда было построено 790 тыс. кв. м. Совокупно во всех регионах присутствия Группа ЛСР заключила новые контракты на продажу 611 тыс. кв. м (более 1 млн кв. м в 2014 году). Налицо снижение продаж на 39%. Стоимость заключенных контрактов составила 54,9 млрд рублей,

уменьшившись по сравнению с 2014 годом на 36%. Больше всего упали продажи в Петербурге – за весь 2015 год было продано 385 тыс. кв. м, что меньше на 45% по сравнению с 2014 годом. В течение года Группа ЛСР в Петербурге ввела в эксплуатацию 538 тыс. кв. м, что на 21% больше по сравнению с 2014 годом. Стоимость заключенных контрактов в Петербурге составила 36,3 млрд рублей, сократившись на 42%. По сегментам сильнее всего продажи просели по элитной недвижимости – было реализовано 37 тыс. кв. м, падение по сравнению с 2014 годом составило 58%. В сегменте масс-маркет девелопер заключил новые контракты на продажу 348 тыс. кв. м жилья, снизив продажи на 43%. Если проанализировать данные из отчета ГК «Эталон», то также можно увидеть снижение по нескольким параметрам. В частности, количество новых контрактов сократилось на 13% по сравнению с результатами 2014 года – с 9045 до

7841. Продажи по новым контрактам (в деньгах) снизились на 12% по сравнению с предыдущим годом – с 39,961 млрд до 35,08 млрд рублей – и включают 385 252 кв. м. Это на 16% меньше, чем в 2014 году. Всего в 2015 году ГК «Эталон» завершила строительство 502 тыс. кв. м. Комментируя снижение объема продаж, Вячеслав Заренков, председатель совета директоров ГК «Эталон», отметил, что ГК «Эталон» существенно превысила свой собственный прогноз на 2015 год, который объявила рынку в начале года. По его словам, на 2016 год компания прогнозирует рост продаж по контрактам на 20% по сравнению с 2015 годом. Этому будет способствовать продолжающийся эффект от запуска новых площадей в 2015 году, а также дальнейшее расширение и диверсификация компанией портфеля продаж благодаря добавлению трех абсолютно новых проектов в 2016 году. Между тем снижение объемов продаж у лидеров – это доказательство тенденции паде-

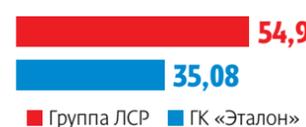
ния на рынке недвижимости, которую предсказали эксперты еще в конце ажиотажного 2014 года. В середине 2015 года Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) сообщило, что в России не распродано около 45% заявленного к строительству жилья. Такие выводы специалисты РАСК сделали после анализа полугодовых отчетов трех крупнейших девелоперов федерального уровня – компаний «ПИК», «ЛСР» и «Эталон». Уже тогда аналитики говорили, что три крупнейших застройщика не могут реализовать почти каждую вторую квартиру.

Объем ввода жилья за 2015 год, тыс. кв. м



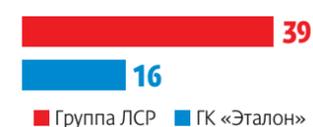
«Люди начинают ощущать нехватку денег. В этом году заметно изменилась структура покупателей: среднего класса почти не стало, а это основной потребитель качественного жилья», – комментирует Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс». – Снижение продаж массового жилья. Как правило, сегмент элитной недвижимости более устойчив, но и здесь негативные тенденции отразились на спросе. Клиенты принимают решение дольше. Они держат свои сбережения в валюте, но вкладывать их в недвижимость не спешат, ждут стабилизации курсов». Одним из негативных факторов, который в дальнейшем будет значительно влиять

Объем продаж жилья по итогам 2015 года, млрд рублей



на покупку недвижимости, станет и то, что государство не планирует продлевать субсидии процентных ставок по льготному ипотечному жилью с апреля 2016 года. Иные меры поддержки девелоперского сектора вряд ли будут такими же эффективными, как ипотека, считают эксперты. «По итогам 2015 года доля сделок с ипотекой составила порядка 40-45%, несмотря на то что фактически ипотека заработала только в середине марта, когда была принята государственная программа субсидирования процентных ставок. Таким образом, отмена данной программы сократит спрос на рынке недвижимости как минимум на 30%», – заключил Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Снижение объема продаж в 2015 году по сравнению с 2014 годом, %



Источник: данные компаний

НОВОСТИ

Ржевку возьмут в аренду

Лидия Горбукова / Победителем торгов на право пятилетней аренды 536 га во Всеволожском районе – большей части бывшего Ржевского полигона – стало ООО «Бизнес Консалт Сервис» («БКС»).

Как пишут СМИ, компания связана с Александром Рассудовым, председателем совета директоров крупной девелоперской компании «Лидер групп». В пресс-службе застройщика эту тему не комментируют. Как поясняется в материалах сайта госзакупок, помимо ООО «БКС» в аукционе приняло участие ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» (уже реализует неподалеку проект застройки бывшего Ржевского аэродрома) и частное лицо Павел Дитятин. ООО «БКС» предложило наибольший размер месячной арендной платы – 1,757 млн рублей. При этом начальная цена составляла 1,535 млн рублей. Договор с победителем будет заключен в течение 22 рабочих дней с даты подписания протокола аукциона, отмечается на сайте госзакупок.

Организатором торгов выступило ФГКУ «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ. На аукцион было выставлено право аренды 536 га бывшего полигона на Ржевке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, военный городок 1 Ржевка. В лот входят 66 объектов недвижимости общей площадью 20,393 тыс. кв. м. В соответствии со ст. 652 ГК РФ к арендатору переходит на пятилетний срок аренды вышеуказанных объектов право пользования земельным участком площадью 5,361 млн кв. м. Назначение – под нежилые цели.

Илья Андреев, вице-президент NAI Besag, говорит, что с учетом времени, необходимого петербургским девелоперам на проведение работ по инженерным изысканиям, оформлению проектной документации и т. д., пять лет – это небольшой срок. А отсутствие каких-либо долгосрочных гарантий лишает застройщиков возможности оценить перспективы дальнейшего владения активом и накладывает высочайшие риски.

Александр Львович, генеральный директор компании Navis Development Group, добавляет, что подобная покупка несет в себе немалые риски, так как Ржевский полигон труднодоступен в транспортном отношении. Некоторые эксперты отмечают, что на этом участке могут располагаться промышленные или энергетические предприятия. А вопрос транспортной доступности будет решен в дальнейшем, так как рядом с этой локацией запланировано строительство нескольких развязок и объездной дороги.

Отметим, что Ржевский полигон являлся самым знаменитым артиллерийским полигоном как в царской России, так и в СССР. На нем проводились различные военные испытания, но в постсоветские времена он перестал эксплуатироваться в полном объеме, большинство военных объектов оказалось заброшено, периодически возникали пожары и гремели взрывы. Это место неоднократно становилось героем скандалов. Один из них был связан с незаконным переводом военных земель в федеральную собственность.

Виталий Жданов: «Ленобласть обновила исторический максимум по вводу жилья»

Ольга Фельдман / Показатель ввода жилья в Ленобласти в 2015 году превысил на 41% утвержденный для региона Минстроем и составил 2323 тыс. кв. м. ➔

По данным Росстата, Ленинградская область лидирует в рейтинге российских регионов по строительству жилья в расчете на душу населения. Регион занимает первое место по СЗФО и второе по стране за девять месяцев 2015 года.

Председатель Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Жданов прокомментировал для «Строительного Еженедельника» данные статистики строительного комплекса региона за минувший год.

Абсолютный рекорд

Показатель ввода жилья за 2015 год является рекордным для Ленобласти. Для сравнения, в 2012 году в регионе было введено 1,15 млн кв. м жилья, в 2013-м – 1,29 млн кв. м, 2014-м – 1,603 млн кв. м. План, установленный для Ленобласти на 2016 год, – 1,847 млн кв. м. «Несмотря на ухудшившиеся экономические условия, вероятнее всего, регион сможет выполнить запланированные показатели. На текущий момент в Ленобласти функционируют 620 строительных площадок, в процессе реализации находятся в целом около 9 млн кв. м жилья», – сообщил Виталий Жданов.

Соцобъекты без задержек

В 2015 году, по информации Комитета по строительству Ленобласти, в рамках адресной инвестиционной программы введено в эксплуатацию 27 социальных объектов. Из них шесть проблемных – поликлиника на 150 посещений в смену

Согласно официальной статистике, Комитетом по строительству Ленобласти на 95% освоен федеральный бюджет по государственным программам в 2015 году

в пос. Мга, поликлиника в Новом Девятикино на 380 посещений, реконструкция корпуса № 10 онкологического диспансера в пос. Кузьмолковский Всеволожского района, подводящий газопровод высокого и низкого давления от пос. Куровицы до пос. Дружноселье в Гатчинском районе, детский сад на 280 мест в г. Шлиссельбург Кировского района и детский сад на 220 мест в г. Выборг.

«Это так называемое тяжелое наследие. Все из этих объектов имеют многолетнюю историю строительства, а в прошлом году наконец были сданы в эксплуатацию», – отметил Виталий Жданов.

В 2015 году введено в эксплуатацию 19 детских садов на 2875 мест. Девять детских садов было выкуплено у коммерческих структур (восемь из них – у Группы ЛСР). По программе «Соцобъекты в обмен на налоги» выкуплено пять детских садов – два в Кудрово («Сэтл Сити» и «Полис Групп») и три в Мурино («ЦДС», «Арсенал», «Сэтл Сити»).

«План по вводу в эксплуатацию детских садов в прошлом году выполнен в полном объеме, – прокомментировал Виталий Жданов. – Это тоже рекорд. Так, в 2012 году были введены два садика на 560 мест, в 2013-м – пять



садилов на 755 мест, в 2014-м – 13 садиков на 2118 мест. В этом году нам необходимо сохранить высокую концентрацию и эффективность работы для поддержания заданного уровня».

Всего по программе «Соцобъекты в обмен на налоги» заключено 20 соглашений с застройщиками (в 2015 году заключено пять соглашений). До конца 2022 года всего предусмотрено строительство 68 объектов: из них 51 детский сад и 17 школ. В стадии строительства находятся 15 детских садов и четыре школы.

шили этап 2016 года, расселив 5,8 тыс. кв. м аварийного жилья, – отметил Виталий Жданов. – В свою очередь, Щегловское, Оржицкое и Вознесенское поселения сорвали сроки по вводу в эксплуатацию четырех многоквартирных домов, строящихся в рамках реализации второго этапа программы. Администрации муниципальных образований не смогли вовремя завершить строительство объектов в основном из-за проблем застройщиков. Сотрудники Комитета по строительству в еженедельном режиме совершают инспекционные поездки на объекты».

«Жилье для российской семьи»

В рамках программы планируется строительство жилья эконом-класса по цене не выше 35 тыс. рублей за 1 кв. м в объеме 75 тыс. кв. м. По итогам отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства 9 сентября 2015 года участником программы признано ООО «Малый Петербург» с проектом жилья экономического класса общей площадью 10 тыс. кв. м на земельных участках в пос. Щеглово Всеволожского района.

«С 1 по 5 февраля 2016 года будут повторно приниматься заявки для участия в программе. В отборе планируют принять участие ООО «Малый Петербург» с проектом площадью 7 га в Романовке, а также администрации муниципальных образований Тосно, Сертолово, Гатчины. По поручению правительства в Комитете по строительству разработано постановление, согласно которому расширяются критерии программы «Жилье для российской семьи». Теперь стать участниками программы могут не только те, кто прописан в Ленобласти, но и жители Петербурга и других субъектов РФ», – подчеркнул Виталий Жданов.

КСТАТИ

На август 2016 года в Ленобласти запланирован ввод крупного соцобъекта – перинатального центра в Гатчине. Заказчик – госкорпорация «Ростехнологии».

Долгострой по желанию

Ольга Кантемирова / С начала этого года достроить дом за компанией-банкротом может юридическое лицо, готовое выступить новым застройщиком. Однако в нынешних экономических реалиях найти желающего взяться за долгострой будет непросто, считают эксперты. ➔

Новый подход к завершению долгостроев стал возможен благодаря изменениям в Федеральный закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», вступившим в силу с 1 января 2016 года.

До этого обратиться в арбитражный суд с ходатайством о передаче недостроенного жилого дома и земельного участка для завершения стройки можно было, только создав жилищно-строительный кооператив (ЖСК). Таким образом, ЖСК выполнял функции застройщика – он получал права на землю, на объект незавершенного строительства. Кроме того, на кооператив ложились обязанности по финансированию достройки жилого дома, а также по удовлетворению требований участников долевого строительства.

Согласно новой редакции по решению арбитражного суда можно будет передать права застройщика-банкрота юрлицу, заинтересованному в приобретении проблемного актива и готовому в дальнейшем исполнить обязательства перед гражданами по передаче жилых помещений.

Для того чтобы сообщить о таком намерении, потенциально новому застройщику нужно подать заявление в арбитражный суд, который рассматривает дело о банкротстве, арбитражному управляющему и в Министерство строительства и ЖКХ РФ. В последней инстанции будет утверждено, передавать или нет имущество

мнение



Сергей Бакешин, руководитель практики корпоративного права, практики разрешения споров Maxima Legal:

➔ – Год будет проблемным, мягко говоря. Многих может затронуть закон о банкротстве. За последнее время число обанкротившихся застройщиков возросло. Есть вероятность, что эти проблемы только усугубятся. Случиться это может не только из-за кризиса, но и по причине ужесточения законодательства о долевом строительстве. А оно приведет к удорожанию строительства, потому как застройщики теперь должны страховать свою ответственность.

и обязательства данному юрлицу. Соответствующее заключение будет представлено в арбитражный суд. Там будет принято решение о передаче прав.

Также согласно поправкам, в случае если девелопер находится в процедуре наблюдения или банкротства, будет создан специальный банковский счет, средства на котором можно тратить исключительно на достройку дома. Списывать или взыскивать их на погашение других обязательств нельзя.

По словам руководителя практики корпоративного права, практики разрешения споров Maxima Legal Сергея Бакешина, нынешняя редакция закона предполагает большую свободу маневров для участвующих в процедуре банкротства лиц. В целом

же существующие поправки созданы для защиты интересов дольщиков.

«Ранее механизм достройки проблемных объектов не всегда шел по предусмотренному законом пути. Зачастую их передавали другому застройщику распоряжением правительства – без создания ЖСК, – говорит Сергей Бакешин. – Тем не менее сейчас у властей есть некий законный порядок, который будет реализован с участием арбитражного суда, а не только в административном порядке».

Однако для новых застройщиков четко урегулированный порядок в этом вопросе – новость не очень радостная.

«Раньше застройщик мог собрать с дольщиков дополнительные средства, мотивировав это тем, что проект изме-

нился. Сейчас подобные операции проводить будет сложнее», – считает господин Бакешин.

Генеральный директор «Квартал 17А» Денис Кондратьев уверен, что особых изменений в работе с проблемными объектами новая редакция закона не принесет, тем более о завершении долгостроев он знает не понаслышке. В марте 2015 года в пос. имени Тельмана он сдал жилой дом, строительство которого было заморожено на 10 лет. Большинство квартир в этом доме (100 из 124) было продано. Согласился взяться за проект Денис Кондратьев потому, что областные власти разрешили увеличить этажность жилых домов с 9 до 18 этажей в рамках проекта КОТ.

«Закон этот ни на что не повлияет, его придумали для успокоения обманутых дольщиков. Все прописанные в нем нормы можно было и раньше решать в рабочем порядке. В Тельмана мы так и строили, – вспоминает Денис Кондратьев. – Да и вообще застройщиков привлечь на такие проекты будет очень сложно. Займутся они им, только если будет хоть какой-то намек на нормальную доходность. Единственный и уже проверенный временем выход – только взаимовыгодное предложение от властей».

Кстати, после сдачи долгостроя «Квартал 17А» предлагали заняться другими проблемными объектами области, однако те пока отказываются, так как эта «практика не понравилась».

➔ справка

В официальном реестре обманутых дольщиков Петербурга числится 1,4 тыс. человек, Ленобласти – 270 человек. В целом же тех, кто еще не внесен в соответствующий документ, но и так не получил новое жилье в срок, по Петербургу насчитывается порядка 8 тыс. человек, по Ленобласти – около 700.

hh.ru
HeadHunter

0+

**РАБОТА
НАЙДЕТСЯ
ДЛЯ КАЖДОГО**

Более 350 000 вакансий
Более 470 000 работодателей

www.hh.ru

РЕКЛАМА

БЭСКИТ®

24-й год
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты оснований
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

Александр Вахмистров: «Любой бизнес можно продать, если поступит хорошее предложение»

Дарья Литвинова / Прошлогодний прогноз первого заместителя генерального директора «Группы ЛСР» Александра Вахмистрова сбился практически стопроцентно: сокращение продаж квартир по итогам года составило 30-50%. Объем проданных квартир в целом на рынке в 2016 году, по его мнению, сохранится на уровне минувшего года. ➔

– Александр Иванович, чем текущий год будет отличаться от предыдущего?

– Надеюсь, что объемы продаж квартир сохранятся на уровне 2015 года. Никаких предпосылок для изменения цен на рынке, помимо инфляционных, нет. Впрочем, нет поводов ждать и значительного увеличения спроса на квартиры в новом году.

Прогнозируя снижение объема продаж 2015 года, мы изначально понимали ситуацию на рынке. Замечу, что существенного ухудшения показателей удалось избежать благодаря оперативному внедрению государством программы по субсидированию ипотечной ставки. Мы надеемся, что эта программа будет продолжена в 2016 году, но все зависит от того, будет ли снижена базовая ставка Центробанка. Если да, то от субсидирования можно будет отказаться.

– Какие планы у «Группы ЛСР»?

– Мы планируем увеличить объем продаж в 2016 году. Основной драйвер роста – московский регион. Здесь мы активно реализуем самый значимый на сегодняшний день проект «Группы ЛСР» – редевелопмент территории бывшего завода имени Лихачева (АМО ЗИЛ), где возводим жилой комплекс арт-класса «ЗИЛАРТ», который уже выведен в продажу. Второй масштабный проект-миллионник – «Лучи» в Солнцево, который мы планируем вывести в продажу в I квартале текущего года.

– А что ждет проекты «Группы ЛСР» в Петербурге?

– В минувшем году мы открыли продажи в Санкт-Петербурге в существующих проектах («Новая Охта», «Калина-парк», «София», «Южная акватория», «Шуваловский», «Европа Сити», «Смольный Парк») и вывели новые объекты разного класса – «Три ветра», CINEMA, «Богемия», «Русский дом» и проект на Московском шоссе, 3. Это знаковые для рынка объекты, и в 2016 году мы продолжим их возведение.

Более того, мы досрочно вводили в эксплуатацию некоторые жилые комплексы. Яркими примерами являются «Радищева, 39» и «Новая Охта». В этом году планируется ввести еще больше «квадратов», чем в прошлом. Это еще раз говорит о надежности компании, о том, что мы всегда выполняем свои обязательства перед дольщиками, наша стройка живет активной самостоятельной жизнью и не зависит от влияния внешних факторов – уровня продаж и ситуации на рынке.

Также в 2016 году мы откроем продажи и начнем строительство крупного жилого комплекса на Октябрьской наб., планируем запускать проекты в разных регионах нашего присутствия.

– Когда начнется строительство района «Ржевка» в Ленобласти?

– Ленобласть для нас была и остается «домашним» регионом. Все основные предприятия «Группы ЛСР» находятся именно здесь. «Ржевка» станет первым жилищным проектом «Группы ЛСР» в Ленобласти. В прошлом году мы прошли все процедуры по утверждению ППТ.

Кроме того, мы продолжаем сотрудничество с правительством области по про-



грамме обеспечения региона детскими садами. Так, в 2014 году мы сдали в эксплуатацию восемь детсадов, в 2015-м – еще восемь. На 2016 год мы вынуждены были перенести сдачу трех объектов – двух в Ломоносовском районе и одного во Всеволожском. Несмотря на хорошие отношения с правительством региона, у нас осталось некоторое чувство неудовлетворенности от реализации программы в минувшем году. К сожалению, муниципальные власти, в обязанности которых входит обеспечение детсадов инженерными сетями, обещания свои выполнять не спешат. Мы поставили в известность

С 2016 года «Группа ЛСР» выходит на рынок как оптовый покупатель строительных материалов

руководство области о принятом нами решении приостановить строительство трех объектов до решения всех вопросов, связанных с подключением к сетям. Конечно, мы надеемся на хеппи-энд. Итогом нашей трехлетней программы станут 19 новых детских садов. На наш взгляд, это достаточно весомый вклад в улучшение обеспечения дошкольными учреждениями детей Ленобласти.

Впрочем, мы готовы работать и по другим программам, в частности по расселению ветхого и аварийного жилья. В 2013 году у нас был подобный опыт – мы построили пять домов в Ленобласти. Строили быстро, но область долго у нас их выкупала. Сейчас ситуация поменялась: деньги у региона есть, а вот застройщики участвовать в программе не спешат. Если такое предложение поступит, мы готовы его рассмотреть.

Мы активно сотрудничаем с городом, который выкупает у нас квартиры для бюджетников. Отличная от рыночной цена не смущает – в больших объемах это приемлемо и обеспечивает нам дополнительный объем спроса.

– Возможен ли такой сценарий для области? Например, по «Ржевке»?

– Возможен, правда, установленная цена выкупа квартир для области несколько ниже, чем для Санкт-Петербурга. Сейчас она составляет около 40 тыс. рублей за «квадрат», что предельно приближено к себестоимости. Безусловно, мы занимаемся индустриальным строительством и постоянно ищем новые возможности снижения издержек, при этом не переходя к фальсификации материалов, однако тренд роста себестоимости остается. Это рост тарифов на грузоперевозки, энергоносители. Мы стараемся его «перекрыть»

жены четыре маршрута, один из которых, возможно, впоследствии будет продлен в Ленобласть, в сторону «Ржевки». Это предусмотрено разработанными ППТ. Надеясь, мы достигнем соответствующих договоренностей с правительством Ленобласти.

Кроме того, «Группа ЛСР» победила в конкурсе на развитие территории Ладоского вокзала. Это тоже часть нашего плана по улучшению транспортного сообщения территории. Одержав победу в конкурсе, мы получили возможность осуществить и проконтролировать качество дорожно-транспортных работ в начальной точке движения транспорта.

– Некоторые СМИ увидели в вашем нежелании поддержать проект развязки для строительства обхода Мурино способ нечестной конкурентной борьбы.

– Это не способ борьбы, а желание следовать букве закона. Представленный проектировщиками проект развязки противоречит утвержденной для этой территории градостроительной документации, в том числе Генплану. Мы сформулировали шесть вопросов. Часть территории, планируемая под возведение развязки, попадает в зону зеленых насаждений, где запрещено любое строительство. Кроме того, по этой территории проходят инженерные сети. На наши вопросы проектировщики отвечают, что намерены решать вопросы выноса сетей и соответствия проекта законодательству на более поздней стадии. Нам этот путь представляется невозможным. Вместе с тем мы полностью согласны с тем, что строительство обхода Мурино необходимо.

– У «Группы ЛСР» был период приращения производств, потом был период крупных продаж. Есть ли планы по реорганизации производственной базы?

– Что касается продажи цементного завода в Сланцах, то тут наши планы совпали с предложением, которое нам сделал «Евроцемент». Этот завод один из лучших в Европе, построенный по современной технологии. Предприятие «Евроцемента» в Пикалево нуждается в глубокой модернизации. Они сделали нам предложение, от которого мы не смогли отказаться. С момента оформления сделки прошел год, но ни одна из сторон не разочарована результатом. Уверен, любой бизнес можно продать, если поступит хорошее предложение. Впрочем, революционных планов у нас нет – мы не идем в новые регионы, не наращиваем базу, а концентрируемся на развитии того, что есть, на оптимизации себестоимости и управления.

цифра

19 детсадов

построит за три года «Группа ЛСР» в Ленобласти по программе обеспечения региона детскими садами

– Как планируете решать для «Ржевки» вопрос транспортной доступности?

– Эту задачу мы планируем решить в несколько этапов. Так, в консорциуме с ГК «Лидер» мы готовим конкурсное предложение по проекту создания, реконструкции и эксплуатации трамвайной сети в Красногвардейском районе Петербурга. Предполагается, что будут проло-

Банкротство в «Яблонево́м цве́те»

Михаил Светлов / Компания «Свит», которая строила ЖК «Яблоневый цвет» в Гатчинском районе Ленобласти, обанкротилась. В проекте более 70 дольщиков. Власти и юристы рекомендуют им достроить дом самостоятельно. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в конце прошлого года признал банкротом ООО «НПФ «Свит». Эта компания последние два года занималась достройкой жилого комплекса «Яблоневый цвет» под Гатчиной. Комплекс площадью 13 тыс. кв. м на 270 квартир на ул. Кириллова, 1а, в д. Малое Верево строят с 2013 года. Проект начинала корпорация «Матрикс». Но в 2014 году она обанкротилась, и стройку забрал «Свит». Девелоперу продлили разрешение на строительство до лета 2015 года (а потом второй раз – до лета 2016 года). Но на данный момент на строительной площадке проведены только земляные и подготовительные работы по устройству свайного поля, временных дорог и выносу сетей. Между тем оба застройщика активно продавали квартиры в несуществующем доме дольщикам. По данным Комитета по строительству Ленобласти, с марта 2014 года было заключено 73 договора на общую сумму 110,5 млн рублей. Сами дольщики утверждают, что заключено 95 договоров на 150 млн рублей.

В правительстве Ленобласти сообщили, что провели собственную проверку ситуации с использованием денег дольщиков «Яблоневого цвета» и уже направили собранную информацию в прокуратуру Ленобласти, где ее проверят на наличие признаков мошенничества в действиях застройщиков. Заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин также добавил, что минувшим



Фото: Никита Кречков



На данный момент на строительной площадке проведены только подготовительные работы по устройству свайного поля

летом чиновники пытались найти инвесторов для достройки. «Но застройщики, которым мы его предлагали, оценили риски и не взялись за его завершение. Сейчас дольщики должны решить, пойдут ли они на достройку объекта силами ЖСК или обратятся в страховую компанию за возмещением. Если выберут

достройку дома своими силами, мы будем им помогать», – сообщил Михаил Москвин.

Оба варианта, по словам дольщиков, им не подходят. «Если мы создадим ЖСК, нам придется отвечать по долгам «Свит» перед подрядчиками. А их размер нам не известен. Пока ситуация не прояснится,

решение о ЖСК принять невозможно. Вдруг не потянем нагрузку», – говорит дольщица «Яблоневого цвета» Марина Кускова. Вариант с получением страхового возмещения, по ее словам, тоже тупиковый. «Практически все сделки в проекте были застрахованы в СК «Советская», связанной с недавно обвалившимся банком «Советский». Даже имея договор страхования на руках, нам никогда не получить по нему выплату», – поясняет дольщица. Она добавила, что покупатели квартир в течение года писали во все областные инстанции с просьбой провести проверку расходования денег застройщиком и привлечь его к ответственности. «Несколько раз обращались к губернатору Ленобласти. Он перед выборами обещал взять нашу ситуацию под личный контроль, чтобы стройка началась 1 октября 2015 года. Но ничего так и не изменилось», – заключила Марина Кускова.

Юристы говорят, что если дом не будет достроен по схеме ЖСК, проект, скорее всего, продадут с торгов. «В этом случае граждане смогут претендовать только на возврат денег в рамках банкротства застройщика. И то не в полном объеме, так как на все платежи денег не хватит. Так что советуем дольщикам внимательно посчитать, что лучше – создать ЖСК, доплатить (например, еще 10%) за достройку и получить жилье, или ничего не платить и, возможно, вообще все потерять», – говорит партнер юридической фирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

**24 января отметил День рождения
Сергей Михайлович Зимин, помощник полномочного
представителя Президента Российской Федерации
в Северо-Западном федеральном округе**

Уважаемый Сергей Михайлович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша работа в аппарате полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе – это большая ответственность и тяжелый труд.

Задачи, которые Вы решаете ежедневно, способствуют поддержанию и укреплению стабильной, благоприятной социальной обстановки в Санкт-Петербурге. Ваша компетентность, стремление двигаться вперед и неиссякаемая жизненная энергия помогают справляться с самыми сложными ситуациями, возникающими в регионе.

Желаю Вам счастья, здоровья, благополучия, поддержки со стороны коллег и близких. Пусть во всех начинаниях Вам сопутствуют удача и успех!

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко

Уважаемый Сергей Михайлович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Каждый год нашей жизни приносит множество открытий, сюрпризов, исполнение желаний и новые мечты. Пусть в этот День рождения для Вас начнет отсчет год блистательных профессиональных успехов, год интересных проектов и плодотворной работы не только на ближайшую, но и на более отдаленную перспективу! Искренне желаем Вам крепкого здоровья, оптимизма, благополучия и счастья.

*С уважением, депутат Государственной Думы РФ,
координатор НОСТРОЙ в СЗФО С.В. Петров*

Заместитель координатора НОСТРОЙ в СЗФО П.Б. Созинов



Уважаемый Сергей Михайлович!

От имени Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс» и от себя лично сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша высокая компетентность и профессионализм служат надежной опорой для выстраивания конструктивного взаимодействия строительного сообщества с органами государственной власти. Ваш вклад в развитие добросовестной конкуренции и усилия по улучшению инвестиционного климата в нашем регионе высоко ценят профессионалы своего дела. Уверен, что и впредь Вы будете неизменно добиваться успеха и реализации самых смелых и масштабных планов!

Здоровья, новых достижений на государственной службе и благополучия Вам и Вашим близким!

Президент Союза
«Строительный ресурс»
Виктор Кривошонок

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

РЕКЛАМА

Виктор Тарасов: «Мы стремимся говорить с архитекторами на одном языке»

Татьяна Крамарева / Разноуровневые секции с подчеркнута округлыми очертаниями, словно прорастающие из глубин всеволожской земли, – таким предстает ЖК «Земляничная поляна», построенный холдингом «РосСтройИнвест». Сегодня «Земляничная поляна» в стадии заселения. О том, как создавался комплекс и как в целом решаются в холдинге производственные вопросы, рассказал Виктор Тарасов, заместитель генерального директора ГК «РосСтройИнвест» по строительству. ➔

– Виктор Викторович, как бы вы охарактеризовали конструктивные особенности ЖК «Земляничная поляна»?

– Это, безусловно, достаточно сложная архитектура. Например, для воплощения задумок архитекторов была выполнена полукруглая кладка из газобетона. Кроме того, на этом объекте применены практически все существующие сегодня виды кровель. Причем металлическая кровля очень сложная по фактуре: когда мы выполнили подконструкцию, пришлось делать замеры под сегменты кровли, которые изготавливались на заводе, а собирались уже на месте.

– А как сложный рельеф повлиял на параметры фундамента?

– Хотя «Земляничная поляна» располагается в разных уровнях, там очень хорошие грунты по своей несущей способности: только под одной секцией мы попали под торфяную линзу, и это потребовало укрепления фундамента. Вообще, надо сказать, геология в наших местах – штука абсолютно неоднородная. Объем изысканий выполняется стандартный, и, может быть, в месте бурения скважины грунты идеальные, а в 50 м окажется торфяная линза или что-то еще неожиданное, что и произошло при строительстве «Земляничной поляны».

– Холдинг «РосСтройИнвест» последовательно продолжает диверсификацию своих структурных подразделений. Изыскания вы также планируете выполнять собственными силами?

– Нет, таких мощностей у нас нет, да и, наверное, нет смысла их создавать. Обычно для этих целей мы привлекаем независимые изыскательские организации – они хорошо известны в городе.

– Что было сделано для обеспечения качества строительства ЖК «Земляничная поляна»?

– Безусловно, мы контролируем качество и работ, и материалов. Другое дело, что визуально осуществлять этот контроль невозможно. Ну, поступила на площадку бетонная смесь – что можно проверить визуально? Только осадку конуса. А все остальное проверяется уже потом нераз-



рушающими способами. Собственно, необходимость таких контрольных мероприятий при достаточно больших объемах бетонирования и стала аргументом в пользу создания собственной лаборатории. Во-первых, в ее заключении можно быть абсолютно уверенным, а во-вторых, в конечном счете это экономически более эффективно, чем привлечение сторонних организаций.

Мы начали с самых простых исследований: контроля качества монолитных бетонных конструкций по технологии «на отрыв со скалыванием», контроля плотности оснований. Затем всерьез задумались о контроле электромонтажных работ, поэтому закупили полный комплект оборудования и создали отдельную

электротехническую лабораторию, которая сегодня может проводить сертификацию электроустановок. Это позволяет нам успешно проходить приемку электроустановок специалистами Ростехнадзора.

Силами лаборатории мы проводим и тепловизионные обследования: ни одна оконная, витражная конструкция не принимается у подрядчиков до тех пор, пока мы не удостоверимся в качестве ее изготовления.

Сегодня мы задумываемся о целом ряде других измерений, а также о расширении сферы деятельности лаборатории за счет заказов от сторонних клиентов.

– А насколько велики оказались затраты на оборудование лаборатории?

– Около 5 млн рублей. Но они окупаются уже тем, что с появлением лаборатории человеческий фактор в вопросах качества строительства сведен к нулю. Ведь есть вопросы, решение которых не требует серьезных финансовых затрат. Просто строительные компании не пытаются этим заниматься. К примеру, при строительстве инфекционной больницы в Полюстрово мы столкнулись с необходимостью монтажа огромного количества канализационных сетей. Качество монтажа ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» проверяет методами телеконтроля. Мы купили необходимое оборудование, которое стоит не так уж дорого, и сегодня до передачи Водоканалу проверяем сети самостоятельно. По тому же пути планируем идти в наладке вентиляционных систем: количество приборов требуется минимальное, нужно только обучить персонал.

– И у вас достаточно специалистов?

– Знаете, сегодня в городе вообще достаточно специалистов практически в любой области. Другое дело, что молодые специалисты – и во времена начала нашей работы на производстве, и сейчас – нуждаются в доподготовке на производстве. Ранее существовала система ввода в строй молодых специалистов, институт наставничества. Сегодня формально такой институт отсутствует. Но, безусловно, когда приходят молодые ребята, мы стараемся распределить их так, чтобы они попали в надежные руки более опытных коллег.

– ЖК «Земляничная поляна» научил чему-то ваших молодых сотрудников?

– Там действительно работала молодая команда. И безусловно, каждый объект оставляет свой след – иногда в голове, иногда на сердце. На «Земляничной поляне» был целый ряд трудностей, связанных с архитектурными решениями. Но кроме того, мы столкнулись с очень сложным процессом передачи инженерных сетей на баланс всеволожских энергоснабжающих организаций. К сожалению, это типичные сложности, возникающие при строительстве и передаче линейных объектов. Беда в том, что у нас сегодня вообще никто не знает, где чья земля. Согласование прохождения трассы, получение заключения экспертизы, градостроительного плана на линейное сооружение – все это сегодня крайне осложнено земельными вопросами.

– Согласны ли вы с тем, что власти должны работать с монополистами, поскольку сегодня поставщики ресурсов диктуют условия, крайне непривлекательные для застройщиков?

– На мой взгляд, монополистов надо поставить в очень жесткие рамки, чтобы ограничить их возможности в применении индивидуального тарифа. Если ранее просто существовал тариф за подключение, который в одних случаях был монополистам более выгоден, а в других – менее, сегодня поставщики ресурсов стремятся на каждом объекте применять индивидуальный тариф. Считаю, практика индивидуальных тарифов должна быть отменена.

мнение



Михаил Копков, генеральный директор ЗАО «ЯРРА проект»:

– Считаю ЖК «Земляничная поляна» удачным примером органичной архитектуры, природа и архитектура становятся одним целым. На месте будущего строительства мы увидели карьер, стенки которого образовывали овальную чашу, и тут же возникла идея использовать рельеф. Вообще в Петербурге рельеф относительно спокойный, и перепад высот в пределах 7 м стал для нас настоящим подарком. Возникла идея замкнутого пространства, образованного двумя полукругами с разрывом, в который открывается прекрасный природный ландшафт.

Учет ландшафта при проектировании позволил нам, с одной стороны, обеспечить требуемое заказчику количество жилья

в ЖК «Земляничная поляна», а с другой – соблюсти каноны бионической архитектуры. Мы не просто разместили дом в определенном месте – мы его вписали в ландшафт. И за счет мягких линий фасадов, использования в окраске зданий сочных красных, зеленых и белых цветов получился образ настоящей полянки, полной земляники. Там есть уголки зелени, место для мангала. Мы даже задумали для жителей первых этажей «частные» лесенки для выхода из квартиры в палисадник, где можно будет выращивать цветы. Думаю, это понравится не только жильцам старшего возраста. Это радостный жилой комплекс. Там есть свои сложности, но считаю, что это самый удачный из реализованных проектов «РосСтройИнвест».



В ЖК «Земляничная поляна» соблюдены каноны бионической архитектуры

– В условиях экономической нестабильности застройщики работают над сокращением издержек. Что делается для уменьшения или хотя бы сохранения на прежнем уровне себестоимости строительства в ГК «РосСтройИнвест»?

– Безусловно, мы всегда за снижение себестоимости строительства. Но если говорить об инвестиционном проекте, себестоимость включает и стоимость земельного участка, и стоимость присоединения к городским сетям, и накладные расходы – средства на обслуживание

гии и вспоминаем хорошо забытые старые. Мы постоянно в поиске, и, наверное, это помогает нам сдерживать рост себестоимости. Именно сдерживать, а не остановить: к сожалению, цены все равно растут.

– Для ГК «РосСтройИнвест» имеет принципиальное значение, находится ли объект в Ленинградской области или Санкт-Петербурге?

– Единственная разница для нас в том, что в Ленинградской области мы строим, как правило, все-таки объекты меньшей

очень интересный проект благоустройства. Мы постарались разместить на территории комплекса все, что только было возможно: спортивные площадки (волейбольную, баскетбольную), тренажеры, детскую площадку, зону спокойного отдыха. И все это внутри закрытого безопасного двора, обладающего собственным шармом.

– С каким другим проектом ГК «РосСтройИнвест» по степени сложности, объему работ вы бы сравнили ЖК «Земляничная поляна»?

– Нельзя сказать, что у нас какой-то единственный проект отличается особой сложностью на фоне других. У холдинга собственные проектные организации, и поскольку мы работаем достаточно давно, строители и проектировщики постоянно перенимают что-то друг от друга. Мы изучаем своды правил по проектированию, они начинают вникать в технологии, чтобы лучше представлять, как их идеи будут воплощаться в материале. Не всегда диалог происходит безболезненно. Иногда мы спорим по поводу того или иного проектного решения. Понятно, что для меня как для строителя чем объект «квадратнее» и «прямоугольнее», тем он выигрывает для работы. Но мы не строим квадратных коробок, каждый проект ГК «РосСтройИнвест» по-своему уникален и красив. А когда-нибудь, наверное, стремление архитекторов и строителей говорить на одном языке приведет к появлению объекта, на строительстве которого спорных вопросов вообще не возникнет.

Монополистов надо поставить в очень жесткие рамки, чтобы ограничить их возможности в применении индивидуального тарифа

банковских кредитов. Единственный из компонентов себестоимости, на который мы в силах влиять, – это строительная себестоимость, но она, как правило, составляет менее 50% от общей суммы затрат. И в том, что касается строительной себестоимости, застройщики, на мой взгляд, начинают балансировать на опасной грани: даже незначительное уменьшение себестоимости означает возможность нарушений, недоделок, несоблюдения действующих нормативов.

Понятно, что мы ведем постоянный мониторинг рынка, изучаем новые техноло-

этажности и большей площади. Правда, это автоматически увеличивает расходы на инженерную инфраструктуру, благоустройство территории вокруг объекта. Да и организация работ отличается от высотного строительства: если там достаточно одного работающего крана на площадке, чтобы спокойно возводить в месяц по четыре этажа, то в малоэтажном строительстве одна перестановка крана «съедает» достаточно много средств и самих кранов требуется больше. На «Земляничной поляне», например, одновременно работали три больших крана. И, кстати, там реализован

КСТАТИ

Закрытые безопасные двory, свободные от машин, – принципиальный компонент для создания гармоничной среды проживания в комплексах ГК «РосСтройИнвест». По словам Виктора Тарасова, чтобы освободить двory от автотранспорта, вопрос с парковками решался комплексно. Так, в ЖК «Земляничная поляна» предусмотрен и надземный паркинг, и зоны для парковки. В жилом квартале «Золотые купола» в г. Сертолово открытых стоянок запланировано столько, что обеспеченность машиноместами существенно превышает необходимый нормативный минимум.

Практически все квартиры в ЖК «Земляничная поляна» были проданы задолго до завершения строительства. «Наступает такой момент, когда репутация начинает работать на застройщика. Мне кажется, мы уже имеем в нашем городе имя и определенный кредит доверия у наших инвесторов, основные из которых – дольщики», – прокомментировал Виктор Тарасов.

Вручение ключей дольщикам ЖК «Земляничная поляна», как подчеркнули в ГК «РосСтройИнвест», отмечено атмосферой праздника. Новым собственникам даже вручали «фирменное» шампанское «Земляничная поляна». Однако для самих строителей и этот заключительный этап на объекте – ответственная работа: они должны оперативно ответить на все возможные вопросы дольщиков о передаваемых квартирах.

Новый 2016 год для ГК «РосСтройИнвест» начался с работы на строительстве ЖК «Кремлевские звезды» в Московском районе и небоскреба «Петр Великий и Екатерина Великая» в Невском районе Санкт-Петербурга. Полным ходом продолжается строительство беспрецедентного по ряду характеристик ЖК «Золотые купола» в Сертолово. «Это цельноархитектурный проект. По сути, это город, задуманный в едином ключе. Такого в России еще не построено», – резюмировал Виктор Тарасов.



В этом жилом комплексе для воплощения задумок архитекторов была выполнена полукруглая кладка из газобетона. Объект интересен еще и тем, что здесь представлены практически все существующие сегодня виды кровель



Сергей Кузьмин: «В Окуловском районе есть все для успешного ведения бизнеса»

Тамара Назарова / Почти год полномочия главы администрации Окуловского района Новгородской области осуществляет Сергей Кузьмин. «Строительный Еженедельник» задал ему вопросы о том, что удалось реализовать в 2015 году и каковы планы дальнейшего развития территории. ➔

– Что вы считаете основными направлениями работы районной власти сегодня?

– Главное направление – это выполнение социально значимых обязательств органов местного самоуправления. Это невозможно без пополнения местного бюджета, без взаимодействия с предприятиями и организациями района, без стабильно работающего производства, для чего, в свою очередь, требуется развитая инфраструктура. Соответственно, на нас возложено решение и вопросов обеспечения инфраструктурой, прежде всего дорогами и мостами, объектами коммунальной инфраструктуры (котельными, водопроводами, канализационными сооружениями), а кроме того, объектами здравоохранения, культуры и спорта.

В 2015 году в Окуловке открылся Региональный центр гребного слалома – сооружение федерального значения, которое позволит проводить у нас соревнования очень высокого уровня. Центр построен на условиях софинансирования из бюджета РФ и Новгородской области, однако как местная власть мы предоставляли земельный участок, решали вопросы благоустройства прилегающей территории, помогали контролировать ход строительства. Сейчас в Окуловке строится спортивный центр с универсальным спортивным залом – крайне нужный нашим жителям объект.

Мы планируем также строительство новых спортивных площадок для внедрения комплекса ГТО и обустройство дворовых площадок: чтобы спорт развивался массово, а мы в этом заинтересованы, спортивного центра и спортивных залов мало.

– На выполнение каких задач хватает средств консолидированного бюджета Окуловского района?

– Прошлый год стал достаточно успешным для района с точки зрения пополнения доходной части бюджета. Прежде всего, потому что появился новый источник доходов – налоговые и неналоговые поступления от строительства автомагистрали М-11. За счет этих средств мы смогли выполнить некоторые социально значимые обязательства и подготовить задел по некоторым на будущее. Например, приобрели дополнительный автотранспорт для сферы культуры, чтобы насыщенная культурная жизнь была не только в районном центре, но и на удален-



По экспертным оценкам, район обладает неплохим энергетическим потенциалом, хорошей сырьевой базой, инвестиционными площадями для различных целей

ных территориях. Также отремонтировали часть образовательных учреждений, сформировали ряд других бюджетных обязательств социальной направленности.

Конечно, поиск новых путей для пополнения бюджета – наша постоянная задача. Мы надеемся, что строительство автомагистрали М-11 будет проходить в соответствии с планами, что обеспечит поступления в районную казну и в 2016 году. С другой стороны, несмотря на не самую лучшую экономическую обстановку, мы будем стараться больше средств привлечь сами и выполнить все задуманное.

– Каким образом?

– Нужно заинтересовать потенциальных инвесторов – близость транспортных развязок М-11 дает новые возможности для развития и производства, и сельского хозяйства, и туристического

бизнеса. Кстати сказать, по распоряжению губернатора Новгородской области одной из приоритетных задач обозначено создание в Окуловском районе особой экономической зоны туристско-рекреационного типа: все организационные мероприятия должны быть завершены не позднее 2018 года. Надеемся, это станет дополнительным мощным стимулом для инвесторов.

Сегодня, по экспертным оценкам, мы обладаем неплохим энергетическим потенциалом: в районе есть газ, свободные электрические мощности, причем по цене вдвое меньшей, чем в Санкт-Петербурге. Район обладает высоким сырьевым потенциалом, представленным большими запасами разведанных месторождений карбонатных пород, глин для производства кирпича, торфа, озерного сапропеля. На территории района имеются источники

минеральной воды. А природные ресурсы нашей территории просто уникальны.

Инвестору мы можем предложить инвестиционные площадки для различных целей: промышленности, сельского хозяйства, рыбоводства и туристического бизнеса.

– Ваши усилия по приглашению инвесторов приносят плоды?

– Мы рассказываем о районе: приглашаем потенциальных инвесторов к себе, выезжаем к ним сами. Мы приводим в пример опыт успешно действующих предприятий в разных сферах, а также информируем их о предприятиях, в которые можно вновь вдохнуть жизнь. Предложения от инвесторов уже есть, насколько они будут реализованы – покажет время.

На уровне планов, подготовки к реализации сейчас несколько проектов, в их числе наиболее масштабный – организация в Окуловке на территории старинного депо Октябрьской (прежде Николаевской) железной дороги музея семьи Рерихов. В нашем представлении это должен быть масштабный культурный центр, имеющий не меньшую значимость как центр притяжения туризма и, как следствие, поступлений в бюджет района, чем Региональный центр гребного слалома.

Еще один планируемый к реализации крупный проект с участием исключительно российского частного капитала – строительство завода по производству и сборке автобусов небольшой и средней вместимости.

– Вы исполняете полномочия главы администрации Окуловского района уже год. Какие перемены в жизни территории, на ваш взгляд, произошли за это время?

– Прежде всего, мы полностью реформировали нормативно-правовую базу. Так, глава района избирался уже по новым правилам. Мы собрали команду работоспособных, нацеленных на результат руководителей и специалистов, в которой сегодня каждый на своем месте. И мы приступили к реализации тех задач, решению тех проблем, о необходимости решения которых раньше только говорили.

– Например?

– Например, уже подходит к завершению капитальный ремонт моста через р. Перетну – центрального в г. Окуловка. Движение по нему было запрещено более трех лет назад из-за ветхости, скоро мы его откроем.

– С какими наиболее серьезными проблемами вы сталкиваетесь при выполнении властных полномочий?

– Сама большая проблема для нас – это жилищный вопрос. Когда-то власти Окуловского района, надо это признать, упустили время при формировании программы расселения аварийного жилья с софинансированием из Фонда содействия реформированию ЖКХ. Как ни печально, из-за незначительного количества домов, подлежащих расселению, программа в нашем районе была полностью выполнена еще в 2014 году. Соответственно, сегодня в Окуловском районе много жилья, фактически являющегося аварийным, но не признанного таковым юридически. И жители таких домов были



ОАО «Окуловский бумажник» и завод «Агрокабель» входят в топ-10 наиболее крупных предприятий, действующих в районе



Окуловка удачно расположена с точки зрения логистики: через территорию района проходят крупнейшие железнодорожные и автомагистрали



История района тесно связана с именами многих знаменитых граждан России. Один из них – путешественник Николай Миклухо-Маклай



В Окуловке и окрестностях сохранилось значительное число памятников истории и архитектуры. На фото – храм Александра Невского

лишены возможности получения более качественного жилья в рамках реализации этой государственной программы.

– Однако существуют и альтернативные варианты для решения жилищных проблем населения: «Доступное жилье для российской семьи», иные механизмы. Что используется на вашей территории?

– Мы готовим земельные участки и предоставляем их для строительства жилых домов. Тем более что спрос на недвижимость в районе большой: в очереди на получение социального жилья только в Окуловке более 900 человек, а с учетом других поселений – более 1,2 тыс. человек.

Убежден, что органы местного самоуправления должны предоставлять жилье тем, кто действительно в нем нуждается и сам приобрести не может. Люди престарелые, малоимущие, страдающие от некоторых заболеваний, люди с определенными заслугами, некоторые иные категории – вот те, кому такая помощь необходима. Но, к сожалению, во многих случаях получается, что жилье предоставляется по формальному признаку, далеко не тем, кто в нем остро нуждается.

– Заинтересованы ли вы в увеличении численности населения Окуловского района? Что для этого делается?

– Сегодня численность постоянно проживающего в районе населения составляет чуть более 23 тыс. человек. А когда-то это было и 30, и 35 тыс. В течение десятилетий люди стабильно уезжали из наших мест, да еще и смертность превышала рождаемость. Конечно, мы заинтересованы в том, чтобы уменьшить число тех, кто ищет лучшей жизни в Москве или Санкт-Петербурге. Мы не можем остановить отток населения, но мы можем его минимизировать, создав лучшие условия для жизни и труда на родной земле. Мы можем решать вопросы оздоровления населения, создавать предпосылки для повышения рождаемости, обеспечив необходимое количество мест в дошкольных учреждениях и школах, и т. д.

Наш район богат свободными площадями, где могли бы поселиться новые жители, где хорошая экология, есть возможности для ведения бизнеса. И надо

мнение



Игорь Силиверстов, председатель совета директоров логистического центра «Северная долина»:



– По моему мнению, самая главная проблема района, который ранее переживал депрессию, но уверенно из нее выходит, сегодня связана с человеческим фактором: местным жителям нужно поверить в свои силы, а сделать это без развития культуры невозможно. И это понимают и власти района, и многие рядовые жители. Неслучайно именно в Окуловке осенью прошлого года был открыт первый и пока единственный в России официальный памятник Виктору Цою. Для Окуловского района это очень символично. Потому что

сегодня и власти, и многие рядовые жители делают усилия, чтобы состоялись перемены к лучшему, к чему призывал этот певец. И чем более широким будет это движение, тем более интенсивными будут перемены к лучшему.

Приоритетными направлениями для привлечения инвестиций в Окуловский район являются промышленность (сегмент глубокой переработки), сельское хозяйство (животноводство и растениеводство), туризм, малоэтажное жилищное строительство, а также добыча и переработка полезных ископаемых.

сказать, летом и в выходные дни число жителей района резко увеличивается за счет приезжих из Санкт-Петербурга, Москвы. Но они рассматривают наш район как дачный, а хотелось бы, чтобы к нам начали возвращаться дети и внуки тех, кто уехал отсюда когда-то.

– Видите ли вы совершенно не используемые сегодня ресурсы как перспективные источники развития Окуловского района?

– Мы возвращаемся в этом смысле к строительству М-11. В любом случае

автомагистраль надо будет обслуживать, здесь появится сопутствующая инфраструктура. И это подразумевает новые рабочие места, новые экономические перспективы для территории. Мы надеемся на то, что с учетом географии и уже сложившейся логистики это не последняя стройка федерального масштаба на нашей территории. Мне кажется, что задачи, выполненные которых сейчас возлагается на проходящую по нашей территории Октябрьскую железную дорогу (81 км главного хода), наверное, несколько превышают ее нынешние возможности. Думаю, и этот

инфраструктурный момент сработает на дальнейшее развитие Окуловского района.

– Какие новшества в районе для вас как для руководителя будут особенно приятны?

– За промышленность, моменты, связанные с выполнением государственных задач, развитие инфраструктуры я более-менее спокоен: с этим есть ясность, понятны перспективы. Хотелось бы добиться эффективного использования наших сельских территорий – интереса к ним со стороны инвесторов, развития сельхозпроизводства.



Первый в России официальный памятник Виктору Цою открылся в Окуловке осенью 2015 года



Строительство Регионального центра гребного слалома стало одним из наиболее масштабных реализованных на территории инвестпроектов

о районе

Первые упоминания об Окуловском районе Новгородской области, расположенном в северной части Валдайской возвышенности, практически посередине железнодорожной магистрали Москва – Санкт-Петербург, относятся к концу XV века. А мощное развитие этой территории в XIX веке связано именно с открытием регулярного движения по Николаевской железной дороге в 1851 году. Окуловский край тесно связан с судьбами многих выдающихся людей: семьи Рерихов, писателя Льва Толстого, композитора Николая Римского-Корсакова, путешественника-этнографа Николая Миклухо-Маклая, известного ученого – основателя Тимирязевской

(Петровской) сельскохозяйственной академии Николая Железнова, писателя Виталия Бианки и др.

Сам районный центр – город Окуловка с окрестностями – неофициально называют «усадебной столицей России»: усадеб здесь более 50, и в том числе с наличием этого рекреационного потенциала связаны дальнейшие перспективы Окуловского района.

В Окуловском районе три городских и четыре сельских поселения, в состав которых входят 204 населенных пункта, прилегающие к ним земли общего пользования и другие земли независимо от форм собственности и целевого назначения.

Район обладает достаточно высоким сырьевым потенциалом: здесь существенные разведанные запасы карбонатных пород, глин для производства кирпича и др. Окуловский район исторически развивался как промышленный. Топ-5 предприятий промышленности включает ОАО «Угловский известковый комбинат», ООО «Органик Фармасьютикалз», ООО «ОЗРИ», ООО «Завод Агрокабель», филиал ООО «Окуловская бумажная фабрика». Эти и ряд других компаний производят до 70% совокупного объема продукции, выпускаемой в Окуловском районе.

Важнейшее инвестиционное преимущество территории – ее выгодное транспортно-гео-

графическое положение. Помимо того что по району проходит железнодорожная магистраль Москва – Санкт-Петербург, а также железнодорожные линии Окуловка – Неболчи и Угловка – Боровичи, к 2018 году здесь будет введен в эксплуатацию участок автомагистрали М-11, которая обеспечит еще более качественную логистическую связь двух столиц. Параллельно модернизируется сеть местных автодорог, а две транспортные развязки съезда с автомагистрали М-11 позволят производству, находящемуся в этом районе, эффективно осваивать три рынка: Москвы, Санкт-Петербурга и западного региона: Великого Новгорода, Пскова и т. д.

Городские перспективы

➔ За 2015 год в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию шесть проблемных жилых домов (общей площадью 93 489,3 кв. м – 1762 квартиры), сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу вице-губернатора Игоря Албина. К концу 2015 года в Санкт-Петербурге в связи с невыполнением застройщиками своих обязательств насчитывалось 22 проблемных объекта жилищного строительства, участниками которых являются 9974 гражданина. При этом в реестр дольщиков, нуждающихся в защите, включены 42 петербуржца.

➔ Российское подразделение датской группы Н+Н сменило руководство. Новым генеральным директором компании стала Нина Авдюшина, ранее занимавшая пост коммерческого директора компании Holcim (Россия). Как отмечают в ООО «Н+Н», Надежда Солдаткина, которая возглавляла российское подразделение с июля 2012 года, покинула группу и собирается продолжить свою профессиональную карьеру в одной из крупных международных компаний.

➔ Новым главой территориального управления Росимущества в Ленинградской области назначена Наталья Петрова, сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу управления. До настоящего времени Наталья Петрова занимала должность заместителя главы управления и курировала вопросы продажи арестованного и конфискованного имущества, оценку федерального имущества и корпоративное управление.

➔ Проект реновации развития застроенной территории квартала 2А района Ульянка в Кировском районе Петербурга будет пересмотрен, говорится в сообщении портала «АСН-инфо». Об этом было заявлено в ходе совещания в Смольном под руководством вице-губернатора Игоря Албина. Ранее решением Верховного суда РФ было признано недействующим постановление правительства Петербурга об утверждении проекта планировки с проектом межевания рассматриваемой территории, но это решение не отменяет действие договора города с ООО «Воин-В». В сообщении пресс-службы Игоря Албина отмечается, что органы власти и компания-инвестор готовы к разработке нового проекта планировки территории, который учитывал бы новые нормативы градостроительного проектирования.

Татьяна Крамарева / В конце декабря решением областного Законодательного собрания Заневское сельское поселение Всеволожского района наделено статусом городского, а д. Янино-1 стала поселком городского типа. О причинах и следствиях этих перемен рассказал Алексей Гердий, глава местной администрации. ➔

– **Что повлечет или уже повлекло изменение статуса Заневского поселения с сельского на городское?**

– Основная цель данного преобразования – сохранение вектора и темпов развития поселения. Изменение статуса – это, несомненно, серьезный стимул для развития территории: он позволит выполнить все те обязательства, которые взяла на себя ранее муниципальная власть.

– **С чем связана основная причина данного преобразования? Было ли это действительно необходимо?**

– Прежде всего, этого требовало законодательство. Наше поселение было сельским только потому, что в его составе были одни деревни. Однако Янино-1 – уже далеко не деревня ни по численности зарегистрированного населения, ни по уровню развития. Изменение типа населенного пункта Янино-1 с деревни на поселок городского типа автоматически привело к изменению статуса муниципального образования с сельского на городское. В сельском поселении просто не может быть города или поселка городского типа.

– **Почему преобразование начали не с Кудрово, а с Янино?**

– Главная причина – активное развитие данного населенного пункта. В действительности Кудрово уже сейчас может стать поселком городского типа, однако через некоторое время количество прописанных здесь жителей вырастет настолько, что встанет вопрос о преобразовании его в город. Собственно, это и стало главным аргументом в пользу того, чтобы дождаться момента, когда Кудрово можно будет признать сразу городом.

– **Ожидаете ли вы, что смена статуса окажется для застройщиков дополнительным аргументом в пользу реализации проектов в Заневском поселении?**

– Изменение статуса муниципального образования, несомненно, укрепит позиции нашей территории на региональном рынке инвестиций в сфере жилой и коммерческой недвижимости, социальной и транспортной инфраструктуры, торговли и услуг. От этого в первую очередь выигрывают местные жители. Приход новых инвесторов влечет за собой более быстрое комплексное развитие территории.



– **Каковы ближайшие перспективы Кудрово с точки зрения развития жилищного строительства?**

– При благоприятной экономической ситуации в стране застройка территории Кудрово завершится в ближайшие 10 лет. При этом жители современных кварталов будут в полном объеме обеспечены объектами социальной инфраструктуры. К этому вопросу очень серьезно относимся и мы, и застройщики: наше поселение одним из первых приняло участие в государственной программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Результаты уже есть: в сентябре прошлого года в Кудрово была введена в эксплуатацию первая школа на 600 мест, в декабре – школа на 1,6 тыс. учащихся с дошкольным отделением, рассчитанным на 165 воспитанников. В конце года в ЖК «Вена» заработал также муниципальный садик на 110 мест. В этом году готовые детские сады и школы на рассмотрение комиссии планируют вынести сразу несколько застройщиков.

Учитывая сегодняшние темпы увеличения численности постоянно зарегистрированных в Кудрово жителей, можно с уверенностью сказать, что в ближайшие время будет поднят вопрос о признании этого населенного пункта городом.

– **Как отразится переход поселения в новый статус на местном бюджете?**

– Изменение статуса муниципального образования позволит нам сохранить существующий баланс доходно-расходной части бюджета.

Все последние отчетные периоды характеризуются ежегодным увеличением доходной и расходной частей бюджета. Уверен, что проделанная работа по преобразованию Заневского поселения позволит нам и дальше не снижать темпов развития. Через некоторое время, как только количество постоянно зарегистрированных жителей достигнет определенного уровня, Кудрово получит возможность стать городом. Самое главное то, что после референдума, прошедшего в сентябре, мы знаем: жители поддерживают нас в этой работе.

цифра

почти 90%

жителей Янино-1, пришедших на избирательные участки, проголосовали за преобразование

26 января отмечает День рождения Олег Сергеевич Коваль, заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту

Уважаемый Олег Сергеевич!

От души поздравляю Вас с Днем рождения!

От состояния жилищно-коммунального хозяйства напрямую зависит, каким будет качество жизни многих и многих людей. И если сегодня Ленинградская область – регион, в котором хочется жить, в этом есть и Ваш личный вклад. В День рождения желаю Вам сохранять активную гражданскую позицию, неравнодушие к судьбе нашей малой Родины, стратегическую прозорливость при принятии решений. Желаю Вам всегда быть окруженным единомышленниками. И со всей искренностью желаю Вам веры в себя, здоровья и любви близких.

С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвин

Уважаемый Олег Сергеевич!

День рождения – это праздник радости, добрых слов, чудесных подарков и счастливых воспоминаний! По случаю Вашего Дня рождения примите искренние поздравления. Желаю Вам благоприятной обстановки, отличного настроения, благополучия, процветания Вам и Вашим близким. Пусть поставленные цели будут достигнуты!

С каждым прожитым годом Вы становитесь мудрее и опытнее, так пусть этот год принесет Вам положительные эмоции и вдохновит на новые свершения!

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя Г.И. Богачев

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ ПОМОЩЬ

Лидия Горборукова / Компания O2 Development и NAI Bescar подписали договор о продаже на эксклюзивных условиях ЖК «Силы природы» в Мурино. Первую очередь проблемного объекта застройщик планирует сдать в середине 2016 года с задержкой в полгода. ➔

Компания O2 Development и агентство недвижимости NAI Bescar подписали договор, регламентирующий совместную работу по продаже, продвижению квартир в ЖК «Силы природы» в Мурино на эксклюзивных условиях.

Ранее срок ввода первой очереди жилого комплекса был продлен на полгода. Причин было несколько. Одна из них – это переход от схемы ЖСК к механизму долевого участия. Сегодня этот процесс успешно завершен, и девелопер продолжает строительство комплекса, говорят в O2 Development. Как рассказывал в конце 2015 года на встрече с журналистами совладелец O2 Development Виктор Осокин, первая очередь проекта площадью 88 тыс. кв. м построена на 95% и реализована на 80%. Сдача двух домов намечена на июль 2016 года (ранее было разрешение на ввод в конце 2015 года). Вторая очередь, куда также входят два дома площадью 91,8 тыс. кв. м, реализована на 45%. Ее планируется ввести во второй половине 2017 года. По словам Виктора Осокина, на достройку первой очереди нужно около 300 млн рублей, а необходимые средства компания планировала как раз привлечь от частного инвестора – через одно из ведущих агентств недвижимости города под залог квартир. Тогда название компании-партнера господин Осокин раскрывать не стал. На прошлой неделе стало известно, это NAI Bescar. Таким образом,

застройщик собирается быстро достроить первую очередь объекта в период низких продаж с января по март.

Еще одна сложность у O2 Development возникла с присоединением ЖК «Силы природы» к водопроводу и канализации. Застройщик планировал подключать этот объект к локальным очистным сооружениям, но областные власти выступили против этого. В итоге лишь в декабре прошлого года девелопер подписал договор с УК «Мурино» на присоединение

O2 Development по ЖК «Силы природы» осуществила переход от строительства по схеме ЖСК к механизму долевого участия

ЖК «Силы природы» к центральному водоснабжению и канализации. Построить сети и подключить к ним две очереди комплекса O2 Development обязалась за свой счет. По словам Виктора Осокина, эта сумма должна составить около 200 млн рублей.

Между тем под вопросом остается строительство еще трех очередей ЖК «Силы природы» площадью 150 тыс. кв. м. Дело в том, что 24 га земли, отведенные под эти объекты, в настоящее время находятся у Балтинвестбанка. Ранее O2 Development арендовал землю под застройку у этой

кредитной организации с правом последующего выкупа. А Балтинвестбанк с осени 2015 года находится в стадии санации Абсолют-банком. Виктор Осокин заявлял, что впереди компанию и банк ждет переговорный процесс. В этой связи непонятно, как будет решен вопрос с социальной инфраструктурой в ЖК «Силы природы». Дело в том, что детский сад и школа в данном квартале запланированы к строительству как раз в этих трех отсутствующих очередях. Ранее власти

рублей. Виктор Осокин говорит, что такая стоимость – это результат того, что себестоимость жилья, которое возводит O2 Development, ниже, чем у конкурентов, за счет специальных технологий и полного цикла строительства.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, отметил, что сотрудничество O2 Development с компанией Bescar представляет вполне очевидный интерес для застройщика – Bescar имеет положительную репутацию на рынке, поэтому стремление O2 получить их в качестве эксклюзивных продавцов оправданно. «Для самой компании Bescar такое сотрудничество выгодно лишь в том случае, если речь идет о ликвидном проекте, но насколько готовы другие агентства недвижимости продавать ЖК «Силы природы» – большой вопрос. Наша компания по тем проектам, которые мы считаем ликвидными, заключает соглашения на эксклюзивные продажи. Но не всякий проект стоит брать на эксклюзив, так как это определенная ответственность. Перед застройщиком это выполнение плана продаж, а перед покупателем нужно держать ответ за качество жилья, которое ты им продаешь», – прокомментировал Николай Пашков. По его словам, быть эксклюзивным продавцом в ситуации, когда на рынке недвижимости снижается спрос, становится сложнее.

➔ справка

O2 Group – строительный холдинг, объединяющий пять самостоятельных подразделений. В портфеле холдинга находятся три собственных объекта: ЖК «Самое сердце» Пушкине площадью 71,7 тыс. кв. м введен в эксплуатацию в сентябре 2015 года, экоквартал «Силы природы» в Мурино на 179,8 тыс. кв. м и ЖК «Моя стихия» у метро «Парнас» площадью 69,9 тыс. кв. м.

Уважаемый Олег Сергеевич!

Сердечно поздравляем с Днем рождения!

Курировать направление ЖКХ, энергетики и транспорта – значит ежедневно делать все для того, чтобы избежать внештатных ситуаций и постоянно обеспечивать комфорт жителей Ленобласти. Желаем Вам успехов в этом нелегком труде, реализации намеченных планов, поддержки единомышленников, покорения новых профессиональных вершин!



Генеральный директор АО «Водоканал-инжиниринг», доктор технических наук, заслуженный работник ЖКХ РФ, Член Высшего экологического совета Государственной Думы РФ, заслуженный работник Единой энергетической системы России В. Терентьев

РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Сергеевич! Искренне поздравляем Вас с Днем рождения!

Сложно переоценить Ваш вклад в стабильную работу жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ленинградской области – важнейших отраслей, направленных на обеспечение комфортных условий проживания жителей региона. Именно благодаря умелым управленческим решениям проблемы в области ЖКХ решаются оперативно и с большой эффективностью. От всего коллектива ОАО «Всеволожские тепловые сети» желаем Вам новых профессиональных горизонтов, крепкого здоровья и большого счастья!

С уважением, генеральный директор
ОАО «Всеволожские тепловые сети» В.А. Рубин



РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Сергеевич!

Примите искренние поздравления и наилучшие пожелания в День рождения! Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из тех отраслей, в которых для достижения результата надо приложить поистине титанические усилия. Мы от души желаем, чтобы Ваша профессиональная деятельность приносила по-настоящему весомые результаты. Желаем также крепкого здоровья, благополучия, стабильности в жизни, процветания и веры в себя.

С уважением, председатель
Ассоциации управляющих и эксплуатирующих
организаций Ленинградской области А.В. Рыжов



РЕКЛАМА

Уважаемый Олег Сергеевич!

Примите искренние поздравления
с Днем рождения!

Желаем Вам новых профессиональных успехов,
ярких идей, стратегически точных решений,
неиссякаемой энергии, уважения со стороны
коллег, любви близких и огромного счастья!

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



РЕКЛАМА

➔ Парковая зона Новой Голландии будет открыта для посещения летом, отмечает портал «АСН-инфо» со ссылкой на заявление председателя Комитета по инвестициям Петербурга Ирины Бабюк. По ее словам, парк постараются полностью подготовить к началу лета, а не к августу, как это было запланировано ранее. «За Новую Голландию мы не беспокоимся. В 2016 году завершится первый этап работ. У нас была пересмотрена концепция в пользу увеличения паркового пространства, потому что это общий тренд, который надо развивать в Петербурге. Поэтому в первом этапе будет парковое пространство, зона с маринной и культурными мероприятиями», – прокомментировала Ирина Бабюк. На благоустройство и реорганизацию территории острова городские власти выделили 12 млрд рублей. Полностью Новая Голландия будет отремонтирована к 2025 году.

➔ Комитет по строительству Петербурга намерен в I квартале этого года объявить конкурс на благоустройство участка в 40 га, намытого на оконечности Крестовского острова, рядом в «Зенит-Арене», говорится в сообщении портала «АСН-инфо». Стоимость работ составит более 1,9 млрд рублей. Официально работы проходят по строке «приспособление для современного использования Приморского парка Победы». Но фактически речь идет о благоустройстве территории, намыв которой завершился в ноябре 2015 года. На ней же будет расположен выход со станции метро «Новокрестовская». Большая часть средств пойдет на работы по берегоукреплению и строительству набережной. Срок исполнения – до марта 2017 года.

➔ В Петербурге ввели в эксплуатацию крупнейшую на Северо-Западе инфекционную больницу, пишет портал «АСН-инфо». Генеральным подрядчиком выступила строительная компания ЗАО «РосСтройИнвест», генеральным проектировщиком – ЗАО «РосСтройПроект» (входит в ГК «РосСтройИнвест»). Объем инвестиций в проект составил 6,2 млрд рублей. Новая инфекционная больница построена в Полустрово на территории в 7,3 га и рассчитана на 600 коек. В больнице девять больших и четыре малых корпуса общей площадью 91 тыс. кв. м. Лаборатории больницы оснащены новейшим инновационным медицинским оборудованием.

Обещать – не значит построить

Ольга Кантемирова / Из-за кризиса в стране и застройщики, и власти поняли: за новые проекты браться нужно особенно избирательно. Так случилось и с идеей строительства ЛРТ до Сертолово – его отложили. Повлияет ли это на развитие жилищных проектов, выясняла корреспондент «Строительного Еженедельника».

О переносе сроков реализации проектов легкого рельсового транспорта, в частности строительства ЛРТ от станции метро «Парнас» до города Сертолово, стало известно на заседании Координационного совета по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти в конце ноября прошлого года.

ЛРТ не считается

Как пояснили в Комитете по строительству Ленобласти, на территории Сертолово наиболее активно жилищным строительством занимаются три компании: «РосСтройИнвест», ГК «КВС» и «Петрострой».

Директор по продажам «КВС» Артем Босов отметил, что при планировании ЖК «Новое Сертолово» ставку на улучшение транспортной доступности за счет ЛРТ в компании не делали.

«Подобные инициативы обсуждаются довольно давно, однако конкретики по этому поводу до сих пор нет. Запуск ветки ЛРТ предполагался не ранее 2021 года, то есть речь изначально шла не о ближайшей перспективе», – сказал господин Босов.

Такой же позиции придерживаются и в «РосСтройИнвест», который реализует в Сертолово проект нового жилого района «Золотые купола» на 300 тыс. кв. м жилья в рамках комплексного освоения территории.

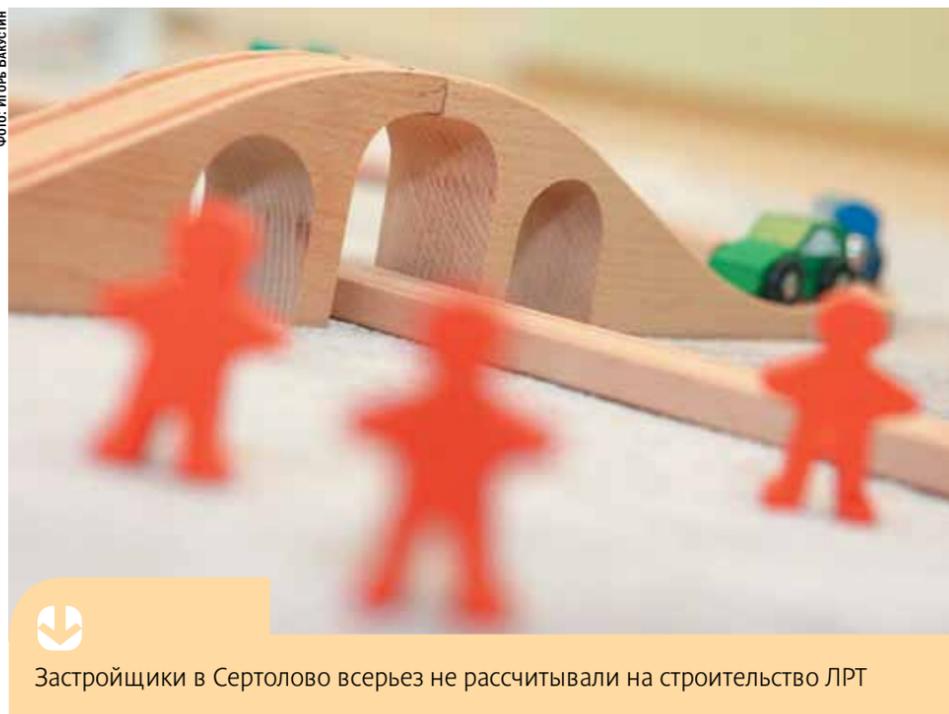
«Наша компания всерьез не рассчитывала на строительство ЛРТ в ближайшем будущем, – говорит председатель правления «РосСтройИнвест» Игорь Креславский. – Мы никогда не использовали эту информацию в качестве серьезного маркетингового аргумента. Не думаю, что кого-то из наших клиентов постигло разочарование от появления этой информации. Продажи квартир на этом объекте сегодня идут высокими темпами, несмотря на непростую экономическую ситуацию. Уже продано порядка 80% квартир первого этапа первой очереди строительства, которая будет сдана летом 2016 года».

По словам Артема Босова, Сертолово уже сегодня является районом с развитой транспортной инфраструктурой, которую обеспечивает прежде всего Восточно-Выборгское шоссе, соединяющее северные районы Петербурга и скоростную автодорогу «Скандинавия». Кроме того, по Заречной ул. от ЖК «Новое Сертолово» можно быстро добраться до скоростного участка Новоприморского шоссе, а по Песочной ул. и далее по Горскому шоссе – до Западного скоростного диаметра. Пользователи общественного транспорта смогут доехать до ближайших станций метро – «Проспект Просвещения» и «Парнас» – за 15-20 минут.

Впасть в отчаяние можно

По мнению бывшего вице-губернатора Ленобласти, а ныне президента ЛенОбл-СоюзСтроя Георгия Богачева, у Сертолово есть серьезный потенциал для развития, который не может быть реализован без работы над транспортной схемой.

«Заранее такие проекты застройщики редко учитывают, но вот если бы в Сер-



Застройщики в Сертолово всерьез не рассчитывали на строительство ЛРТ

толово уже построили ЛРТ – сразу бы начался резкий всплеск жилищного строительства, – уверен господин Богачев. – Рельсовый транспорт – это важный двигатель прогресса. На мой взгляд, лучше не строить автодороги, а заняться пригородным рельсовым транспортом».

Георгий Богачев считает, что развитие этого вида транспорта необходимо на всей территории области: «Например, если построить электричку, на которой можно из Петербурга до Волхова доехать за 40 минут, то через несколько лет мы бы этот город не узнали. А сейчас это депрессивная территория. На сегодняшний день строительство «расползается» от Петербурга в стороны вдоль дорог, а нужно, чтобы оно шло равномерно – по артериям общественного транспорта».

По поводу прогноза о приближительной дате начала строительства ЛРТ Георгий Богачев ответил: «Мы все знаем о событиях, которые происходят в нашей стране. Здесь уместна фраза из фильма «Особенности национальной охоты»: «Вот теперь можно впасть в отчаяние».

Рассуждая об изменениях транспортной схемы города и области в целом, директор центра экспертиз «Эком» Александр Карпов добавил, что основная причина такого

положения дел – неумение властей планировать развитие территорий.

«Они не умеют это делать и даже учиться не хотят. Застройщики вкладывают деньги в нулевой цикл, а потом оказывается, что строительство с заявленными параметрами невозможно, потому что власти изменили свои планы. Это связано с «родовыми травмами» петербургского Генплана, законодательства на эту тему и проектов планировки территории. Ни в Генплане, ни в проектах планировки нет графиков реализации. По этой причине транспортная, жилая, общественная, социальная инфраструктуры не синхронизированы по времени. А даже нет механизма, который бы позволял это сделать».

Он также добавил, что в свое время Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга «бился как зверь», для того чтобы отменить действующую норму закона о создании графика реализации Генплана, но данную инициативу не приняли.

«За счет отсутствия четких планов «взяткоемкость» процессов согласования растет, а с ней и чиновничья рента. Ведь можно много всего наобещать построить, а потом уйти на пенсию или в другой комитет и ни за что не отвечать», – подытожил Александр Карпов.

Замороженные или закрытые транспортные проекты в Петербурге и Ленобласти

Название	Назначение	Цена	Статус проекта
ЛРТ от «Парнаса» до Сертолово	Улучшение связи Петербурга с городом-спутником	21,4 млрд рублей	заморожен
Ново-Адмиралтейский мост	Улучшение связи Васильевского острова с центром, включение Ново-Адмиралтейский острова в городскую инфраструктуру, снижение нагрузки на Благовещенский и Дворцовый мосты	4,9 млрд рублей	отменен
Орловский тоннель	Соединение Смольной и Свердловской наб. Обеспечение круглосуточной связи центра города и северных районов	69 млрд рублей	отменен
Канатная дорога на Крестовский остров	Разгрузка пассажирских потоков от Приморского района к стадиону на Крестовском острове	7,3 млрд рублей	отменен
Реконструкция Сенной площади	Расширение Садовой ул., развитие общественного транспорта в Адмиралтейском районе	1,2 млрд рублей	заморожен

Источник: открытые данные

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ

УДОБНО

ВЫГОДНО

АЛЬТЕРНАТИВНО



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

РЕКЛАМА

Доходы выпали со снегом

Роман Русаков / С выпадением в январе запоздавшего снега в Ленобласть потянулись любители горных лыж. Но, как подсчитали эксперты, из-за бесснежного Нового года курорты потеряли до 40% выручки. ➔

По данным Colliers International в Санкт-Петербурге, на сегодняшний день на территории Ленобласти насчитывается девять действующих горнолыжных центров.

Марина Смирнова, партнер и руководитель отдела гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield, говорит, что на них работают порядка 15 склонов, имеющих подъемники и оборудованные трассы. При этом количество подъемников колеблется от 1 до 7, а длина трасс – от 100 до 1200 м, перепад высот – от 30 до 147 м. Самый посещаемый из них – курорт «Игора», имеющий самую развитую инфраструктуру, которая включает круглогодичный каток, спа-комплекс, искусственное озеро, а также разнообразные средства размещения для гостей. Как зимой, так и летом у таких развитых курортов отмечается высокая заполняемость гостиничной части.

Начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре считает, что горнолыжные курорты, расположенные в Ленинградской, Новгородской и Псковской областях, рассчитаны в основном для начинающих лыжников. Перепад высот здесь небольшой, а лыжные трассы не отличаются особой сложностью. «Экспертам и любителям экстремальных трасс будет интересно посетить Мурманскую область, где расположен самый высокогорный курорт на Северо-Западе под названием «Большой Вудъявр». Общая протяженность трасс здесь составляет более 35 км. Среди недавно созданных на Северо-Западе курортов можно отметить горнолыжный курорт «Любогорье» в Любытинском районе Новгородской области, который хоть еще и развивается, но уже принимает гостей. Самый длинный склон составляет здесь 1,1 км», – рассказала она.



Средний «раскрученный» курорт регионального масштаба приносит порядка 80-100 млн рублей чистой операционной прибыли в год

Госпожа Смирнова подсчитала, что объем инвестиций в создание курорта потребует десятки миллионов рублей – только оборудование подъемника составит от 50 млн (ковровый) до 90 млн рублей (бугельный). 1 кв. м трассы – 1000 рублей.

Она уточнила, что в среднем для курорта, включающего несколько трасс, кресельные подъемники (2-3 единицы), инструкторскую, кафе или ресторан, систему искусственного освещения и оснежения, требуется 600-900 млн рублей. В серьезные же курорты общероссийского масштаба инвестиции могут быть в десятки раз больше. Напри-

мер, инвестиции холдинга «Интеррос» в создание крупнейшего в России горнолыжного курорта «Роза Хутор» (на нем проводились соревнования Олимпиады-2014) составили 2,2 млрд USD (69 млрд рублей на конец 2013 года). Он располагается на территории 430 га. Общая протяженность трасс на нем – 77 км, к примеру, фуникулер, доставляющий лыжников на «Розу Пик» (2320 м), идет более получаса.

Как говорят эксперты, курорт большую часть средств получает от ски-пассов или стоимости подъема – порядка 70% выручки, далее идет ресторан – 15%,

инструкторы – 10-15% и все прочее – 5%. «Наиболее доходным считается прокат оборудования – расходы составляют только 10-15% от выручки, и подъемник: 25% от выручки – это расходы. Наиболее затратными являются ресторан (40-55% от выручки – это расходы) и инструкторы (доходность – порядка 50%)», – говорит госпожа Смирнова.

Бесснежные зимы «отъедают» у курортов часть выручки. «Когда кататься невозможно или некомфортно, то люди на гору не едут. А Новый год – это пик сезона. Можно говорить, что порядка 35-40% заработка владельцы петербургских курортов точно потеряли. Особенно с учетом того, сколько россиян в этом году вообще никуда не поехали», – рассуждает госпожа Смирнова.

МНЕНИЕ



Яна Булмистре,
начальник отдела
маркетинга ЗАО
«БФА-Девелопмент»:



– Большинство горнолыжных курортов Северо-Запада имеют развитую инфраструктуру и пытаются привлечь туристов как зимой, так и в летний период, предлагая различные виды времяпрепровождения: от велосипедных прогулок до рыбалки и собирания грибов и ягод. Некоторые курорты, например «Игора» и «Красное озеро», располагают собственными спа-центрами.

Ленобласти добавят красок

Екатерина Костина / Строительство логистического комплекса лакокрасочной продукции финской компании «Тэлко Оу» стоимостью 16 млн EUR начнется в середине текущего года в индустриальном парке «Гринстейт» в Ленинградской области.

О своих планах реализовать проект финская компания Telko Oy сообщила еще в середине 2015 года. В рамках Петербургского международного экономического форума финский инвестор и ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» подписали соглашение о намерении построить в индустриальном парке «Гринстейт» производственно-логистический комплекс. В настоящее время компания «Тэлко Оу» находится в стадии подписания контракта на строительство и получения всей необходимой разрешительной документации.

На недавней встрече, которая прошла между правительством Ленинградской области

и руководством финского инвестора, губернатор Александр Дрозденко заверил, что региональные власти окажут необходимое содействие финским инвесторам в строительстве комплекса в «Гринстейт». По его словам, область крайне заинтересована в том, чтобы финская компания пришла в региональный индустриальный парк, который он назвал «образцово-показательным». Он пообещал, что процесс получения разрешительной документации не будет бюрократизированным. Глава региона подчеркнул, что компания с объемом инвестиций в 16 млн EUR претендует на налоговые льготы, предусмотренные законами Ленинградской области. Среди них, например, освобождение от части налога на прибыль и полностью – от налога на имущество на определенный срок.

Эксперты рынка говорят о том, что сегмент лакокрасочных материалов Петербурга и Ленинградской области динамично развивается.

Помимо «Тэлко Оу», которая только построит свое производство, в регионе «осели» еще несколько производителей. Так, в начале 2014 года на территории индустриального парка «Федоровское» в Тосненском районе был открыт завод норвежского производителя лакокрасочной продукции – компании «Йотун». Объем инвестиций в реализацию проекта на тот момент составил 1,7 млрд рублей. Годовая мощность производства составляет 12 млн л жидких красок и 3,6 тыс. тонн порошковых покрытий. В 2015 году компания «Текнос», европейский производитель лакокрасочных материалов промышленного назначения, открыла свой новый завод в Петербурге в индустриальном парке «Марьино». Это первое предприятие, которое компания создала на территории России с нуля. Производственная мощность нового завода на первом этапе составит 10 млн л жидких и 2 тыс. тонн порошковых красок в год.

Достичь этих показателей планируется к 2018 году. Объем инвестиций составил 17 млн EUR.

Ранее Екатерина Смазная, руководитель проектов отдела маркетинговых исследований и аналитики ООО «Профессиональные комплексные решения», рассказала «Строительному Еженедельнику», что сейчас сложно оценить перспективность расширения лакокрасочных производств. С одной стороны, падение курса рубля привело к удорожанию импортной продукции, следовательно, необходимо импортозамещение. С другой стороны, стагнация экономики дает основание предполагать падение спроса на строительные материалы.

Между тем эксперты отмечают, что сегодня Ленинградская область является одним из самых развитых регионов по наличию промплощадок с инфраструктурой. А именно они становятся привлекательными для крупных инвесторов, в том числе зарубежных. По экспертным данным,

на территории Петербурга и Ленинградской области сегодня имеется 15 индустриальных парков, но все они развиты неравномерно. Создание обустроенных промышленных парков в Ленинградской области – это одна из основных задач, которые решают региональные власти. В 2014 году в Ленобласти был принят региональный закон № 52 «О мерах государственной поддержки создания и развития индустриальных парков в Ленинградской области». Согласно ему присвоение статуса индустриального парка дает возможность управляющей компании получить меры государственной поддержки в виде налоговых льгот (ставка по налогу на прибыль снижена до 13,5%, а ставка по налогу на имущество – до 0%) и льготной ставки на арендную плату за землю. Как отметил Дмитрий Ялов, заместитель

председателя правительства Ленинградской области по экономике и инвестициям, предложенные меры поддержки позволят организациям, создающим в регионе обеспеченные инфраструктурой промышленные площадки, снизить расходы на реализацию проекта. «В свою очередь, мы рассчитываем, что активное создание парков позволит преодолеть в регионе дефицит готовых промышленных площадок для размещения новых производств», – добавил он. С другой стороны, Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, отметил, что 2015 год для индустриального сегмента был нестабильным. Некоторые крупные производственные компании заявили о сокращении производств или закрытии заводов в Петербурге.

КСТАТИ

Компания «Тэлко Оу» является крупным дистрибьютором полимеров и промышленной химии с более чем 100-летним опытом работы в данной сфере бизнеса. Головной офис компании расположен в Хельсинки, региональные офисы и складские комплексы функционируют в 17 странах.

С верой в лучшее завтра

Татьяна Крамарева / Уровень заинтересованности инвесторов в возможностях Лодейнопольского района Ленинградской области пока незначителен. Однако действующие промышленные и сельскохозяйственные производства модернизируются и наращивают объемы выпуска продукции, отмечает Илья Дмитренко, глава районной администрации. ➔

– Илья Александрович, как бы вы охарактеризовали состояние экономики Лодейнопольского района? Как изменился за 2015 год объем инвестиций в основной капитал, какую динамику инвестиций вы прогнозируете в ближайшее время?

– Прошедший год отмечен для экономики района положительной динамикой результатов производственной деятельности предприятий и организаций.

Итоги 2015 года по сравнению с итогами предыдущего года свидетельствуют о том, что ситуация в основных секторах экономики позитивна. Так, объем оборота организаций вырос на 16,8%, отгруженных товаров собственного производства – на 12,0%, розничной торговли – на 24,0%, платных услуг – на 16,1%. Выполнен плановый показатель по вводу жилья, установленный Соглашением о взаимодействии правительства Ленобласти и администрации Лодейнопольского муниципального района по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2015 год.

На динамике инвестиций в основной капитал сказалась приостановка работ на Ленинградской ГАЭС и второй нитке Нижне-Свирского гидроузла. Несмотря на то что в районе активно реализуются инвестиционные проекты в агропромышленном комплексе, ведется строительство и реконструкция объектов ЖКХ и социальной сферы, объем инвестиций 2015 года ниже уровня 2014 года.

Промышленность района – это та сфера экономики, в которую бюджетные инвестиции привлекаются в меньшей мере, чем в другие отрасли. В последние два года в проекты промышленных предприятий вкладывались исключительно инвестиции самих предприятий и организаций, а также привлеченные средства. При этом за прошлый год объем инвестиций в основной капитал промышленных предприятий увеличился по сравнению с 2014 годом в 4,5 раза.

В 2015 году запущено производство ООО «Мебельная фабрика Рассвет». Источник инвестиций проекта – собственные средства и привлеченные средства (заемные средства других организаций).

Однако мы не прогнозируем дальнейшего роста инвестиций собственных средств предприятий в модернизацию производства в сложившейся экономиче-



ской ситуации. В основном предприятия расходуют заработанные средства на поддержание производственной деятельности.

– На карте инвестиционных проектов Ленобласти ваш район фигурирует всего трижды: в связи со строительством гидроаккумулирующей станции на р. Шапша, фермы по выращиванию, откорму и забою индеек, а также свинокомплекса вблизи д. Тервеничи. Есть ли в планах другие инвестиционные проекты?

– Несмотря на достаточно развитую в области систему экономических механизмов привлечения и поддержки инвестиций, которая распространяется и на Лодейнопольский район, уровень заинтересованности внешних инвесторов в реализации своих проектов на нашей территории пока незначителен.

Между областным правительством и администрацией района заключено Соглашение о внедрении Стандарта деятельности органов МСУ муниципальных районов и городского округа по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в Ленобласти. Разработана

«дорожная карта» – план мероприятий по реализации требований стандарта.

Для привлечения потенциальных инвесторов подобрано восемь инвестиционных промышленных площадок. Информация о них представлена в Инвестиционном паспорте Лодейнопольского района, размещенном на областном инвестиционном портале.

Ведется строительство свинокомплекса в д. Шамокша, газификация и строительство котельной в д. Шамокша, реконструкция инженерных сетей южной части города Лодейное Поле, реконструкция КОС в п. Рассвет и строительство Дома культуры в с. Алеховщина.

– А какова сегодня структура промышленности Лодейнопольского района?

– Прежде всего, отмечу, что налоговые поступления от промышленных предприятий – это основной источник наполнения местного бюджета. Удельный вес промышленных предприятий в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составляет 40%. Подавляющее большинство предприя-

тий промышленности в районе относится к обрабатывающим производствам – таких 87%. Еще 13% приходится на продукцию предприятий по производству и распределению электроэнергии, газа и воды.

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес (70,0%) занимают обработка древесины и производство изделий из дерева, где, однако, объемы производства сократились преимущественно из-за проблем с обеспечением сырьем. В свою очередь, эти проблемы вызваны ценовой политикой лесозаготовителей.

Отказ сетевых магазинов от реализации продукции местных производителей повлек сокращение объемов выпуска пищевых продуктов и тем самым обострил финансовое положение предприятий этой отрасли.

Рост объемов выпускаемой продукции в производстве готовых металлических изделий на 42,5% обеспечен расширением производства ООО «Кварта».

Более чем втрое увеличило выпуск продукции ООО «Оятская керамика» в условиях импортозамещения.

– С какими сложностями сталкиваются сельхозпроизводители? Насколько успешно их преодолевают?

– Специализация сельского хозяйства нашего района – животноводство, на долю которого приходится 62% всей валовой продукции в хозяйствах всех категорий. Основные отрасли животноводства – молочное и мясное скотоводство, свиноводство, птицеводство и овцеводство.

На территории района действуют шесть сельскохозяйственных предприятий и одно предприятие пищевой промышленности.

В животноводстве в прошлом году наиболее высокими темпами росли объемы производства продукции свиноводства. Успехи ООО «Оятское» базируются на современных технологических процессах в механизированных и автоматизированных комплексах. В настоящее время здесь эксплуатируются мощности по откорму 5,4 тыс. голов свиней единовременного содержания. Фактическая мощность предприятия рассчитана на откорм 20 тыс. голов в год. В планы по дальнейшему развитию предприятия входит строительство собственного кормоцеха и откормочных площадей на 3 тыс. голов единовременного содержания.

Нельзя не отметить развитие молочного и мясного скотоводства. В прошлом году в ООО «Агрофирма Рассвет» запущена ферма «Сермакса», где поставлен на доращивание молодняк крупного рогатого скота. Хозяйство, кроме того, планирует открыть мини-молокозавод для выпуска пакезированного молока, творога, сметаны и кисломолочных напитков. В этой же отрасли активно действуют шесть крестьянских (фермерских) хозяйств.

Птицеводством занимаются ООО «Экологическая ферма Алеховщина» и ООО «Свирское». Первое предприятие специализируется на выращивании кур и производстве яиц. Предприятие



В общем объеме сельхозпродукции продукция сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств составляет почти 73%



На мебельной фабрике «Рассвет» установлен полный комплект современного оборудования для производства качественной мебели



В Лодейном Поле есть свой театр, современная ледовая арена, бассейн, открываются новые стадионы и спортивные площадки

Экономика и инвестиции в Лодейнопольском районе



ВИЗИТКА

Лодейнопольский район, расположенный в северо-восточной части Ленинградской области, граничит на севере с Олонецким районом Республики Карелия. На северо-востоке, юге и юго-западе территория имеет границы с другими муниципальными районами Ленобласти: Подпорожским, Тихвинским и Волховским соответственно.

В своем нынешнем статусе Лодейнопольский район образован в 1927 году. Исторически ему предшествовал Лодейнопольский уезд Олонецкой губернии. Местность стала известной во времена Петра I: здесь в 1702 году была основана Олонецкая (впоследствии Лодейнопольская) судостроительная верфь. В начале XX века через Лодейное Поле прошла железнодорожная магистраль на Мурманск. В 1933 году заработала Нижне-Свирская ГЭС. В Великую Отечественную войну районный центр был разрушен и сожжен.

Сегодня город Лодейное Поле – районный центр муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области. Здесь живут 29,8 тыс. человек – это 1,68% от населения региона. Площадь района равна 4,91 тыс. кв. км (или 5,8% от общей площади региона).

В Лодейнопольском районе два городских поселения: Лодейнопольское и Свирьстройское, а также три сельских поселения: Алеховщинское, Доможировское и Янегское. Спецификой района является отсутствие крупных современных предприятий. Более половины оборота товаров и услуг приходится на субъекты малого бизнеса.

Экономика района, в которой занято 17,2 тыс. человек, адаптировалась к рыночным условиям, и предприятия всех форм собственности все активнее работают на региональном и федеральном рынках, выпуская конкурентоспособную продукцию. Транспортная сеть района включает железнодорожные линии Санкт-Петербург – Лодейное Поле – Петрозаводск и Лодейное Поле – Олонец, а также автомобильные дороги, в том числе регионального значения (Лодейное Поле – Тихвин, Лодейное Поле – Ошта) и федеральные (магистраль «Кола»).

молодое, на 1 декабря 2015 года имеет поголовье птицы в количестве 1174. В планах ООО «Экологическая ферма Алеховщина» – довести производство яиц до 8 тыс. штук в месяц и увеличить поголовье кур до 2 тыс. голов. Продукция этого сельхозпроизводителя реализуется не только в Лодейнопольском районе, но и в Санкт-Петербурге. В хозяйстве разводят также коз и овец. В 2015 году ферма начала выпускать козий творог и сыры «Качотта», «Шевр», «Косичка», «Рикотта».

В прошлом году продолжалась реализация проекта по развитию фермы по выращиванию индейки (ООО «Свирское»). Предприятие планирует выйти на проектную мощность к 2017 году (5 тыс. голов индюков в год с откормом в 2,5 цикла). В планах, кроме того, наращивание численности поголовья индейки до 14,5 тыс. штук и производство и переработка мяса индейки до 120 тонн в год с поставками продукции на местный рынок, в другие города Ленобласти и Петербург.

Кроме того, в Лодейнопольском районе осуществляется деятельность рыбозаводное предприятие ООО «Акваторм». Проектная мощность – производство 250 тонн форели в год. За прошлый год объем произведенной предприятием продукции составил 230 тонн форели.

– Участвует ли район в программе переселения граждан из аварийного фонда? Что сделано по этому направлению?

– На территории Лодейнопольского городского поселения в прошлом году продолжилась реализация принятой в 2014 году региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в Ленинградской области. В 2014 году были заключены договоры на участие в долевом строительстве многоквартирных домов. В настоящее время строительство в финальной стадии. Квартиры в новостройках получают жители семи аварийных домов в г. Лодейное Поле и пос. Янега.

Для участия в долевом строительстве в прошлом году из бюджетов всех уровней направлено 51,098 млн рублей. В том

числе 11,732 млн рублей – из областного бюджета, 13,937 млн рублей – из федерального бюджета, 17,599 млн рублей – из местного бюджета. Еще 7,828 млн рублей в местном бюджете было предусмотрено на приобретение сверхпрограммных площадей. Денежные средства федерального и областного бюджетов поступили в полном объеме. Финансирование работ производится в соответствии с условиями муниципальных контрактов.

80 многоквартирных домов барачного типа в Лодейнопольском городском поселении не вошли в региональную программу капитального ремонта, 33 дома из них с общей площадью квартир 2314,8 кв. м полностью муниципальные. Их этих домов, в первую очередь, будет формироваться новая программа переселения.

За счет инвестиций в районе создаются новые предприятия, строятся объекты социальной сферы, ЖКХ, туристской инфраструктуры

– А какие объемы жилья требуются для льготных социальных групп?

– На 1 декабря прошлого года в нашем районе состояли на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий 294 молодых семьи, в том числе 38 молодых специалистов. Общая потребность в жилых помещениях для льготных категорий граждан – около 15,9 тыс. кв. м.

На 2016 год на участие в подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы подали заявления 132 семьи.

– Много ли еще требуется выделить участков многодетным семьям по 105-оз?

– Для реализации областного закона о бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства мы сформировали 458 земельных участков. Отмечу, правда, что заявлений граждан мы получили больше – 605. Всего

предоставлено 398 участков – это 65,8% от общего количества заявлений.

– Какова структура районного бюджета и возможно ли увеличение собственных доходов?

– Доходная часть бюджета района на 67,2% формируется за счет дотаций, субвенций и субсидий из других уровней бюджетов, так как налоговый потенциал нашей территории недостаточен для обеспечения достойного уровня жизни населения.

Основным источником пополнения доходной части консолидированного бюджета являются налоговые доходы, наибольший удельный вес в структуре которых занимает налог на доходы физических лиц (более 72%).

– Какие же задачи с учетом всего ранее сказанного стоят перед администрацией в ближайшей перспективе?

– В нынешнем году мы продолжим работу, направленную на активное участие муниципального образования в государственных программах и улучшение инвестиционной привлекательности района. Мы планируем оказывать дальнейшую поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства, способствовать созданию новых предприятий и рабочих мест. В рамках межрегионального туристического проекта «Серебряное ожерелье России» задуманы мероприятия по развитию туризма. Продолжится реформирование системы ЖКХ Лодейнопольского района, реконструкции и ремонту объектов теплоснабжения, водоснабжения и канализования. На повестке дня стоит вопрос строительства полигона по переработке ТБО и производственных отходов. Мы также работаем по обеспечению устойчивого функционирования на территории района дорог общего пользования.

Повышение бюджетной обеспеченности непосредственно связано с объемами

Структура доходов бюджета Лодейнопольского района (удельный вес в общем объеме)

Налоговые доходы – 74,2%	Неналоговые доходы – 25,8%
в том числе	
НДФЛ – 72,7%	Доходы от имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, – 43%
Налоги на совокупный доход – 13,3%	Доходы от оказания платных услуг – 14,9%
Налоги на имущество – 13,1%	Доходы от продажи материальных и нематериальных активов – 36,4%
Государственная пошлина – 0,9%	Штрафы, санкции, возмещение ущерба – 3,6%
	Прочие неналоговые доходы – 1,4%

Источник: администрация Лодейнопольского района

Евгений Домрачев:

«Есть закон – давайте его исполнять»

Татьяна Крамарева / Коллапса из-за передачи градостроительных полномочий на уровень субъекта РФ не произошло, утверждает Евгений Домрачев, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. ➔

– В конце года в Заневском сельском поселении создан прецедент: д. Янино-1 стала поселком городского типа. Возможно, это сигнал и для других сельских поселений Ленобласти в прилегающих к Санкт-Петербургу районах?

– Я глубоко убежден, что таким поселениям, как Заневское, Мурунское, Новодевяткинское, Бугровское, уже давно менять надо статус. Тип застройки там формируется совершенно городской. И от сельского хозяйства (кроме как в Буграх) уже мало что осталось. В том же Мурунском сельском поселении земель сельхозугодий, если память мне не изменяет, всего 160 или 170 га, и в основном это неудобья под транзитными коммуникациями. Целесообразно, кроме того, идти на объединение Мурино и Нового Девяткино. Это единая агломерация с весьма условной границей по р. Охте. Когда-то это была единая территория с единой системой социальных объектов.

– С начала прошлого года на ваш комитет были возложены в полном объеме полномочия по утверждению градостроительных документов поселений. Каковы результаты первого года работы по новым правилам?

– Не скрою, были злопыхатели, которые предрекали коллапс. Но этого не произошло, и особых претензий у застройщиков нет. Я вообще считаю абсолютно правильным принятое решение. Потому что документация, поступавшая к нам от муниципалитетов, в основном была крайне низкого качества. Это видно по статистике: например, мы возвращали на доработку практически треть из 4741 градплана. Очень много нареканий по документации, изменяющей параметры территории и ее освоения. Как правило, пытаются обойти такие важнейшие процедуры, как публичные слушания, оповещение соседей на прилегающих земельных участках.

– Наверное, в основном это характерно для Всеволожского района?

– Во Всеволожском районе ведется наиболее активная градостроительная деятельность. Но если соотнести объемы строительства с долей возврата документации из-за ее низкого качества, то получим примерно ту же пропорцию, что и для других районов Ленобласти.

– В 2015 годы были внесены поправки в Региональные нормативы градостроительного проектирования. С пониманием ли восприняли их специалисты на местах, проектировщики?

– Недовольные в муниципалитетах были. Но наша позиция в таких случаях однозначна: решить споры может только обращение в суд с иском об отмене соответствующего областного закона, внесенного губернатором в Законодательное собрание Ленобласти после того, как он ознакомился с данными об объемах выявляемых недоработок и возврата документов.

Строительный бизнес воспринял новшества спокойно: обращаться по всем вопросам «в одно окно» проще, чем «бегать по кругу».



– А как развивались события в связи с утверждением ряда неоднозначных генеральных планов поселений? Например, пос. имени Тельмана?

– По Тельмановскому поселению мы подали исковое заявление об отмене генерального плана, утвержденного местной властью с нарушением, и суд принял нашу сторону.

– Но генплан все равно должен быть разработан.

– Хорошо, что вы затронули этот вопрос. Действительно, генеральные планы и Тельмановского, и других сель-

Решив участвовать в федеральном конкурсе «Зодчество-2015», Ленобласть не ожидала, что победит в номинации «Комплексные проекты развития территории»

ских поселений должны быть утверждены, потому что в противном случае с июля 2016 года невозможно будет утвердить проекты планировки в таких поселениях. И это требование федерального законодательства.

– Работа по подготовке генеральных планов на местах активизировалась?

– Да, осталось чуть более 50 неутвержденных генеральных планов. Многие сданы на утверждение. Ряд документов согласован и в соответствии с процедурами возвращен в муниципалитеты. В ближайшее время мы планируем провести совещание с «отстающими» главами муниципальных образований и разъяснить: если они получили положительное заключение при согласовании, должны провести публичные слушания, выполнить необходимые процедуры и сдать генеральный план нам на утверждение.

– Будет ли что-то меняться в деятельности Градостроительного совета?

– Будет. Мое мнение – надо ввести в совет еще архитекторов. Очень хорошо, что мы уже инициировали ввод архитекторов из Союза архитекторов: это позволяет слышать мнение коллег-профи. Мне импонирует, что мы уже не сводим обсуждение к допуску каких-либо отклонений от нормативов. Есть закон – давайте его исполнять. Нравится он кому-то или не нравится, но это нормы, через которые формируются среда и уровень ее комфортности. Мы перешли от технических вопросов к обсуждению более творческих: художественного образа, силуэта застройки. Мы намерены еще больше

повысить статус Градсовета и еще более серьезно подходить к рассмотрению проектов планировки.

– Какие из рассмотренных в прошлом году проектов были самыми, на ваш взгляд, запоминающимися?

– Интересная работа (правда, одобренная с четвертого раза) – проект планировки части Бугровского поселения. Хотя остается вопрос, как этот ППТ будет реализовываться. Привлек внимание проект отдельного здания, вписываемого в контекст исторической застройки в Выборге.

– Что вы оцениваете как самое важное для комитета событие 2015 года?

– Как субъект РФ мы приняли участие во всероссийском смотре-конкурсе «Зодчество», что происходило за последние годы не так часто. Это была очень масштабная работа. И хотя, конечно, хотелось, чтобы наши труды отметили, но мы даже не ожидали, что займем первое место в номинации «Комплексные проекты

развития территории» и получим Золотой знак от Союза архитекторов России и диплом от Министерства строительства и ЖКХ.

В конкурсе участвовал десяток субъектов, и мы, кстати, обогнали Московскую область и Москву.

Мы представили весь спектр работы, в том числе схемы терпланирования, несколько генеральных планов поселений (номинаровали генпланы Выборга, Приморска, Старой Ладogi и Усть-Луги). Мы развили тематику градостроительства у воды в диапазоне от документов (генеральных планов, проектов планировки, проектов застройки) до их реализации. Причем строительства не только жилья, но и промышленных объектов, объектов отдыха.

Что еще характерно, за прошлый и предыдущий годы активизировалась работа по проведению конкурсов. Это все-таки подстегивает: любая состязательность способствует появлению свежих идей.

Очень интересная студенческая работа была организована комитетом по разработке концепций благоустройства общественных пространств в Тихвине, где в прошлом году проходил День Ленинградской области. Парочку из десятка представленных студенческих работ можно брать в реализацию хоть сейчас. Считаю, что эту тему надо обязательно продолжать. Потому что, к сожалению, многие города в силу ряда причин, но в первую очередь из-за безразличия местных властей, пренебрежительно относятся к формированию, благоустройству общественных пространств.

– Какие города еще нуждаются в этом?

– Такая работа уже ведется, что импонирует, в Кингисеппе, Приозерске, Выборге. Благоустройство территории – это деятельность муниципальных властей, которая всегда на виду.

– Вы еще год назад подчеркивали важность красоты архитектурного облика районных центров Ленобласти. Что делается в этом направлении?

– Мы инициировали проведение ежегодного конкурса, но, к сожалению, эта инициатива «затерялась в коридорах власти». Поэтому в ближайшее время планируем к ней вернуться, чтобы с нашей помощью муниципалитеты проводили конкурсы на архитектурно-художественное оформление общественных пространств во всех районных центрах, городах и поселках Ленинградской области. Далее – такова моя идея – целесообразно было бы выделять средства из специального фонда на реализацию лучших проектов.

➔ **кстати**

Не во всех районах власти оперативно стремятся исправлять недостатки градостроительной документации. В числе наиболее ответственных в этом смысле – Выборгский, Приозерский, Гатчинский, Кировский, Лодейнопольский, Подпорожский, Кингисеппский районы. В «черном списке» по устранению замечаний – Ломоносовский, Всеволожский районы.

«НСК-Монолит» засасывает в кризис

Максим Еланский / Крупная петербургская подрядная компания «НСК-Монолит» погрязла в судебных исках из-за невыполнения обязательств перед партнерами. Один из них банкротный – из-за долга в 5,6 млн рублей.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти на прошлой неделе был направлен иск о банкротстве ООО «НСК-Монолит». Истцом является ООО «Вертикаль». Компания, банкротящая «НСК-Монолит», ранее выполняла для ответчика субподрядные работы на строительстве жилого дома на Петергофском шоссе. Их оплата была произведена только частично, остался долг в сумму 5,6 млн рублей. «Вертикаль» сначала подала обычный иск, который был удовлетворен, а затем и банкротный, дата рассмотрения которого пока не определена.

Между тем в открытом небанкротном производстве находятся еще около 20 исков к «НСК-Монолит». Все они были поданы в последние два месяца. Среди истцов – «Мегалит», «ГЕОИЗОЛ», ГК «Норма», «Карелия Девелопмент», «Бетиз» и ряд других организаций. Суммы взысканий сравнительно небольшие. Компании требуют оплатить проведенные работы или поставленный товар.

В июле 2015 года к «НСК-Монолит» подавало иск о банкротстве АО «Северсталь дистрибуция» из-за долга в 8 млн рублей. Позднее иск был отозван из-за погашения задолженности.

На петербургском строительном рынке «НСК-Монолит» считается крепким середнячком. По данным СПАРК, организация принадлежит Дмитрию Семенову (62,5%) и Дмитрию Сидорову (37,5%). Холдинг объединяет семь компаний строительного профиля.

«НСК-Монолит» осуществляла подрядные и генподрядные работы на строительстве многих жилых, коммерческих и социальных объектов Петербурга и Ленобласти. В том числе организация была задействована на возведении стадиона «Зенит-Арена». В начале 2015 года холдинг приобрел бетонный актив – завод «ТСК-Бетон». «Дочка» «НСК-Монолит» – компания «Скавери» – строит в Шлиссельбурге ЖК «Моя крепость». Этой организации власти Ленобласти планировали передать долгострой ТД «Сигма» – ЖК «Шлиссельбургский дворик».

В последнее время «НСК-Монолит» стали преследовать неудачи. Был свер-



Построить жилой комплекс на месте Аракчеевских казарм не дали девелоперу градозащитники

нут проект по строительству элитного ЖК «Гроссмейстер» на Шпалерной ул., 51б. Структуры холдинга выступали как заказчики строительства, так и генподрядчики возведения объекта. Однако построить жилой комплекс на месте остатков исторического здания Аракчеевских казарм не дали девелоперу градозащитники. В декабре прошлого года собственник участка планировал продать площадку через РАД за 1,4 млрд рублей. Однако торги не состоялись, на лот не нашлось покупателей.

Также в декабре 2015 года Группа ЛСР отказалась от услуг «НСК-Монолит» как генподрядчика на строительстве ЖК Verona на Крестовском острове. Контракт был расторгнут в связи с неудовлетворительными темпами строительных работ.

На запрос «Строительного Еженедельника» о банкротном иске и текущей ситуации в «НСК-Монолит» не ответили. Другие игроки рынка также уклонились от публичных комментариев.

Однако при этом отметили, что проблемы «НСК-Монолит» связаны с экономическим кризисом и отсутствием у организации хорошей финансовой подушки. При уменьшении заказов, в том числе связанных со снижением темпов строительства, любая подрядная компания начинает испытывать материальные трудности, подчеркнули специалисты. Тем не менее, считают они, холдинг «НСК-Монолит» вряд ли уйдет с рынка, вероятнее всего, оптимизирует свою работу. Не исключено, что строительной компании придется продать часть своих активов.

Кстати

В 2012 году была признана банкротом «дочка» «НСК-Монолит» – компания «НСК-Энерго». Организация выполняла электро-монтажные работы на ряде крупных городских объектов. Среди них «Парадный квартал», ЖК «Шпалерная, 60», ЖК «Дом у моря» и ряд других.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ОАО «Глебычевский керамический завод». Истцом является ООО «Темп» из Киришей, которому предприятие задолжало чуть более 1 млн рублей. В судебном производстве к керамзаводу также находятся несколько других небанкротных исков, большинство из которых от коммунальных организаций. Глебычевский керамический завод находится в Выборгском районе Ленобласти. Был основан в 1944 году. В настоящее время предприятие входит в группу компаний «СОКОЛ» – одного из крупнейших российских производителей керамической и агломератной плитки, изделий из натурального камня.

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск Банка Москвы о банкротстве ООО «Бау-Инвест». Причины требования финансовой несостоятельности на сайте ВАС пока не обозначаются. Также пока не определена дата рассмотрения иска. «Бау-Инвест» владеет и управляет БЦ «Левашовский» в шаговой доступности от метро «Чкаловская». Это бывшее здание завода «Электроприбор». В середине 2015 года бывший собственник здания – ЗАО «Инвестстрой-15» – пытался взыскать с «Бау-Инвест» 80 млн рублей как неустойку за несвоевременное выполнение обязательств по оплате покупки объекта. Арбитраж отказал, так как неустойка была слишком завышенной.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отменил постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от октября 2015 года, признавшего незаконным распоряжение КГИОП о признании Баболовского парка культурным объектом. Таким образом, оставлено в силе решение суда первой инстанции по данному делу, которым было отказано АО «Стелмар Скандинавия» в праве застройки части парка. В КГИОП отмечают, что решение суда кассационной инстанции исключило возможность дальнейшего обжалования законности и обоснованности приказа Министерства культуры РФ от сентября 2014 года, утвердившего предмет охраны указанного объекта культурного наследия.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ОАО «Ленмонтаж» к ОАО «Мостостроительный трест № 6». В его рамках компания-истец взыскала с ответчика 31,4 млн рублей. Данная сумма является задолженностью по выполнению работ по изготовлению и монтажу металлоконструкций при строительстве технического объекта «Универсальный оффшорный бассейн» в Московском районе. Подрядчик работы выполнил полностью, однако оплачены они были только частично. Напомним, «Мостострой № 6» – крупный дорожностроительный подрядчик Петербурга. Длительное время выполнял многомиллиардные городские заказы. В частности, строил развязку на перекрестке Пискаревского пр. и пр. Непокоренных. В 2015 году финансовое состояние компании резко ухудшилось, появились долги. В настоящее время «Мостострой № 6» из-за непродления контрактов на строительство дорог на 10 млрд рублей с городом планирует начать свое банкротство.

тендеры

➔ ФГБУК «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село» выбрало подрядчика строительства котельной для исторического объекта – Императорская ферма. Работы выполнит за 126,1 млн рублей ООО «Энергоформ» из Тосно. Компания-победитель была единственным участником конкурса. Исходная стоимость контракта составляла 173,12 млн рублей. Срок выполнения работ – 20 месяцев с момента подписания договора. Комплекс сооружений «Императорская ферма» был возведен в 1818-1828 годах для получения продуктов для царского стола, выращивания животных. Несколько лет назад Императорская ферма вошла в состав ГМЗ

«Царское Село». Сейчас проводится плановая реконструкция всех исторических зданий.

➔ АО «Санкт-петербургские электрические сети» информирует о конкурсе по выполнению полного цикла проектно-изыскательских, монтажных работ по подключению к внешней схеме электроснабжения дома по адресу: ул. Подвойского, 8, лит. А. Подрядчику необходимо будет самостоятельно согласовать работы с надзорными органами и провести их в течение 28 недель. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 65,9 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 27 января, выберут исполнителя заказа 8 февраля. Стоит добавить, что сам дом по

ул. Подвойского, 8, лит. А, имеет также коммерческое название ЖК «Невский эталон». Возводит его ПСК. Планируемая дата сдачи комплекса – IV квартал 2016 года.

➔ Правительство Петербурга отменило результаты тендеров на достройку 64-й поликлиники на Львовской ул. в Стрельне и строительстве детской поликлиники на ул. Восстановления в Красном Селе. Стоимость контрактов была определена в сумму 623 и 435 млн рублей. Тендеры выиграли «Глобал-строй» и «Улмис». Жалобы на регламент конкурса подала компания «Кэрл». Они признаны частично обоснованными. Комитету по строительству города придется заново рассмотреть поданные на конкурс заявки.

➔ СПбГУП «Петербургский метрополитен» объявило о конкурсе на право реконструкции устройств передачи электроэнергии (УПЭЭ) 6 кВ в электродепо «Автово». Подрядчику необходимо будет поменять кабельные линии, проложенные по территории города и по существующим металлическим конструкциям. Сроки выполнения работ определены с 15 марта по 20 декабря 2016 года. Стоимость работ обозначена в сумму 198,6 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 16 февраля. Выберут победителя тендера 3 марта. Гарантийный срок на выполненные работы должен составлять не менее пяти лет с даты подписания акта сдачи-приемки.

НОВОСТИ

➔ **Торговая сеть «Метро» построит в Архангельске** крупнейший в городе центр мелкооптовой торговли. Намерения о реализации проекта были подтверждены на встрече губернатора Архангельской области Игоря Орлова и руководства компании. Инвестор – «Метро Кэш энд Кэрри» – вложит в проект 1 млрд рублей. «Кроме строительства торгово-логистического центра, «Метро Кэш энд Кэрри» намерена развивать сопутствующие производства. Создание таких центров, которые будут способствовать сбыту и переработке именно местной продукции, является очевидной потребностью региона», – подчеркнул Игорь Орлов. Местом для строительства определена площадка в районе Талажского шоссе. Сейчас на объекте проходят работы по устройству свайного основания. Торгово-логистический центр должен начать функционировать уже в этом году.

➔ **Карелия получит 1 млрд рублей на расселение аварийного жилья.**

Фонд содействия реформированию ЖКХ одобрил заявку Карелии на предоставление финансовой поддержки, чтобы регион мог приступить к реализации последнего этапа (2016–2017 годы) программы переселения граждан из аварийного жилого фонда. За счет фонда Карелия получит 918,5 млн рублей. Средства пойдут на расселение 2585 человек из 24 муниципальных образований республики. Доля софинансирования со стороны региона составляет 808,07 млн рублей.

➔ **Самовольные постройки в Калининграде будут сносить** во внесудебном порядке. В городе разработан

новый порядок сноса самовольных построек, учитывающий изменения федерального законодательства. Так, органы местного самоуправления будут самостоятельно принимать решение о сносе незаконно возведенных построек. Это относится к сооружениям, возведенным на земельных участках, не предоставленных в установленном порядке для этих целей, если эти участки расположены в зоне с особыми условиями использования территорий, на землях общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения. В настоящее время в Калининграде выявлено около 450 самовольных построек, зданий и нестационарных объектов торговли.

Фото: Андрей Макаров



Попытка номер три

Ольга Кантемирова / Нефтегазовая компания «РуссНефть» в третий раз пытается продать земельные участки общей площадью 47,1 га на побережье Балтийского моря в Калининградской области. Однако даже с 20%-й скидкой девелоперов это предложение не особо заинтересовало. ➔

На продажу отдельными лотами выставлены два земельных участка площадью 18,7 и 28,4 га в пос. Поваровка Калининградской области, в 7 км от курортного города Янтарный. Минимальная цена – 24 и 36,4 млн рублей. Российский аукционный дом назначил голландский аукцион (основанный на снижении ставок) на 29 января. На данной территории возможно строительство малоэтажного жилого комплекса с включением объектов социальной инфраструктуры.

История

Аукцион будет проводиться по поручению ООО «Специализированный бункерный терминал «Янтарный» – дочернего предприятия НК «РуссНефть». Владелец нефтегазовой компании является российский миллиардер Михаил Гуцериев.

Изначально на этом участке хотели построить нефтеперевалочный комплекс. В апреле 2005 года глава администрации

«дочка» «РуссНефти» решила перерегистрировать участок и создать на его территории рекреационно-туристический комплекс. Однако через некоторое время руководство все же приняло решение продать землю как непрофильный актив.

Участок со скидкой

По словам ведущего консультанта департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД Виктории Замуруевой, первый, английский аукцион (на увеличение) был проведен в июле, а затем в сентябре 2015 года. Желающих принять участие в аукционах не нашлось, и они были признаны несостоявшимися.

«Стоимость изначально была завышена. Динамика спроса была отмечена, но стоимость лота не вписывалась в рыночный диапазон цен, – говорит Виктория Замуруева. – Рынок таких объектов ограничен, и привлечение инвесторов требует более

возможность организации индивидуального спуска к Балтийскому морю, – объясняет начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков Ольга Желудкова. – Еще одним преимуществом объекта является хорошая транспортная доступность и в то же время удаленность от крупных автомобильных дорог».

Сомнительная ценность

Однако, несмотря на все преимущества, девелоперы подавать заявки на участие в аукционе не торопятся. Так, в компании Setl City, которая на сегодняшний день строит четыре объекта жилищного строительства в Калининградской области, этим лотом не заинтересовались и даже отказались комментировать его ценность.

Еще один петербургский девелопер – «Строительный трест» – реализует на границе Калининграда и области проект «Город мастеров». Планируемый срок окончания строительства – 2018 год.

По словам заместителя директора по строительству калининградского филиала объединения «Строительный трест» Александра Белова, участвовать в аукционе компания не планирует, так как ее калининградский филиал уже имеет сформированный земельный портфель, который обеспечит ее работой на перспективу 15 лет. К слову, в 2015 году «Строительный трест» приобрел земельный массив площадью 30 га в Гурьевском районе. В настоящий момент ведется разработка проектно-сметной документации.

Анализируя ценность лота, он добавил, что он будет малоинтересен другим застройщикам в силу удаленности от Калининграда, а также неразвитости инженерной инфраструктуры (отсутствие мощностей по водоснабжению, канализованию, объектам энергетики).

«Все это повлечет за собой большие затраты на первичном этапе освоения объекта», – считает господин Белов.

Сначала на участке хотели построить нефтеперевалочный комплекс. Но глава области этого сделать не дал

Калининградской области Владимир Егоров подписал постановление о поддержке проекта строительства терминала. Проектируемая мощность комплекса составляла 5 млн тонн в год, стоимость строительства оценивалась в 200 млн USD.

Проект предусматривал установку выносного причального устройства в 2–3 км от берега, благодаря чему можно было бы ставить под погрузку двухкорпусные танкеры дедвейтом 100 тыс. тонн.

Правда, спустя несколько месяцев новый глава региона Георгий Боос решил отказать «РуссНефти» в строительстве, мотивировав это тем, что на данной территории лучше развивать рекреационные комплексы и индустрию туризма.

Какое-то время над реализацией участка не работали, но в августе 2014 году ЗАО «Группа компаний СТК» заявило о желании создать игровую зону на побережье. Сумма инвестиций составляла в 44,5 млрд рублей. Проект, который решили назвать «Амберленд», предусматривает до 2029 года строительство и создание инфраструктуры нового курортно-рекреационного города. Он включает в себя гостиницу бизнес-класса с ресторанами, индивидуальные виллы и апартаменты, пансионаты, спа-центры, казино и другие развлекательные центры. В связи с этим

длительного времени. Средний срок их экспозиции – не менее 12 месяцев».

По ее словам, собственники участков даже готовы помочь в оформлении документов для изменения назначения земли. Так, будущий инвестор может реализовать здесь проект малоэтажной жилой застройки, базы отдыха или оздоровительного комплекса. Правда, продолжает госпожа Замуруева, в январе-феврале для проведения таких сделок мертвый сезон.

«Выставленные на продажу участки обладают всеми необходимыми условиями для комфортного проживания – близости расположены образовательные учреждения, магазины и пр.; есть воз-

Мнение



Александр Белов, директор по строительству калининградского филиала объединения «Строительный трест»:

➔ – Считаю, что в данной ситуации экономической нестабильности (резкое падение курса рубля и, как следствие, значительный рост стоимости материалов при сохранении цен на недвижимость на уровне начала 2015 года) крупные застройщики Калининграда будут заинтересованы направлять все свободные денежные средства на окончание уже начатых объектов или на поиск и покупку небольших высоколиквидных участков в городской черте Калининграда.

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН**

по жилищным вопросам

938-22-94



СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

Данные о Союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Союз – одно из крупнейших саморегулируемых объединений Российской Федерации. Надежная, устойчивая и развивающаяся организация национального масштаба!
- Величина сформированного компенсационного фонда минимизирует риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Для членов Союза при объединении работает Единый центр поддержки строителей (ЕЦПС). Широкий спектр востребованных в отрасли услуг на льготных условиях!
- По инициативе и при участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Для членов объединения сертификация производится в приоритетном порядке и на льготных основаниях!
- Существует собственная система оценки соответствия ИСО, система аттестации рабочих мест, комплекс испытательных лабораторий и научно-методических центров. Для членов Союза предусмотрены значительные льготы и преимущества!
- Профессиональная защита и продвижение интересов членов Союза. Представительства в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 15 января 2016 года Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 4189 членов**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ЗАХАРЬЕВСКАЯ УЛ., 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 645-10-85
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

КОМФОРТНЫЙ

ДЮ
НА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

РЕКЛАМА



ОТ 3,3 МЛН РУБ.

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».

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

Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.

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