

Интервью

Денис Горбунов, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти:

«На строительном рынке останутся сильнейшие», стр. 6



Арбитраж

Эрмитаж намерен взыскать почти 1 млрд рублей с бывшего замминистра культуры Григория Пирумова.

Новое «дело реставраторов», стр. 14



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Ставка на промышленность

Правительство Ленобласти в рамках ПМЭФ-2018 подписало с бизнесом 20 соглашений. Сотрудничество будет развиваться по всем фронтам, от селекции в животноводстве до инфраструктурныхстроек. Но основной акцент регион делает на развитие промышленных кластеров и технопарков. (Подробнее на стр. 3)

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

ГИБКА www.szmetal.ru

ЭКСПЕРТИЗА, РАЗРЕШЕНИЯ

ПУСТЫХ ОБЕЩАНИЙ

НЕ ДАВАЙ!

Т. 927-927-7

ПрофБетон
БЕТОННЫЙ ЗАВОД В ПУШКИНЕ

Санкт-Петербург
Московское шоссе., д. 25

+7(812) 925-79-94
+7(812) 676-94-66
www.pkprofbeton.ru

БЕТОН • ЦЕМЕНТ В МЕШКАХ • ШЕБЕНЬ • ПЕСОК

ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ В ПРОЕКТИРОВАНИИ

ИНСТИТУТ СОВРЕМЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ
Основан в 1997 году

www.isst.su

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

Соучредитель:
Комитет по печати и связям с общественностью Ленинградской области

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



Юридический адрес:
188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, улица Комсомола, дом 2, офис 63

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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru

Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский, Никита Крючков, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян



Отдел распространения:
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 78774.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубрике «Дизайн и интерьер», публикуются на правах рекламы.

47 Материал, отмеченный этим знаком, подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМУТ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.
Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 9000 экземпляров
№5 (92) от 28.05.2018
Заказ № 61
Подписано в печать по графику 25.05.2018 в 17.00
Подписано в печать фактически 25.05.2018 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)

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

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



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

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

Цитата номера



Фото: Никита Крючков

Михаил Осеевский,
президент «Ростелекома»

«В России до сих пор есть школы, не имеющие теплых туалетов. «Умные» технологии – это хорошо, но за чей счет это будет реализовано?»

Цифра номера

на 50 млрд

рублей – планирует подписать соглашений Ленобласть в рамках ПМЭФ-2018

Равнение на спорт

Михаил Светлов / Петербург на Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ-2018) представил несколько перспективных инвестиционных проектов. Большое внимание в экспозиции было уделено проектам, связанным с хоккеем, ведь наш город претендует на проведение Чемпионата мира в 2023 году. В рейтинге самых привлекательных городов для инвесторов город поднялся с 17-го на 4-е место. ➔

В этом году на ПМЭФ Петербург подписал около 50 соглашений с инвесторами по проектам в области строительства, медицины, транспорта, промышленности, территориального развития, ЖКХ и др.

Самый большой интерес публики вызвал проект реконструкции СКК, разработанный хоккейным клубом СКА. Его макет разместился в самом центре экспозиции Петербурга на форуме. Его представил президент клуба Геннадий Тимченко. Он сообщил, что идея строительства новой арены возникла в 2015 году, когда на один из матчей поступило свыше 300 тыс. обращений от болельщиков, желающих купить билеты. «Мы поняли, что нынешний стадион недостаточно вместителен, и решили профинансировать создание новой ледовой арены», – сообщил он.

В результате на месте бывшего СКК в Московском районе появится самый большой хоккейный стадион в Европе – он сможет принимать до 20 тыс. зрителей. Арену реконструируют на основе соглашения о государственно-частном партнерстве. Инвестиции в проект оцениваются в 15 млрд рублей. Но Геннадий Тимченко сказал, что итоговая сумма вложений, скорее всего, будет больше. Чтобы их окупить, девелопер хочет построить на прилегающей территории жилой квартал площадью 300 тыс. кв. м и высотой застройки в 70 м. «В наших планах реализовать этот проект в 2023 году к Чемпионату мира по хоккею, который мы тоже хотим получить и провести в Петербурге», – заключил Геннадий Тимченко.

Теме хоккея посвящен и представленный на ПМЭФ проект интерактивного музея, который создадут в Петербурге глава «Первой мебельной фабрики» Александр Шестаков с партнером. Парк-музей площадью 10 тыс. кв. м и стоимостью 800 млн рублей будет построен к 2020 году на территории торгово-выставочного комплекса «Гарден-Сити» на Лахтинском шоссе. В нем будут представлены 1,5 тыс. экспонатов, в том числе вещи из личных коллекций инвесторов.

Во время обхода стенда Петербурга в первый день ПМЭФ-2018 губернатор



В рамках ПМЭФ-2018 Сингапур и Петербург договорились о сотрудничестве в области проектов городского развития. Подписи под соглашением поставили вице-губернатор Петербурга Игорь Албин и исполняющий обязанности директора SCE Марк Лью

Георгий Полтавченко задержался у этого проекта. Ему предложили произвести символический удар шайбой по интерактивным воротам. Градоначальник забил шайбу только со второй попытки, но не расстроился и похвалил проект, который должен привлечь внимание молодежи к теме спорта.

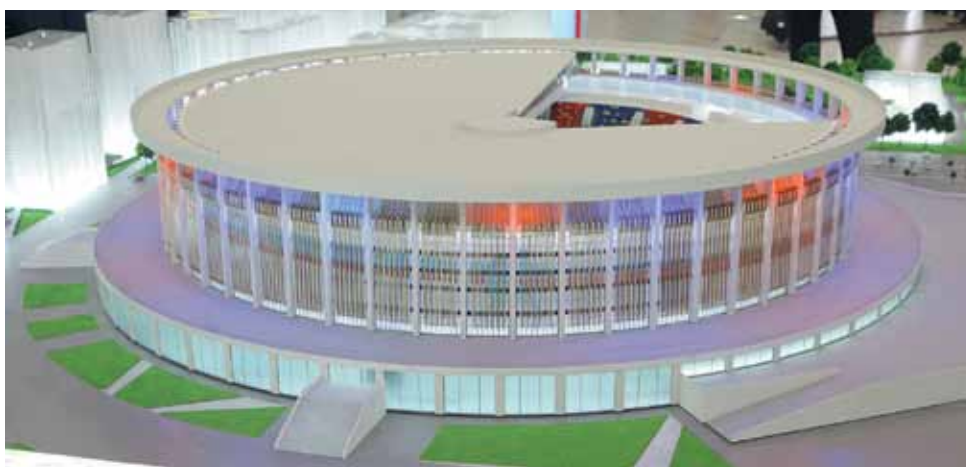
К Чемпионату мира по хоккею хотят запустить в городе и «Аэроэкспресс» от аэропорта «Пулково» до Витебского вокзала. Соглашение о его создании Смольный подписал на ПМЭФ с одноименной московской компанией. Если она выиграет конкурс, который хотят объявить в начале лета, то сможет инвестировать в рельсы и поезда около 9 млрд рублей (эти инвестиции потом заложат в стоимость билетов на «Аэроэкспресс»). И еще 10 млрд рублей в проект вложит город. «Петербург очень заинтересован в проекте. Нас вдохновляет опыт Москвы, где он уже есть. И мы будем делать все, чтобы

создать свой «Аэроэкспресс» в срок и высокого качества», – сказал Георгий Полтавченко.

С РЖД, кроме линии до аэропорта, город собирается также построить второй путь между станцией метро «Старая Деревня» и Белоостровом, с платформой напротив «Лахта-центра». По этому пути в 2020 году пустят скоростные поезда «Ласточка». Соглашение также подписали на ПМЭФ. Там же договорились и о строительстве трамвайной линии Красное Село – Сосновая Поляна с компаниями IC ICTAS (Турция) и Astaldi (Италия). Но скоростной трамвай хотят запустить позже – к 2028 году.

Активную работу Петербурга с инвесторами заметили на федеральном уровне. В этом году наш город занял 4-е место по итогам интегрального рейтингования субъектов РФ (в 2017 году регион был на 17-м месте), уступив лишь Тюменской области, Москве и Татарстану. И это лучший результат Петербурга за 5 лет.

«То место, которое мы занимали в рейтинге раньше, меня категорически не устраивало. Поэтому мы активизировали работу, на 16% сократили количество проверок. Думаю, что это нам поможет в следующем году», – заявил Георгий Полтавченко. Также он отметил, что Петербург уже третий год подряд привлекает в основной капитал по 650 млрд рублей инвестиций. «У нас есть все шансы немного подвинуть коллег в 2019 году», – уверен губернатор.



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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



опрос номера

Пределно прагматично

В этом году Петербургский экономический форум поставил рекорд по количеству гостей – около 15 тыс. бизнесменов и политиков со всего мира. Перейдет ли количество в качество, «Строительный Еженедельник» поинтересовался у участников Форума.



Михаил Викторов, председатель совета СРО «Межрегиональное объединение организаций специального строительства»:

– Этот Форум открывает шестилетний период реализации программы, которая была объявлена в «майском указе» Президента РФ Владимира Путина. На Форуме присутствует вновь сформированный кабинет министров. Профессиональное сообщество получило возможность обсудить на Форуме все нюансы, донести свою позицию до первых лиц отрасли, чтобы потом продолжить обсуждение в рамках рабочих встреч. На мой взгляд, это важный этап, ведь новый состав Минстроя подхватывает флаг очень непростой реформы. Дата 1 июля, когда должны вступить в силу поправки 218-ФЗ, всех страшит, ситуация требует оперативной корректировки. Они сформированы профессиональным сообществом, поддержаны правительствами регионов, и мы ждем принятия конкретных решений. А пока рынок замер. Я полностью разделяю важность применения цифровых технологий, но что они будут обслуживать? Сейчас время обсуждать, кто и каким образом будет наращивать предложение на рынке. Президентом поставлена задача увеличить ежегодные объемы ввода жилья

до 120 млн кв. м. Это в три раза больше того, что сегодня государство в состоянии обеспечить.



Василий Селиванов, руководитель холдинга LEGENDA:

– Это может показаться удивительным, но я в первый раз принимаю участие в Форуме. Давно хотел попасть, но у меня не было прикладных задач. В этом году они есть. В Форуме принимает участие довольно представительное банковское сообщество, а поскольку компания «Легенда» планирует разместить биржевые облигации, мы заинтересованы в диалоге с банками и планируем провести ряд встреч. Уровень организации Форума и представительность его участников, безусловно, впечатляют. Чувствуется, что все настроены на работу и очень хотят «инвестиционной весны».



Дмитрий Кашинский, генеральный директор группы «Эталон»:

– Группа «Эталон» – активный участник Петербургского экономического форума. В этом году мы наблюдаем всплеск деловой активности и интереса иностранных инвесторов к проектам российских компаний, в том числе и проектам группы «Эталон». Это значит, что несмотря на сложную внешнеполитическую обстановку, санкции, иностранные партнеры хотят и готовы развивать совместные проекты с российскими компаниями. У этого Форума, в отличие от мероприятий прошлых лет, очень прагматичный, рабочий настрой.



Николай Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»:

– Если раньше ОАО «Метрострой» принимало участие в ПМЭФ скорее в ознакомительных целях, то сейчас перед нами стоят конкретные задачи. Например, развивать связи и налаживать сотрудничество с банковским сообществом. Многолетний опыт «Метростроя» и надежный финансовый партнер – с такими вводными нам любая стройка по плечу.

Кроме того, на Форуме мы, как представители Общероссийской общественной организации «Федерация хоккея на траве России», и Фонд «Росконгресс» заключили соглашение о сотрудничестве. Мы планируем сотрудничать в организации совместных спортивных проектов.



Евгений Антонов, директор по стратегическому развитию Rocket Group:

– Эксперты на всех сессиях и панельных дискуссиях ПМЭФ-2018 говорят об интеграции «цифры» и роли человеческого капитала в экономике. Важно помнить, что эффективность сегодня, как никогда, является одним из главных факторов успеха. А «цифра» нам дает возможность повысить эффективность, сократить затраты и время на обработку больших данных, предугадывание эмоций и потребностей человека, его ожиданий от следующего шага. Для сферы строительства и девелопмента время принятия верного решения является условием выживания.



Вениамин Голубицкий, президент ГК «Кортрос»:

– Повестка нынешнего Форума предельно прагматична. С одной стороны, она привязана к стратегиям тех или иных отраслей, а с другой – идет обсуждение не общих вопросов, а конкретных элементов их реализации. В частности, в сфере недвижимости и строительства активнее всего обсуждается тема «умных» городов, которая еще лет пять назад представлялась абсолютной фантастикой, а сегодня стала реальностью. В развитии этой сферы направляются средства из самых разных источников, включая бюджетные. А само улучшение качества городской среды и качества жилья – одна из задач, которую поставил в «майском указе» Президент РФ Владимир Путин.



Дмитрий Панов, и. о. председателя Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России», генеральный директор ГК «Доверие»:

– Для меня было абсолютно неудивительным обнаружить Тюмень первой в списке инвестиционной привлекательности российских регионов, объявленной на ПМЭФ. Это во многом объясняет и назначение Владимира Владимировича Якушева на пост главы Минстроя РФ. Представители бизнеса Тюмени, с которыми я общался, дают самую высокую оценку его управленческой деятельности, и, надеюсь, его опыт будет максимально востребован на новой министерской должности, мы увидим серьезные и качественные изменения. Также есть надежда, что предложения по регулированию 214-ФЗ, которые были разработаны строительным сообществом и находятся сейчас на рассмотрении в Совете Федерации, будут учтены.

Ставка на промышленность

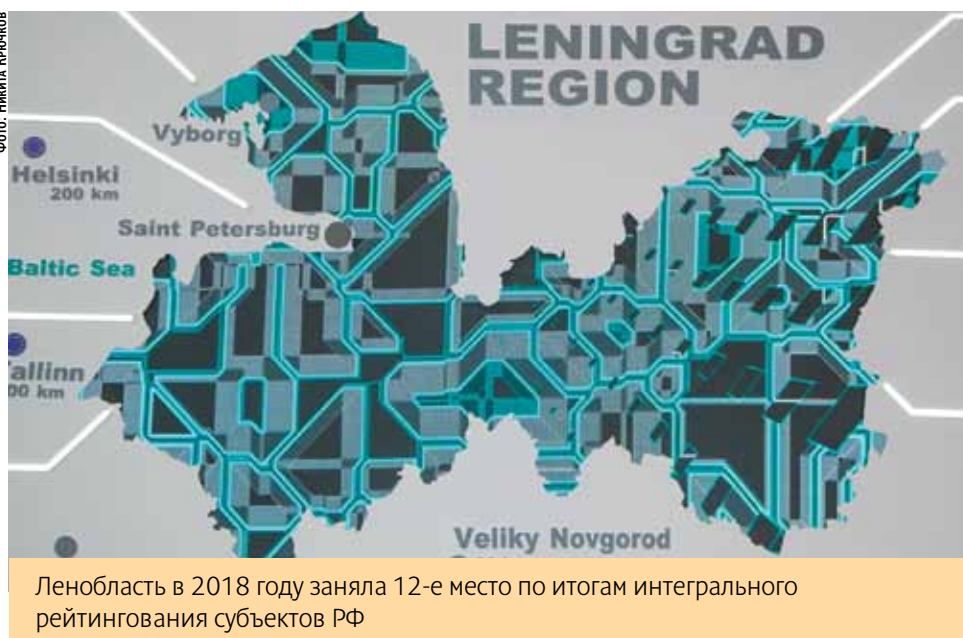
Михаил Светлов / Правительство Ленобласти в рамках ПМЭФ-2018 подписало с бизнесом 20 соглашений. Сотрудничество будет развиваться по всем фронтам, от селекции в животноводстве до инфраструктурных строек. Но основной акцент регион делает на развитие промышленных кластеров и технопарков.

Как заявил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, основное оружие регионов в конкурентной борьбе за инвесторов – не только льготы, но, в первую очередь, удобные площадки для запуска бизнеса. И таких территорий в Ленобласти немало. На ПМЭФ-2018 регион подписал соглашение с ООО «Агентство территориального развития М10», которое инвестирует 1 млрд рублей в создание и развитие территории цифровых технологий в индустриальном парке в районе Ям-Ижоры. Под проект выделено 10 га. Туда собираются привлечь компании высокотехнологического и инновационного бизнеса, которые объединятся в кластер. «Мы находимся на пороге нового

технологического уклада. По всему миру создаются умные города, внедряются высокие технологии, поэтому создание кластера для таких предприятий очень перспективно», – заявил глава «М10» Михаил Косарев.

Для компании «Гринкарбон» (дочерняя структура бельгийской компании Beward Investment) в регионе подыскали три участка по 10 га в Подпорожье. На одном из них компания построит самое современное в Европе производство торрефицированных топливных пеллет из отходов деревопереработки. «Инвестиции в строительство первой очереди завода мощностью 40 тыс. т в год составят 1,3 млрд рублей (в перспективе мощность хотят удвоить). Вся продукция завода пойдет на экспорт», – сообщил гендиректор ООО «Гринкарбон» Павел Фомин. «Приход экспортно-ориентированного инвестора в экономику региона – безусловно, событие. Это и налоги, и рабочие места, и возможность обучения», – подчеркнул Александр Дрозденко. Расширит присутствие в Ленобласти и компания «Рока

Фото: Никита Кривошеин



Ленобласть в 2018 году заняла 12-е место по итогам интегрального рейтингования субъектов РФ

Рус». Она вложит 3,8 млрд рублей в строительство второй очереди завода по производству фаянсовой сантехники в Тосненском районе, создав 350 рабочих мест. А производитель шин Nokian Tyres наконец получила участок под строительство автоматизированного склада готовой продукции во Всеволожске и вложит в проект 1,3 млрд рублей. На подписании соглашения Александр

Дрозденко заявил, что благодаря производству Nokian Tyres на Финляндия вложила в Ленобласть 1 млрд евро прямых инвестиций за 10 лет (всего в Россию было вложено 3,8 млрд евро). «Таким образом, доля Ленобласти в этом денежном потоке – 25%. Это вызывает гордость», – резюмировал губернатор. Регион также подписал соглашения о сотрудничестве с «Почта Банком» (число

банковских точек обслуживания населения в этом году вырастет с 430 до 500), с X5 Retail Group (она откроет в этом году в Ленобласти 30 новых магазинов, в том числе два «Перекрестка»), с «Первой транспортной корпорацией» (вложит более 400 млн рублей в создание ТПУ «Девяткино», «Яндекс.Автобусы» создаст цифровую платформу работы этого транспортного объекта).

Было подписано многостороннее соглашение (между Ленобластью, Карелией и Новгородской областью, а также инвестором – компанией «КОНТ») о строительстве туристических причалов для речных судов. Этот проект должен расширить существующие туристические маршруты и привлечь в регион больше путешественников, в том числе иностранцев. Добавим, что Ленобласть в 2018 году заняла 12-е место по итогам интегрального рейтингования субъектов РФ (в 2017 году регион был на 20-м месте) и это лучший результат региона за всю историю составления рейтинга. «Мы действительно приложили огромные усилия для улучшения бизнес-климата: первыми из субъектов РФ перешли на электронный документооборот, успешно реализовали программу создания специализированных МФЦ для бизнеса. Это сокращает время рутинных процедур. Бизнес это ценит и активно с нами сотрудничает», – заключил Александр Дрозденко и пообещал и дальше улучшать инвестиционный климат в регионе [47]

Конкурсное благоустройство Ленобласти

Мария Мельникова / В 2019 году начнется реализация девяти проектов по благоустройству территорий в Ленинградской области. В правительстве региона подвели итоги соответствующего конкурса. ➔

Напомним, в рамках развития туристического потенциала Ленобласти власти региона приняли решение обустроить в каждом районном центре и крупном городе особые пешеходные зоны, которые станут точкой привлечения местных жителей и гостей области. Для реализации идеи в области ежегодно проводится Конкурс эскизных проектов. В этом году комиссия изучила 62 предложения.

Победители выбирались в трех номинациях: города с населением более 40 тыс. человек; от 15 до 40 тыс.; и менее 15 тыс. В каждой номинации было три победителя.

В первой категории лучшим стал эскиз ансамбля Соборной площади в Гатчине. Второе место досталось детскому городку в Сосновом Бору, а третье – проекту по благоустройству Расстанной площади в Волхове. «Проект в Сосновом Бору нельзя назвать детским городком, это молодежный город с игровыми пространствами в виде некоего элемента атомной станции: есть башня, вокруг которой строятся другие элементы. Это один из самых дорогостоящих проектов, на него требуется 109 млн рублей», – пояснил глава Ленобласти Александр Дрозденко.

Пешеходная зона «Площадь мира» в центре Луги стала победителем во второй категории. Второе и третье места достались эскизу по благоустройству Фабричной улицы в Коммунаре и созданию бульвара «Шахтер» в Сланцах, соответственно.

Лучшим в третьей категории признан проект «Вперед на воду» в Шлиссельбурге. Второе и третье места заняли набережная возле пешеходного погранично-таможенного пункта «Парусинка» в Иванго-



Александр Дрозденко подчеркнул, что лично он в выборе победителей не участвовал

роде, а также проект по формированию пешеходной зоны вокруг Краеведческого музея в Приморске. «Шлиссельбургский проект – это оригинальный способ благоустроить набережную и выход к воде», – отметил губернатор.

Отметим, что шесть из девяти проектов-победителей подготовили студенты пятого курса архитектурного факультета Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ). Речь идет о проектах в Гатчине, Волхове, Коммунаре, Сланцах, Луге и Приморске. Эти эскизы были подготов-

лены под руководством доцента кафедры дизайна архитектурной среды Светланы Даниловой в мастерской другого доцента этой же кафедры – Александра Демина.

Члены комиссии рассказали, что победителей выбирали математическим методом по балльной системе, по каждому критерию, также учитывалось мнение членов жюри и посетителей выставки, которая проходила в Доме Правительства Ленобласти с середины апреля. «Все решения принимались практически единогласно. Долго обсуждался лишь один проект. Я очень доволен результатом. Прекрасно,

что в конкурсе участвовало так много проектов, но надеюсь, в следующем году их будет еще больше», – сообщил главный архитектор Ленобласти Михаил Киреев, который входил в конкурсную комиссию. Он отметил, что скорость реализации проектов будет зависеть от расторопности местных властей.

В свою очередь, Александр Дрозденко подчеркнул, что лично он в выборе победителей не участвовал: «На членов жюри не оказывалось никакого давления». И добавил, что реализация проектов начнется в 2019 году, средства на эти цели будут традиционно предусмотрены в бюджете области. «Среди победителей есть весьма дорогостоящие проекты, например, детский городок в Сосновом Бору оценивается в 109 млн рублей, а есть и совсем скромные. Но финансирование будет проходить равномерно. Все получают по 10-20 млн рублей. Недостоящую сумму выделит либо муниципалитет, либо реализация проекта будет идти несколько лет», – сообщил Александр Дрозденко, напомнив о проекте по благоустройству набережной в Луге, который будет финансироваться в течение трех лет^[47]

цифра

109 млн

рублей стоит самый дорогой проект – победитель Конкурса эскизных проектов по благоустройству населенных пунктов Ленобласти

Парадные не должны уйти в историю

Вера Сафронова / Комиссия Общественной палаты Санкт-Петербурга по сохранению историко-культурного наследия и туристической привлекательности провела круглый стол по проблемам сохранения общедомового имущества в жилых домах, которые являются объектами культурного наследия. Как выяснилось, ни одна из инстанций не готова взять на себя эту задачу.

В Петербурге проблема сохранения общедомового имущества в исторических домах стоит весьма остро. Сложность в том, что законодательство четко не оговаривает, какая государственная структура отвечает за сохранность подобных объектов, а также откуда должно поступать финансирование на эти нужды.

Взносы собственников жилья на капитальный ремонт закон обязывает направлять только на работы по фасадам, инженерным коммуникациям и конструкциям дома. За текущий ремонт лестничных клеток ответственность несут управляющие компании, при-

чем все работы опять же оплачиваются из взносов жильцов дома, которых на реконструкцию культурных объектов банально не хватает. Но это полбеды. Хуже то, что УК работает без разработки проектной документации, не привлекая квалифицированных специалистов, не используя методик и технологий реставрации. Такой ремонт может привести к необратимым последствиям для объектов культурного наследия, вплоть до их полной утраты.

Генеральный директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Санкт-Петербурга Денис Шабуров отметил, что к сохранению домов-памятников необходим особый подход. В связи с этим ведомство подготовило ряд предложений. «Для сохранения объекта наследия необходимо проведение ремонта всего здания в комплексе, т. е. в региональной программе нужно учесть весь комплекс работ в один временной промежуток, а именно: ремонт крыши, фасада, фундамента многоквартирного дома и подвальных помещений. Это позволило бы провести соот-



ветствующее обследование и дать возможность технологически верно провести ремонт», – сообщил чиновник. Также в Фонде считают, что за выполнением работ по сохранению жилых объектов культурного наследия должны следить профессионалы. «Необходимо заключать договоры об оказании услуг по

проведению авторского надзора за капремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также по проведению технического и авторского надзора за выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия авторами проектов», – сообщил Денис Шабуров. Также в Фонде уверены, что городской бюджет

должен финансово участвовать в сохранении убранства жилых культурных объектов. По итогам круглого стола Общественная палата Петербурга пообещала подготовить резолюцию, а также направить губернатору Георгию Полтавченко письмо с конкретными предложениями по решению проблемы.

Пока же состояние лестничных клеток в исторических домах существенно зависит от сознательности владельцев квартир. Например, жильцы дома № 19 по улице Добролюбова в течение 20 лет своими силами и за собственные средства производили ремонт общедомового имущества. В итоге сегодня состояние и фасада, и внутренних интерьеров этого здания можно считать образцовыми. Однако подобных примеров в городе не так много, как хотелось бы чиновникам.

КСТАТИ

По данным Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Санкт-Петербурга, количество ремонтируемых многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, растет ежегодно. Если в 2017 году таковых было 424, то к концу 2018 года, уверяет ведомство, этот показатель достигнет 484. На 2019 год запланирован капремонт 484 таких домов.

Соцобъекты проСТИМУЛируют

Максим Еланский / Власти Ленинградской области задействуют средства федеральной программы «Стимул» в строительстве детских садов и школ Всеволожского района. ➔

До конца 2018 года во Всеволожском районе Ленобласти будет открыто 18 детских садов и 2 новые школы. Об этом сообщил на круглом столе, посвященном развитию социальной инфраструктуры для детей в районе, глава администрации МО «Всеволожский муниципальный округ» Андрей Низовский.

Три детских сада, открытие которых сейчас готовится, были возведены за счет бюджетных средств. Два из них расположены в самом Всеволожске, еще один – в Кудрово. Остальные дошкольные учреждения построили на свои деньги строительные компании. Среди них: «Созидание» (структура Setl City), «Полис Групп», «Мавис», «СтройКвадро», «Арсенал-Недвижимость», «ЦБИ», «Гарант», «Самолёт ЛО».

По словам Андрея Низовского, за последние три года район в строительстве детских садов район сделал большой рывок. В частности, в прошлом году было построено и открыто 12 детских дошкольных учреждений. В большинстве своем они размещены на территории жилых комплексов и возведены за счет средств застройщиков. Глава Всеволожского района признался, что органам власти удобнее и выгоднее выкупать готовые детские сады, чем строить самим. «Застройщики к своим детсадам подходят более творчески. Строительство объектов идет быстрее, нежели за бюджетные деньги», – отметил он.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин также



За последние три года количество новых детских садов во Всеволожском районе значительно выросло

посчитал выкуп детских садов эффективным. И сообщил, что ряд новых объектов социнфраструктуры в регионе будет строиться с привлечением средств федеральной программы «Стимул». По ее условиям, на этапе проектирования застройщик передает участок, где будет построен соцобъект, муниципалам, после чего через конкурсную процедуру на строительство выделяются государственные деньги. Критериями для попадания в программу для застройщика являются наличие проекта документации

на участок и включение проекта детсада в реестр типовых. Кроме того, дошкольное учреждение не должно быть встроенным в жилое здание.

«В прошлом году во Всеволожском районе за счет средств программы «Стимул» было профинансировано строительство детского сада компанией «Полис Групп». В 2018 году в программу были включены и получили финансирование четыре объекта: три школы и детсад. 7 июня будет проведен внутренний отбор на включение в «Стимул» объектов на 2019 год. Пара-

метры ее бюджета мы пока не знаем, но заявляться обязательно будем. Надеемся получить поддержку, как это было в прошлом и этом году», – подчеркнул Михаил Москвин.

Отметил, что в текущем году на исполнение программы «Стимул» Минстроем РФ российским регионам выделено 20 млрд рублей. Чиновники ведомства уже неоднократно заявляли, что программа эффективна. Снижать объемы задействованных в ней средств не предполагается.

Застройщики Ленобласти, присутствовавшие на круглом столе, проявили интерес к «Стимулу», но предложили в качестве альтернативы финансированию строительства детсада или его выкупа задействовать механизм его аренды. Чиновники такое предложение не поддержали, считая его слишком затратным для бюджета [47]

КСТАТИ

Дирекция по комплексному развитию территорий Ленобласти возведет на участке в 3 га в Кудрово два детских сада на 190 и 265 мест, а также школу на 825 мест. Финансировать строительство будут компании «ЦДС», «Инвесторг» и «Арсенал», возводящие жилые дома в этом микрорайоне. «Арсенал» уже заключил договор с Дирекцией, два других застройщика присоединятся к соглашению к 1 июня. Проектирование социальных объектов начнется уже этим летом.

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства

Государственная историко-культурная **ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

25 лет экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ISD FORUM
Гармония многогранности
16+

организаторы:
Правительство Санкт-Петербурга, Университет ИТМО

города:
НОВЫЕ СМЫСЛЫ —
НОВЫЕ ПРАВИЛА

приглашаем принять участие в главном урбанистическом форуме Санкт-Петербурга!

Официальный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

когда: 18 июня 2018
где: ЦВЗ «Манеж», Исаакиевская пл.1
www.isdforum.com

тема IV Международного форума пространственного развития

РЕКЛАМА

Денис Горбунов: «На строительном рынке останутся сильнейшие»

Мария Мельникова / 2018 год стал для строительного рынка РФ годом перемен. 1 января вступил в силу первый пакет поправок в законодательство о долевом строительстве, а 1 июля – вступит и второй. Председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Денис Горбунов уверен, что все перемены – к лучшему, а компаниям, твердо стоящим на ногах, бояться нечего. ➔

– В этом году вступил в силу целый пакет поправок в строительное законодательство. Рынок освоился к работе в новых условиях?

– Я бы разделил все изменения, касающиеся Госстройнадзора, на две составляющие. Первая касается непосредственно проектирования и прохождения экспертиз: речь идет о новых требованиях к оформлению проектной документации и порядку прохождения экспертизы. Вторая касается изменений в 214-ФЗ. Требования к застройщикам существенно выросли, а с 1 июля – возрастут еще сильнее.

Новое законодательство упорядочивает работу рынка, строительство становится более прозрачным и понятным. Это делается для того, чтобы выдавить с рынка откровенных мошенников и просто слабых игроков, которые не в состоянии выполнить обязательства перед дольщиками. Строительство – серьезная деятельность, от качества возведенных объектов зависят жизнь и здоровье людей, а также благополучие окружающей среды, а уж если речь идет о привлечении средств граждан, то на девелоперов ложится огромная ответственность. Так что заниматься строительством должны только те компании, которые твердо стоят на ногах и располагают всеми необходимыми ресурсами для своевременной реализации проектов. У таких проблем как не было, так и не будет.

Что касается каких-то технических моментов приведения документации в требуемый законодательством вид, то мы всегда готовы помочь застройщикам: проводим обучающие семинары и всегда готовы дать консультацию по любому вопросу.

– Приспособилось ли Ваше ведомство к работе в новых условиях?

– Да. Поправки в законодательство – это требования не только к застройщикам, но и к нам. Ведь благодаря электронному документообороту можно проследить, когда документ загружен, когда его взяли в работу, когда вернули. Полная прозрачность. Но я бы не сказал, что работать стало сложнее, просто пришлось перераспределить силы и обязанности. Поскольку теперь выдача разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию осуществляется только в электронном виде, у нас освободились руки для более детального изучения документов, которые предоставляют застройщики.

– Сегодня одна из самых больших проблем рынка недвижимости в стране – долгострой и обманутые дольщики. Как Ваше ведомство участвует в решении этой проблемы?

– Это одна из самых важных задач, которая стоит перед Госстройнадзором. Мы подготовили две законодательные инициативы, которые уже обсуждаются на заседаниях рабочих групп областного Законодательного собрания, а затем они будут направлены в Государственную Думу РФ.

Мы предлагаем внести изменения в 214-ФЗ, которые облегчат передачу долгостроев новому инвестору до банкрот-

Фото: Никита Кречков



ства компании, которая не справилась со своими обязанностями. Ведь банкротство застройщика отодвигает время завершения объекта на годы. И мы никогда не хотим никого банкротить. Если вкратце, то мы хотим обязать застройщиков в течение пяти дней после годовой просрочки первоначальных сроков сдачи объекта обратиться к своим дольщикам с призывом организовать ЖСК и передать объект этому кооперативу. Если же застройщик этого не сделает, то у контролирующих органов должно быть право ликвидировать эту компанию.

Если застройщик не может работать в новых законодательных условиях, то он должен уйти с рынка. У крупных компаний, которые твердо стоят на ногах, проблем нет и не предвидится

Кроме того, мы поддерживаем введение уголовной и административной ответственности за нецелевое использование застройщиком денежных средств граждан. Поправки в УК предусматривают также и норму о том, что нарушитель должен быть приговорен к обязательным работам на срок до 360 часов, либо к году исправительных работ, либо к двум – принудительных работ, или же лишению свободы до двух лет. При этом с нарушителя должна сниматься уголовная ответственность, если он возместил ущерб или достроил объект.

– В Ленобласти разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию выдает не только Госстройнадзор, но и муниципальные власти. На рынке бытует мнение, что из-за непрофессионализма вторых происходит множе-

ство нарушений. На Ваш взгляд, мог бы Госстройнадзор самостоятельно решать судьбу всех строящихся объектов области?

– Я бы не стал утверждать, что у небольших проектов, которые находятся в ведении муниципалитетов, все очень плохо, но проблемы, безусловно, бывают. Так, иногда приходится отменять выданные разрешения на строительство. Я думаю, если расширить штат, то Госстройнадзор справится с выдачей разрешительной документации на все объекты недвижимости региона. Подобная инициатива уже

озвучивалась в правительстве региона, но поддержки не получила.

Пока же Госстройнадзор по мере сил помогает муниципальным властям: мы проводим обучающие семинары, контролируем и проверяем документацию.

– Законодательное собрание Ленобласти в очередной раз обсуждает поправки в закон № 38 «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство». На Ваш взгляд, стоит ли расширять перечень объектов, строительство которых не надо согласовывать?

– Мы поддерживаем поправки в 38-й закон, и я лично когда-то участвовал в разработке этого акта. Как показывает опыт ведомства, на рынке множество ситуаций, когда наше участие только усложняет жизнь строителям. Например, если

собственник предприятия на своей земле решает построить какой-нибудь склад или ангар, то зачем ему разрешение при наличии государственной экспертизы? Или к чему Госстройнадзору согласовывать установку трансформаторных подстанций? Их, как правило, привозят в разобранном виде, собирают на месте, и потом Ростехнадзор дает допуск на эксплуатацию. Зачем заставлять бизнес получать дополнительные документы?

Подчеркну, что список объектов, которым не нужны разрешения Госстройнадзора, формируется исходя из опыта работы ведомства и общероссийской практики.

– Не все районы Ленобласти обеспечены инфраструктурой. При этом были зафиксированы случаи, когда застройщик изначально строил амбулаторию или детский центр, но в итоге продавал помещения под коммерческую инфраструктуру. Какие меры принимает Госстройнадзор?

– К сожалению, несколько подобных случаев действительно было, но мы вовремя среагировали, провели «воспитательную беседу» с застройщиками и нашли способ борьбы: теперь мы обязываем компании указывать назначение объекта в техническом плане помещений, что не дает возможность ввести дом с изменением назначения этих площадей.

– Президентский указ о необходимости строить 120 млн кв. м жилья в год многие игроки строительного рынка считают невыполнимым. Вы согласны с этим?

– В Ленобласти живут около 1,8 млн человек, при этом в прошлом году в нашем регионе было сдано более 2,5 млн кв. м жилья. Так что наш регион выполняет указ президента по вводу одного квадратного метра жилья на одного жителя. Если так будет поступать каждый регион, то эта цифра не за горами.

– Вам не кажется, что столь выдающиеся цифры объясняются тем, что это, по сути, заготовки «жирных времен»? Ведь львиную долю введенных квадратных метров обеспечивают гигантские проекты, запущенные много лет назад.

– Конечно, сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости не сравнима с той, что была в 2012–2014 годах, однако строительство жилья не прекратилось, и при правильном распределении усилий и расстановке приоритетов цифра в 120 млн кв. м вполне реалистична.

– И многочисленные изменения в законодательство не повлияют на объемы ввода жилья?

– Если застройщик не может работать в новых законодательных условиях, то он должен уйти с рынка. У крупных компаний, которые твердо стоят на ногах, проблем нет и не предвидится. Я в этом не сомневаюсь. Небольшое «преседание» в объемах строительства, возможно, и будет из-за поправок в 214-ФЗ, которые вступят в силу 1 июля этого года, однако коллапса мы не ожидаем [47]



Так, по задумке застройщика, должен был выглядеть «Планетоград»

«Планетоград» в законе?

Михаил Добрецов / На прошлой неделе Верховный суд РФ признал законным проект планировки и межевания, выполненный для территории неподалеку от Пулковской обсерватории, где компания Setl City реализует проект жилого комплекса «Планетоград». ➔

Четыре года назад, в мае 2014 года, на Петербургском международном экономическом форуме было подписано соглашение о сотрудничестве города и компании «Моргал Инвестментс» (учреждена ведущими игроками израильского рынка недвижимости Electra и Canada-Israel), в рамках которого в этой локации была запланирована реализация проекта «Планетоград». Застройщиком проекта стал крупный городской девелопер Setl City.

В рамках проекта на территории 239,7 га в Московском районе Санкт-Петербурга было намечено строительство современного микрорайона малоэтажной

застройки с 9 детсадами, 9 школами, детской поликлиникой, культурно-досуговым центром и пр. «Это соглашение – самое масштабное и финансово емкое на Петербургском международном экономическом форуме – с объемом инвестиций около 100 млрд рублей. Готов взять реализацию «Планетограда» под личный контроль», – заявил тогда губернатор Георгий Полтавченко.

Однако с иском против Смольного выступила группа граждан, недовольных застройкой территории рядом с Пулковской обсерваторией, сам факт существования которой, по их мнению, был поставлен проектом под угрозу. В результате

разбирательства городской суд 22 января 2018 года признал постановление Правительства Петербурга от 18 января 2014 года «Об утверждении проекта планировки территории базисного квартала 7723В, ограниченной территорией Пулковской обсерватории, Пулковским шоссе, Волхонским шоссе, проектируемыми проездами № 7, 8 и 6 в Московском районе, и проекта межевания территории, ограниченной территорией Пулковской обсерватории, Пулковским шоссе, проектируемыми проездами № 10, 2а, 5, 5а и 6 в Московском районе» недействующим с момента вступления в силу решения суда.

Тогда в Setl City законсервировали проект, однако заявили, что «правительство города и компания-разработчик ППТ Morgal Investments в предусмотренные законодательством сроки будут обжаловать это решение в Верховном суде».

И вот 23 мая 2018 года Апелляционная коллегия Верховного суда РФ отменила вердикт горсуда и отказала в удовлетворении требований административных истцов. Решение апелляционной коллегии ВС РФ вступило в силу с момента его вынесения. «Таким образом, постановление об утверждении ППТ и ПМТ является действующим», – сообщили в Setl City.

Истцы уже заявили о намерении обжаловать решение суда. Профессиональные общественники заявили о коррупции, начали апеллировать к «народной воле» и призвали к «правосудию прямого действия». «Решение Верховного суда по Пулковской обсерватории является неправомерным. Если это не коррупция, то найдите другое слово. Я лично вижу мало причин, кроме лоббистских и коррупционных, для признания законным такого проекта планировки», – заявил депутат Законодательного Собрания Петербурга Борис Вишневский и призвал провести по вопросу законности проекта планировки общегородской референдум.

Впрочем, надо отметить, что проблемы у проекта еще не закончились. В конце декабря 2017 года Куйбышевский районный суд приостановил действие разрешения на строительство первой очереди «Планетограда». В марте 2018 года девелопер, пытавшийся оспорить этот вердикт, проиграл дело в апелляционной инстанции.

Повлияет ли решение Верховного суда по проекту планировки на дальнейший ход судебных разбирательств, пока сказать сложно. В Setl City ситуацию с перспективами реализации проекта «Планетоград» не прокомментировали.

ЖК «Воронцов» завершит структура областной администрации

Мария Мельникова / Жилищно-строительный кооператив «Охтинский» дольщиков проблемного ЖК «Воронцов» заключил договор доверительного управления с дочерней структурой администрации 47-региона – Дирекцией комплексного развития территорий Ленинградской области.

Это новая для региона схема завершения долгостроев. Если данный алгоритм докажет свою эффективность, то у Дирекции появятся и другие объекты.

Напомним, реализация ЖК «Воронцов» началась в 2013 году, однако два 12-этажных дома на 634 и 120 квартир до сих пор не построены. На рынок проект вывела компания «СпецКапСтрой СПб» Александра Ортина, но вскоре работы начали буксовать.

➔ **кстати**

Одна из бывших дольщиц ЖК «Воронцов» Людмила Рязанова требует от ЖСК «Охтинский» возмещения морального вреда, причиненного ей компанией «СпецКапСтрой». Суд по этому иску состоится 7 июня.

В 2016 году компанию выкупил английский фонд Docklands Investments Funds, однако позже выяснилось, что покупателем стал скандально известный бизнесмен Евгений Бонд, ранее носивший фамилию Дондурей. С 1990-х годов за ним тянется шлейф незаконных строев. Получив ЖК «Воронцов», г-н Бонд уверял, что достроит объект своими силами, а английский фонд просто даст ему заем под 16% годовых, однако стройка так и не возобновилась. Процедура наблюдения в отношении «СпецКапСтроя» началась в феврале 2017 года, и спустя 10 месяцев (рекордный для проблемного объекта срок) были пройдены необходимые этапы банкротства. В ходе процедуры объект был очищен от сомнительных договоров: всего было подано около 450 заявлений о включе-

нии в реестр требований на жилое помещение, в итоге суд признал требования чуть больше 300 человек. В декабре 2017 года был создан ЖСК «Охтинский», который и подписал контракт доверительной структурой администрации области.

Согласно договору, на Дирекцию возлагаются обязанности по достройке «Воронцова»: чиновники возьмут на себя переговоры с инвестором, проконтролируют заключение контракта на достройку ЖК и будут сопровождать проект до его ввода в эксплуатацию. «Дирекция будет представлять интересы кооператива в судах, в государственных структурах, при переговорах с контрагентами и подрядчиками», – отметила председатель ЖСК «Охтинский» Елена Нестеренко.

Дирекция уже подписала предварительный договор о намерениях с инвестором ЖК – Ленинградским областным агентством ипотечного жилищного кредитования (ЛеноблАИЖК) – на финансирование разработки проекта, прохождения экспертизы,



ЖК «Воронцов» спустя пять лет строительства

получения разрешения на строительство, демонтаж существующих конструкций и подготовку к строительству дома. Основной договор инвестирования с ЛеноблАИЖК будет подписан после передачи земельного участка ЖСК. Суд по данному вопросу состоится 14 июня этого года. После Дирекция намерена привлечь к завершению долгостроя крупную компанию. «Возведение ЖК будет финанси-

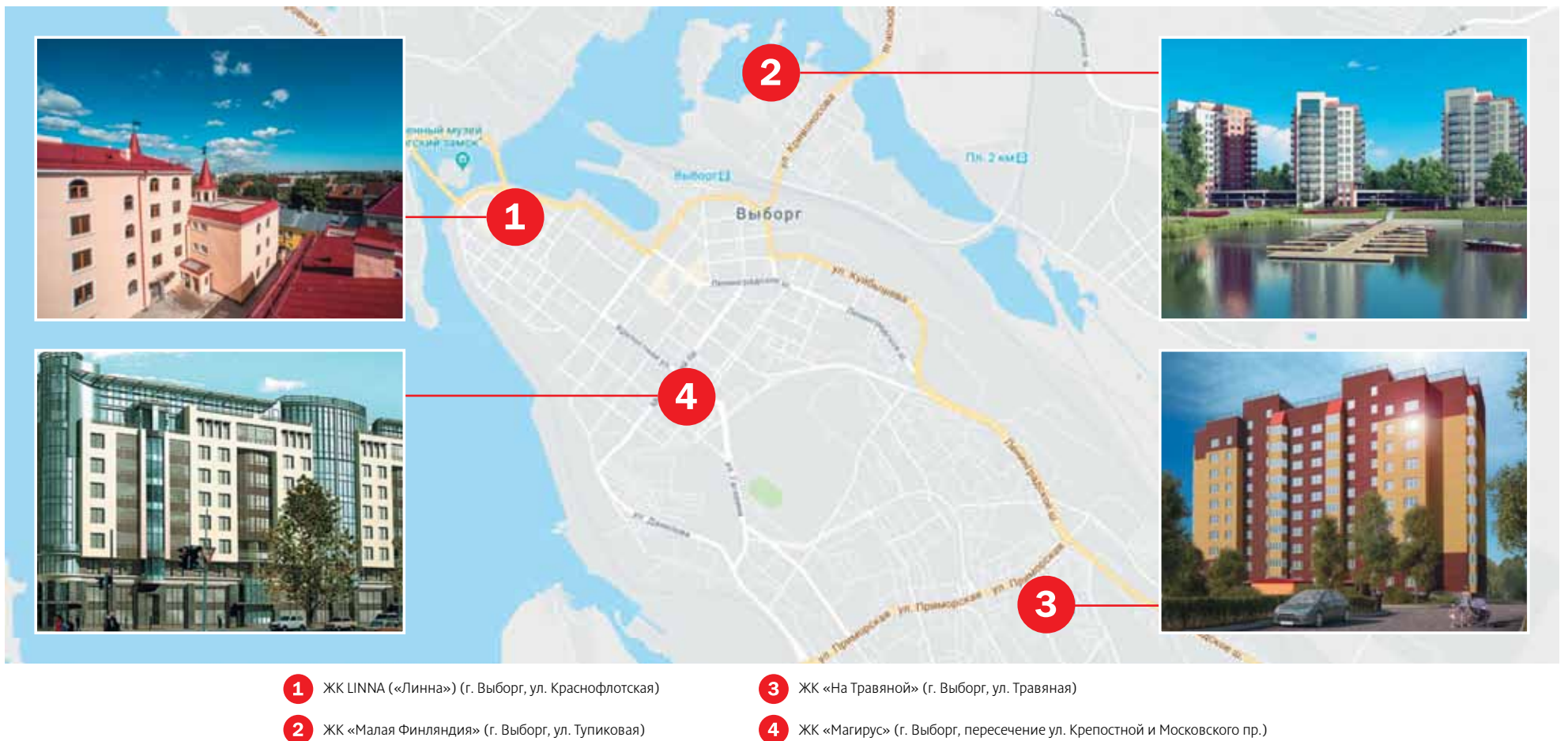
роваться с продажи квартир. На завершение строительства жилого комплекса потребуются до двух лет», – рассказали в Дирекции. При этом власти Ленобласти неоднократно заявляли, что обманутые дольщики ЖК «Воронцов» получат свои квартиры без доплат. Впрочем, Дирекция не намерена сидеть сложа руки в ожидании подписания инвестконтракта. Как рассказал глава структуры Даниил Федичев, на

данный момент уже началась эскизная проработка проекта ЖК и уточнение приближенных параметров, например, мест размещения парковок. «Эти работы выполняются партнерами Дирекции авансом. Будущий дом будет превышать разрешенные параметры по высотности, поэтому проект будет вынесен на рассмотрение Градостроительного совета региона», – сообщил г-н Федичев [47]

Выборг: новостройки в историческом городе

Михаил Добрецов / Выборг – один из старейших городов Ленинградской области, и это не может не накладывать определенного отпечатка на его сегодняшнюю жизнь. При этом в городе реализуются и новые жилищные проекты, интерес к которым, хоть и локальный, сохраняется. ➔

📍 Объекты первичного рынка Выборга



1 ЖК LINNA («Линна») (г. Выборг, ул. Краснофлотская)

2 ЖК «Малая Финляндия» (г. Выборг, ул. Тупиковая)

3 ЖК «На Травяной» (г. Выборг, ул. Травяная)

4 ЖК «Магирус» (г. Выборг, пересечение ул. Крепостной и Московского пр.)

Выборг расположен на Карельском перешейке на берегу Финского залива примерно в 140 км к северо-западу от Санкт-Петербурга, неподалеку от границы с Финляндией. Такое местоположение предопределяет интересность локального рынка новостроек практически исключительно для местных жителей.

В то же время, Выборг является одним из самых престижных городов Ленинградской области, что обусловлено как богатой историей, так и развитой инфраструктурой. Население – одно из самых больших среди населенных пунктов региона – почти 80 тыс. человек. Выборг является довольно привлекательным туристическим центром и располагает серьезным промышленным потенциалом. Это обуславливает наличие в городе рабочих мест и относительно стабильного покупательского спроса на новую недвижимость.

Фон

Дополнительным стимулом для развития города стало включение Выборга в число первых пилотных проектов Минкультуры и Минстроя РФ по преобразованию городской среды с сохранением культурной и исторической идентичности.

Реализация проекта по превращению его в город-музей проходит в два этапа. Первый, рассчитанный на 2017–2018 годы, посвящен реализации плана по реставрации объектов и благоустройству исторической части. В ходе второго этапа (2019–2026 годы) будет сделан упор на приспособление исторических зданий и сооружений к современным условиям, развитие городской среды и возрождение исторического поселения.

По словам губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, в 2017–2019 годах

власти региона направят на восстановление старых зданий в Выборге около 2,5 млрд рублей. В результате кварталы города должны вернуть себе исторический облик довоенного периода, для чего будут использованы фотографии 1930-х годов.

Сейчас, по словам местных жителей, весь город стоит в строительных лесах. Модернизируется освещение. Идут активные работы и по ремонту дорог. По словам главы Комитета дорожного хозяйства, транспорта, связи, капитального строительства и жилищных программ Выборгского района Сергея Петрова, в этом году развернутся работы по 25 адресам. Объем

Рынок новостроек Выборга невелик, в настоящее время продажи идут лишь по нескольким адресам

финансирования из регионального бюджета составил около 48 млн рублей, что на треть больше прошлогоднего уровня. «Кроме того, начинается строительство путепровода через пути железной дороги в Лазаревке стоимостью 405 млн рублей. Объект намечено ввести в 2020 году. Он существенно улучшит транспортную обстановку в городе», – отметил он.

Проекты

Рынок новостроек Выборга невелик, продажи идут лишь по нескольким адресам. Однако показательна стабильность реализации проектов: какие-то уже достроены, какие-то строятся, какие-то находятся в стадии проработки и согласования проектов. Некоторые девелоперы,

завершив проект, затем запускают следующую его очередь. Интересно также, что наблюдается разнообразие классов жилья и используемых технологий.

Российская структура финского холдинга SRV Group в непосредственной близости от исторической части города, на Тупиковой улице, в два этапа ввела в эксплуатацию 12-этажный монолитный комплекс комфорт-класса «Малая Финляндия». Директор по маркетингу и PR компании Надежда Пукшанская сообщила «Строительному Еженедельнику»: «Мы планируем начать строительство второй очереди жилого проекта «Малая Финляндия» в этом году».

На Травяной улице компания «ГлавСтройкомплекс» сдала уже две очереди одноименного 11-12-этажного жилого комплекса эконом-класса, построенного по панельной технологии. Общая площадь жилья в ЖК «На Травяной» составила более 10 тыс. кв. м.

Элитный сегмент представлен малоэтажным комплексом Linna на Краснофлотской улице в исторической части Выборга. Застройщиком выступила компания «Грин Стрим». Также в центре города, на пересечении Крепостной улицы и Московского проспекта, реализован монолитно-кирпичный проект бизнес-класса – 6-этажный жилой комплекс «Магирус».

Кроме того, в последние годы в Выборге разными девелоперами реализован еще ряд проектов. Это, в частности,

ЖК «Батарейная гора» (ГК «КВС»), ЖК «На Ленинградском проспекте» (компания «Десна Норд-Вест», аффилированная с Renaissance Construction), ЖК «Конунг» («Возрождение Санкт-Петербурга») и др. Застройщик «Патриот-Нева» заявил к строительству в центре города ЖК «Выборг», ввести который намечается в конце 2019 года.

Рынок

«Предложение на рынке Выборга рассчитано на локального покупателя», – подчеркивает руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

С ней согласна Надежда Пукшанская. «У нас мало инвестиционных сделок – люди в основном покупают квартиры для себя. Основные мотивы – улучшение собственных жилищных условий, покупка квартиры родителям или ребенку, который вырос и может жить отдельно от родителей», – рассказывает она.

Эксперт признает, что рынок – достаточно сложный. «Он ограничен, и покупательная способность не очень велика», – отмечает Надежда Пукшанская. Однако работать на нем вполне можно, что и демонстрирует SRV.

📍 Цены квартир в Выборге при стопроцентной оплате

	Min / млн руб.	Max / млн руб.
1-комн. квартира	1,5	4,76
2-комн. квартира	4,62	6,2
3-комн. квартира	5,95	7,67

Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

От универсальности до индивидуализации

Максим Еланский / Квартыры «под ключ» наиболее распространены в сегментах «масс-маркет» и «бизнес-класс». В премиальной недвижимости клиенты выбирают варианты без чистовой отделки и реализуют свой эксклюзивный дизайн-проект. ➔

По оценке экспертов, в настоящее время застройщики Петербурга на рынке стандартного жилья и бизнес-класса постепенно уходят от предложений квартир без отделки. Это связано с изменением предпочтений потребителей, многие покупатели не готовы тратить деньги и время на ремонт.

Как отмечают в «Группе ЛСР», сейчас на рынке представлены самые разнообразные варианты и решения: индивидуальная отделка от дизайнера, типовые проекты, которые отличаются по цвету и материалам. Однако все больше компаний отказываются от таких вариантов. Экономически это невыгодно, поскольку такие опции стоят столько же, сколько и самостоятельный ремонт. «Именно поэтому мы разработали и внедрили в своих проектах универсальный пакет отделки. С вариантами отделки квартиры клиенты могут ознакомиться во время своего первого визита в офис продаж или же в шоу-румах», – подчеркивают в компании.

По словам начальника управления маркетинга и продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Елены Гутман, отделка становится неотъемлемым требованием рынка. Более того, растет число проектов, которые предполагают квартиры с мебелью. ««БФА-Девелопмент» в первой очереди ЖК «Огни Залива» предлагает трехкомнатные квартиры со встроенной кухней и шкафами в прихожей. При этом покупа-



тель может отказаться от опции, если она ему не интересна. В дальнейшем, если мы убедимся, что предложение востребовано, будем использовать меблировку в квартирах второй очереди комплекса и в других объектах компании», – рассказывает она.

Заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолов также отмечает, что растет спрос на квартиры с отделкой, в том числе частичным декорированием. «Очень удобно, когда сразу после вручения ключей вы получаете комфортное и уютное жилье. Это существенно сокращает временные

и материальные издержки, которые несут покупатели новостроек. Мы разработали три варианта отделки, на основе которых легко декорировать квартиру и придать ей индивидуальный облик. При покупке квартиры каждый наш клиент получает рекомендацию по отделке, подготовленные собственными дизайнерами компании – они помогают выбрать и отделку, и интерьер. Клиенты заполняют лук-лист – документ, в котором отмечены все детали, касающиеся будущей отделки квартиры: выбор кафеля, тип дверей, оттенок стен. Пакет можно пересмотреть в любой момент, пока

документы не переданы в работу на стройплощадку», – добавляет он.

Между тем, в сегменте премиального жилья тенденции несколько иные. Клиенты обычно выбирают варианты без чистовой отделки и реализуют свой эксклюзивный дизайн-проект, полностью отвечающий их требованиям.

Руководитель проекта клубного дома Art View House Денис Казберов поясняет, что квартиры верхнего ценового сегмента, как правило, сдаются без отделки из-за того, что покупатели недвижимости в эксклюзивных проектах часто приобретают сразу несколько лотов под объединение или хотят сделать перепланировку. Тем не менее, девелоперы премиальных объектов сотрудничают с архитектурными студиями, которые готовы разработать индивидуальное интерьерное решение и сделать отделку «под ключ» с меблировкой и бытовой техникой.

«Преимуществом профессиональных дизайнеров являются, как правило, прямые договоры с производителями всех отделочных материалов и мебели. Это позволяет предоставлять лучшую цену и минимизировать сроки выполнения работ. Клиент получает готовую квартиру с индивидуальным концептом дизайна и сокращает временные и материальные издержки, которые несут обычно покупатели новостроек», – резюмирует Денис Казберов.

Умный UGOL поможет в ремонте

Найти обои в гостиную, плитку в санузел и торшер в спальню, максимально похоже на те картинки, что понравились вам в Интернете или нарисовал ваш дизайнер, очень сложно. Выбрать все необходимое, сэкономить время, нервы и деньги поможет UGOL.

В Петербурге успешно работает онлайн-портал UGOL, которым могут воспользоваться люди, решившие провести ремонт в своей новой квартире или преобразить уже имеющееся жилье. В базу портала интегрирован каталог товаров для отделки и ремонта квартир, включающий также мебель, сантехнику, освещение и другие элементы декора.

UGOL собрал десятки тысяч товаров из петербургских магазинов DIY-сегмента (Do It Yourself), имеющих свои интернет-площадки. Пользователи портала, не переходя с сайта на сайт, могут сравнить стоимость товара и приобрести его по самой выгодной цене. В условиях «большого ремонта» экономия средств – немаловажный фактор.

По словам создателя портала UGOL Александра Максимова, обычно, когда люди ищут картинки интерьеров в интернете, они воспринимают их как некие референсы: выбирают

цветовые сочетания и отдельные элементы стиля, а потом пытаются под это найти более или менее подходящие материалы. «У нас готовые дизайны созданы из реальных товаров и реальной мебели, и в этом вся прелесть. Мы представляем не просто красивые картинки – это готовые решения, которые соотносятся с жизнью на 100%. Их можно реализовать, а не попытаться сделать „что-то подобное“», – подчеркивает он.

Все ритейлеры, попавшие в каталог UGOL, проверены. Многие из них уже давно работают на строительном и ремонтном рынке. Представленные ими товары сертифицированы, что гарантирует их качество. Чтобы приобрести понравившейся товар из определенного магазина, достаточно сделать заказ на сайте UGOL, выбрать доставку или самовывоз. Если какой-то товар закончился или больше не продается, это сразу же отобразится в каталоге.

Уникальность онлайн-портала UGOL в том, что это не просто большой и удобный агрегатор. Это инструмент для полной подготовки к ремонту и его реализации. Прямо на сайте вы выбираете или составляете свой дизайн-проект, а UGOL рассчитывает необходимый объем материалов, считает смету, обозначает перечень

работ, которые нужно будет выполнить. Все это делается автоматически на основе данных квартиры, которые были указаны. Очень удобна функция подбора сопутствующих материалов. По дизайн-проекту выбран ламинат – значит, сервис не забудет положить в корзину и подложку в нужном количестве.

С помощью портала UGOL ремонт можно сделать самостоятельно или доверить профессионалам. Бригаду или отдельных мастеров также можно заказать на сайте, ориентируясь на отзывы других клиентов и примеры работ. Специалисты могут провести ремонт в отдельной комнате, а также «с нуля» и «под ключ». Все зависит от индивидуального запроса заказчика. К примеру, мастера могут положить плитку в ванной или ламинат в одной из комнат, а могут взять квартиру без отделки и передать ее хозяину уже с мебелью.

Еще одна особенность портала UGOL: на сайте можно посмотреть, как будет выглядеть квартира с новым дизайном и интерьером после ремонта. Воспользовавшись 3D-редактором портала UGOL, пользователь может «прогуляться» по виртуальной квартире, а также получить фотореалистичные изображения своей квартиры.



Куда уходят деньги

Смена дизайна и ремонт квартиры – дело непростое и хлопотное. Но если иметь цель, твердое намерение, конкретный план и заручиться советами профессионалов – успех обеспечен. ➔



Анастасия Чистякова, руководитель студии текстильного декорирования Lux Decor:

именно декоратором текстиль может сильно изменить визуальное восприятие всего интерьера и повлиять на результат.

Декорирование – очень важный этап всего проекта. Я считаю, что текстиль и обои по ценовой категории должны соответствовать всем остальным отделочным материалам, используемым при ремонте

и декоре, а также мебели и светильникам. Уровень цены зависит от сложности модели штор, выбранных карнизов, тканей и аксессуаров. Коллекция обоев, тканей, аксессуаров у нашей студии очень большая. В ней присутствуют все крупные европейские производители плюс складская программа. Если при составлении

– Чаще всего к нам в студию Lux Decor обращаются уже с готовым заданием дизайнеры-архитекторы или сами клиенты. Уже определена стилистика и цветовая гамма интерьера. Грамотно подобранный



сметы мы выходим за рамки бюджета заказчика (что иногда бывает), то есть несколько вариантов экономии:

1) замена тканей на аналогичные по дизайну, но более экономичные. Хотя клиенты сами выбирают дорогое, красивое, натуральное. В нашей студии появились экономичные коллекции тканей и обоев хорошего качества;
2) уменьшение метража тканей за счет распределения густоты складки. Профессио-

налы Lux Decor всегда объяснят и нарисуют, как это будет выглядеть;

3) изменение модели штор, замена деталей декора: кистей, позумента;
4) поэтапный заказ: весь заказ разделить, к примеру, по помещению, но не отказываться от выбранных материалов. Обращаясь к профессионалам нашей студии, всегда можно рассчитывать на внимательную профессиональную работу и понимание.

LUX DECOR

Студия текстильного декорирования

ШТОРЫ

Обои, скатерти, карнизы, ароматы для интерьера

Ткани всей Европы и склад в России
Новый пошивочный цех

Специальное предложение по пошиву для коммерческих организаций

Приглашаем к сотрудничеству дизайнеров

Санкт-Петербург, ул. Бармалеева, 26
+7 812 405 67 88 / +7 921 350 28 88
www.luxdecor.club



Иван Мысливцев, руководитель студии дизайна LA-ROOF:

— Существуют три основных пункта в строительстве и ремонте, на которых нельзя экономить. Первое и одно из самых важных — это проектная часть. Грамотный и продуманный дизайн-проект позволяет избежать выступающих за рамки бюджета переделок на стадии строительства. Затраты на дизайн-проект (а это, как правило, только 5% от общей сметы на ремонт) всегда окупаются суммой, сэкономленной на отсутствии исправлений и корректировок при реализации. Кроме того, при готовом дизайн-проекте заказчик получает преимущество в виде сокращения сроков ремонта, так



как есть понимание общей концепции. Второе и немаловажное — это уровень и компетентность строительной бригады. Строительные работы и предчистовая отделка — это основа для будущего интерьера, и если она будет выполнена некачественно, то ремонт придется

переделывать на несколько лет раньше ожидаемого. В итоге, желая сэкономить, заказчики потратят на переделки в два, а то и в три раза больше изначально заложенного бюджета. Некачественно выполненная отделка всегда бросается в глаза, а при повседневном нахождении в таком интерьере заказчика вряд ли будут сопровождать позитивные эмоции. И третье, на чем нельзя экономить, — это инженерия. Качественно и грамотно проложенные коммуникации создадут прочный скелет-основу для интерьера и исключат глобальные переделки через несколько лет эксплуатации. Плохо сделанные сантехника или электрика могут привести к глобальным затратам как заказчика, так и третьих лиц — например, соседей.



Светлана Иванова, руководитель студии дизайна и интерьеров Art-absolute:

— Конечно же, ремонт квартиры не с демонтажа должен начинаться, а с анализа необходимых работ. Человек должен оценить возможности своего бюджета, времени и сил и помнить, что некоторые самостоятельно принятые решения могут привести к весьма проблематичным результатам. Чтобы этого избежать, необходимы советы и рекомендации специалистов, занимаю-

щихся данной сферой. То есть в случае, если планируется ремонт, необходимо обратиться в специализированную строительную компанию, если требуется подбор дизайна и интерьера квартиры — в дизайн-студию. Некоторые компании готовы предоставить комплексные услуги. В большинстве своем все дизайн-студии консультацию оказывают бесплатно. Исходя из запросов человека, они могут оценить примерную стоимость работ. В частности, специалист подскажет, на какой стиль ориентироваться в дизайне квартиры,

какие использовать материалы, элементы декора. Важно, чтобы дизайн-студия соответствовала критериям профессионализма. В частности, имела собственный сайт с реальными примерами работ, созданных ее сотрудниками. Также важен опыт компании, отзывы настоящих клиентов, в том числе в социальных сетях. И однозначно необходимо сделать звонок в эту студию. Ничто не заменит первое общение со специалистами, которые и расскажут о своей компании, и помогут практическим советом.



Марина Алексеева, соучредитель и руководитель Студии интерьерного дизайна Мамаевой и Алексеевой:

— Чтобы прийти к своей цели самым коротким путем, нужен план. То есть сначала надо подумать, какой интерьер Вы хотите получить, а потом уже отправляться в магазин за покупками. Опасным шагом будет необдуманное приобретение плитки просто потому, что в магазине она оказалась самой симпатичной. Спонтанность и эмоциональность тут ни к чему. Иначе можно получить набор красивых, но не сочетающихся между собой предметов. И потом пытаться их «подрожить», тратя время и деньги. Выделите несколько вечеров для того, чтобы представить себе процесс ремонта хотя бы в общих чертах. Вы наверняка уже посчитали расходы на перепланировку, если она предполагается. Следующий важный пункт расходов — это выравнивание стен и заливка полов. Какой будет подготовленная база, таким окажется и результат. Что Вы предпочитаете для стен: штукатурку или обои? От этого будет зависеть количество слоев черновых материалов и сложность работы маляра.



Например, под светлые бумажные обои потребуются дополнительные слои белой финишной шпаклевки, серая будет просвечивать. Но можно запланировать и некапризные покрытия, особенно если они будут играть роль спокойного фона. А на то, что сэкономит, купить декор: столики, пуфы или антикварную вазу. Что-то, что вначале кажется менее важным, но в итоге вдыхает жизнь в интерьер, собирает его вокруг себя. Если очень захотеть, то при помощи Интернета можно оценить затраты на электрическое оборудова-

ние. А теперь представьте, сколько в современной квартире в стенах проводов. Почему-то о них часто забывают. И еще есть масса переключателей, светильники собраны в группы, активно используется функция диммирования, некоторые приборы требуют блоков питания. Тут открывается огромное поле для оптимизации расходов, но есть и шанс промахнуться с выбором. Не уверены? Лучше обратитесь к специалисту. Не забывайте о гарантии на энергосберегающие лампочки, да и покупать их надо в проверенных магазинах.

Может ли стиль интерьера повлиять на итоговую цифру сметы? Конечно! Очевидно, что сложные, богато декорированные интерьеры потребуют больших и финансовых, и временных затрат. Но совсем не очевидно (а миф такой существует), что минималистический интерьер совсем недорог. При этом он требует идеальной работы строительной бригады, благородных материалов и выверенной геометрии пространства. А вот «артистичные» стили (бохо, шебби-шик) допускают милые небрежности. Тут Вам в помощь блошиные рынки и «сокровища» с чердака.



MAMAIEVA & ALEXEEVA
студия интерьерного дизайна



m-a-studio.ru

+7(812)907-29-75

+7(953)374-55-94



Старт велопробега в Выборге

ЛенОблСоюзСтрой прокладывает новый веломаршрут

Мария Мельникова / Представители строительной отрасли Петербурга и Ленинградской области приняли участие в ежегодном велопробеге, проехав около 130 км от Выборга до Финляндии и обратно. Несмотря на лозунг «Строители за ЗОЖ» отрасль к организации велопробега отношения не имеет, поэтому и родилась идея устроить свой заезд с привалами и базой отдыха. ➔

Ежегодный майский велопробег проводится в рамках договора о сотрудничестве между городами-побратимами Выборгом и Лаппеенрантой. Организацией акции занимается Комитет спорта, культуры, молодежной политики и туризма администрации МО «Выборгский район» совместно Обществом дружбы «Финляндия – Россия». В велопробеге могут принять участие все совершеннолетние велосипедисты, у которых есть собственно велосипед, загранпаспорт и шенгенская виза. Однако последние несколько лет постоянными участниками акции стали члены Союза строительных организаций Ленинградской области и другие представители отрасли, притом с лозунгом – «Строители за ЗОЖ». В частности, четыре года подряд на велосипед садится бывший глава ЛенОблСоюзСтроя и действующий координатор Национального объединения строителей в Северо-Западном федеральном округе Георгий Богачёв и не собирается останавливаться. Ежегодно к акции присоединяются и новички – нынешний велопробег стал первым для исполнительного директора ЛенОблСоюзСтроя Владимира Мозгового.

Все прошло по плану

Велопробег-2018 обошелся без эксцессов. 10 мая в 10:00 из Выборга выехала российская команда из 23 человек, среди которых были не только строители, но и чиновники, а также рядовые граждане. До границы велосипедистов сопровождали техническая машина с вещами, скорая помощь и полиция. «На пути в Финляндию границу мы прошли очень быстро, минут за пятнадцать. А вот на обратном пути пришлось постоять», – вспоминает исполнительный директор Союза. Во время одного из привалов участники

велопробега по традиции возложили венки к памятнику погибшим во время Великой Отечественной войны. В Лаппеенранту велосипедисты прибыли вовремя (в 15:00), там их встретила финская делегация.

На следующий день российские велосипедисты уже вместе с финнами выехали в Россию. «Мы могли бы вернуться

130 км на велосипеде не много для финских пенсионеров, а значит, нам грех жаловаться

в Выборг гораздо раньше назначенного времени, однако нас ждали ровно к 15:00. В итоге нам пришлось сделать два часовых привала. Это весьма рискованно, потому что после длительного отдыха садиться на велосипед совсем не хочется», – рассказал Владимир Мозговой.

Если в прошлом году велосипедистов на всем пути сопровождал снег с дождем, то в этот раз с погодой повезло. «Светило солнце, а когда мы ехали в Лаппеенранту, то ветер дул нам в спину. Это очень помогло, так как ехать в Финляндию сложнее из-за перепада высоты местности. Лаппеенранта примерно на 110 м выше Выборга», – сообщил Георгий Богачёв.

В результате поездкой остались довольны как постоянные участники велопробега, так и новички. Владимир Мозговой, сомневавшийся в своих силах до отъезда, теперь более чем уверен в них: «Первые 10 км проехал как во сне, потом начал уставать, затем открылось второе

дыхание, затем третья, а дальше приехали. На обратном пути, подъезжая к Выборгу, я был готов ехать и ехать. Уж не знаю, какое по счету дыхание у меня открылось. Мне очень понравилось!».

130 км – too much?

Георгий Богачёв рассказал, что от России ежегодно участвуют около 15-20 человек, в то время как из Финляндии стабильно выезжают более 100 участников: «Причем многие из них в весьма преклонном возрасте, поэтому, глядя на них, стыдно жаловаться на усталость. Наши же отказываются от участия под разными предлогами. То кто-то неожиданно ногу на футболе растянул, у кого-то дела неотложные – чего только не придумают». Опытный Георгий Богачёв уверен, что для участия в мероприятии особой спортивной подготовки не требуется: «Достаточно несколько раз потренироваться».

Еще один постоянный участник велопробега, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев добавил, что перед столь длительными заездами необходимо приобрести не только спортивный велосипед и защиту, но и специальные шорты, которые в народе называют «памперсами».

Владимир Мозговой призывает коллег не бояться цифры в 130 км и участвовать в будущих велопробегах: «Такие мероприятия невероятно объединяют и укрепляют отношения. Хотелось бы привлечь как можно больше строителей к этой акции».

«100 миль Карелии»

Георгий Богачёв отметил, что часть строителей не смогла сесть на велосипеды из-за отсутствия загранпаспорта или шенгенской визы, поэтому появилась мысль об организации строительного велопробега уже по России. «Так и родилась идея провести акцию «100 миль Карелии». Пока это только красивое название. Конечно, не 100 миль, а 100 км, и не по Карелии, а по Карельскому перешейку. Маршрут мы пока не составили, однако он точно будет 100 км, а его финальная точка – на базе отдыха «Илоранта» (владельцем которой является Георгий Богачёв – *прим. ред.*). Первый пробег может состояться уже 9 июня», – рассказал координатор НОСТРОЙ.

Предложение понравилось. «Отличная идея, члены нашего Союза участвуют в велопробеге до Финляндии, и я уверен, будут желать покататься и по России», – считает президент ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов.

«Для меня подобные кардионагрузки – образ жизни. Я несколько раз участвовал в велопробеге до Финляндии и с удовольствием покатаюсь по Карельскому перешейку, ведь там потрясающая природа, которую стоит увидеть не из окна автомобиля, а как можно ближе», – добавил Арсений Васильев.



Договор с fee-девелопером: найти баланс интересов

Михаил Кулыбин / Fee-девелопмент (функция технического заказчика) – деятельность сравнительно новая для российского строительного рынка. По мнению экспертов, для обеспечения позитивного итога сотрудничества крайне важно при составлении договора обеспечить баланс интересов между инвестором (застройщиком) и fee-девелопером. ➔

Терминологические нюансы

Технический заказчик (fee-девелопер) – это компания, которая специализируется на организации строительного процесса. «Традиционно их привлекали к реализации тех или иных проектов непрофессиональные девелоперы. Например, лендлорды, желающие самостоятельно построить объект, не продавая землю стороннему застройщику, и понимающие нехватку компетенций в этом вопросе. В таких случаях и нанимается (в рамках различных схем) fee-девелопер», – говорит партнер компании Vegas Lex, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство» Игорь Чумаченко в ходе семинара «Технический заказчик / fee-девелопер в девелоперских проектах: практические рекомендации».

Он отмечает, что в настоящее время задачи технического заказчика четко прописаны в Градостроительном кодексе РФ. «Это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от его имени заключает договоры на проведение инженерных изысканий, разработку проектной документации, а также строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, подготавливает задание на выполнение различных видов работ, предоставляет необходимые для этого материалы и оборудование. В соответствии с поправками в Градкодекс РФ, которые вступили в силу с 1 июля 2017 года, техзаказчик должен быть членом саморегулируемой организации», – напоминает эксперт.

Партнер, руководитель специальных проектов Vegas Lex Максим Григорьев добавляет, что с практической точки зрения, несмотря на имеющуюся формулировку в Градкодексе, функционал техзаказчика еще четко не определен. «Сейчас нарабатывается практика работы в этой сфере. В законах имеются определенные правовые коллизии, затрудняющие этот вопрос», – отмечает он.

По мнению партнера, президента GVA Sawyer Веры Сецкой, деятельность fee-девелопера задачами, перечисленными в Градкодексе, не исчерпывается. «На наш взгляд, девелопмент как таковой – это деятельность, заключающаяся в направлении финансовых потоков в недвижимость и обеспечивающих инвестору извлечение



из нее заданной доходности на вложенный капитал. Вот эту задачу комплексно и решить призван fee-девелопер», – подчеркивает она.

Игорь Чумаченко принципиально согласился с такой постановкой вопроса и отметил, что на стадии формирования поправок в законодательство даже была идея дать термину «fee-девелопер» четкое юридическое определение, но реализована она не была. «Поэтому, с точки зрения правовых норм, технический заказчик и есть fee-девелопер», – заключил он.

Конструкции

По словам Игоря Чумаченко, конструкции договоров и взаимоотношений между участниками строительного процесса – заказчиком (застройщиком), техзаказчиком, инженером (осуществляет контроль и надзор за строительством), генподрядчиком (обеспечивает ведение строительных работ) и субподрядчиками (выполняют отдельные виды работ) – могут быть различны.

Отдельные участники могут быть исключены из схемы. Например, подрядчиков по видам работ может нанимать непосредственно техзаказчик, без привлечения генподрядчика. Или функционал инженера по строительному контролю осуществляют технический заказчик и генподрядчик. Возможны схемы, сочетающие разные подходы.

включаются в бюджет; поскольку представления об этом у заказчика могут быть самые разные», – добавляет она.

Баланс

Эксперты единодушно сходятся в том, что при заключении договора на оказание услуг fee-девелопмента необходимо искать баланс интересов и четко прописывать обязанности сторон. Причем, это соответствует интересам обеих сторон, чтобы в случае возникновения разногласий или судебной тяжбы заранее были определены зоны ответственности.

По словам Игоря Чумаченко, в документе должны быть четко прописаны задачи, которые застройщик ставит перед техзаказчиком. При этом они не должны включать функций, техзаказчику не свойственных (например, осуществление самих строительных работ, получение документов на ввод объекта в эксплуатацию и др.).

«Распространенной ошибкой является возложение на техзаказчика функций генподрядчика. Как показывает судебная практика, это может привести к перекалфикации судом отношений с застройщиком. В результате ответственность за исполнение обязательств техзаказчика перейдет застройщику», – отмечает эксперт.

Исходя из практического опыта работы в этой сфере, Вера Сецкая рекомендует всем, кто берет на себя функцию fee-девелопера, заранее согласовывать с нанимателем график и бюджет проекта (несколько раз уточняющиеся на разных стадиях его реализации), а также способы и условия их изменений. «Необходима фиксация обязанностей и полномочий fee-девелопера, причем желательно зафиксировать это в виде приложений к договору. Также необходимо четко оговаривать формы и порядок отчетности перед инвестором, включая ее периодичность», – подчеркивает она.

По оценке экспертов, такая предусмотрительность на этапе заключения договора обеспечит защиту интересов обеих сторон и сделает маловероятным риск обращения в суд в случае, если проект будет претерпевать какие-либо изменения, поскольку зоны ответственности определены заранее.

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

<p>4 июня</p> <ul style="list-style-type: none"> Коммерческая недвижимость Итоги ПМЭФ Итоги съезда НОСТРОЙ Технологии и материалы: Теплоизоляция 	<p>25 июня</p> <ul style="list-style-type: none"> Новости по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Коммерческая недвижимость Технологии и материалы: Реставрация Лифтовое оборудование
<p>18 июня</p> <ul style="list-style-type: none"> Точки роста: проспект Маршала Блюхера Технологии и материалы: Панельное домостроение Образование Где комфортно жить Энергетика и инженерная инфраструктура 	<p>2 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> Градостроительство и архитектура Реставрация

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

VIII КОНКУРС ЛУЧШИЙ КАМЕНЩИК – 2018

Конкурс состоится среди каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области в номинации «Лучший по профессии каменщик» и среди студентов профессиональных колледжей в номинации «Лучший учащийся по специальности каменщик»

30-31 мая

Генеральный стратегический партнер: ЦДС СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Генеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр: 324-99-97

Официальные деловые партнеры: ТРЕСТ, АСР, 25, ВП.ру, АСР, СпбГАС, БИЗНЕС-РЕЗУЛЬТАТЫ

Интернет-партнеры: АСР, АСР

Информационные партнеры: INFSTROY

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве от ОАО «Спецтрест № 27». Дата рассмотрения заявления пока не назначена. Известно, что у компании за последние несколько лет накопились существенные проблемы с заказами. Специализированный трест № 27 был создан в 1977 году. Выполнял полный комплекс внутренних электромонтажных и слаботочных работ, поставку, монтаж и наладку лифтов. Организация принимала участие в строительстве более 5 тыс. объектов в Ленинграде и других городах СССР. В основном это были многоэтажные панельные жилые дома, а также поликлиники, больницы, магазины, гостиницы, институты. Самые заметные из объектов в Петербурге – это здания Центробанка на шоссе Революции, института «Гипротранс», гостиниц «Интурист» и «Советская».

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Норманн-Строй». Истцом является ООО «ЛСР.Бетон». Дата рассмотрения иска пока не назначена. Вероятнее всего, банкротное заявление связано с задолженностью ответчика перед структурой «Группы ЛСР» за поставленную продукцию. В открытом производстве находятся еще несколько небанкротных исков к «Норманн-Строй», входящей в холдинг «Норманн». В конце апреля текущего года на сайте Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц появилась информация о том, что компания «Норманн ЛО» намерена начать банкротство по собственному желанию. Девелопер заявляет, что заявление о банкротстве – попытка защититься в судебном порядке от третьих лиц, которые также могут подать иски о финансовой несостоятельности структур холдинга.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал незаконными действия городского Комитета по благоустройству по проведению конкурса на определение регионального оператора по обращению с отходами. В январе 2018 года ГУП «Завод по механизированной переработке отходов» стал победителем данного конкурса и получил тендер на сумму около 80 млрд рублей. Срок действия контракта – 10 лет. Однако действия комитета Смольного были обжалованы в суде ООО «Новый Свет – Эко» (входит в холдинг «Автопарк № 1 Спецтранс»), оператором мусорного полигона в пос. Новый Свет. Компания заявила о нарушениях при проведении тендера, и ее позицию суд поддержал.

➔ Куйбышевский районный суд удовлетворил иск градозащитников в их споре с городскими чиновниками об историческом здании на Ропшинской, 10. Были признаны незаконными действия Кадастровой палаты и Росреестра, исправивших дату постройки здания с 1895-го на 1947 год. Известно, что застройщик, в интересах которого были внесены изменения в техническую документацию, намеревался построить на месте исторического объекта 8-этажный жилой дом. Как отмечают градозащитники, решение Куйбышевского районного суда стало первым случаем в Петербурге, когда им удалось отстоять историческое здание и спасти его от сноса.

Новое «дело реставраторов»

Максим Еланский / Государственный Эрмитаж намерен взыскать почти 1 млрд рублей с бывшего замминистра культуры Григория Пирумова. В музее считают участника «дела реставраторов» связанным с подрядной организацией, забросившей строительство фондохранилища.

Судебная тяжба Эрмитажа с компанией «МехСтройТранс», не достроившей фондохранилище стоимостью в 3,7 млрд рублей, несколько дней назад получила новый виток. Музей подал гражданский обеспечительный иск на 856 млн рублей к задержанному 17 мая и отправленному под арест бывшему замглавы Минкультуры Григорию Пирумову.

В этот день также был задержан Никита Колесников, руководитель группы компаний «Роспан» (куда входит «МехСтройТранс»). Экс-чиновника и бизнесмена подозревают в мошенничестве на 450 млн рублей при строительстве комплекса зданий и фондохранилища Эрмитажа. Еще одним фигурантом дела является бывший директор департамента управления имуществом Минкультуры Борис Мазо.

По данным следствия, они втроем организовали заключение государственного контракта без реального намерения его исполнить. При этом большая часть полученных в качестве аванса денег была перечислена в подконтрольные им организации.

Напомним, в ноябре 2015 года Эрмитаж на основе тендера выбрал московское ООО «МехСтройТранс» подрядчиком возведения 13-этажного фондохранилища и библиотеки на Школьной улице в Приморском районе Санкт-Петербурга. На строительство было отведено 1120 дней. Подрядчику был перечислен 1 млрд рублей. Летом 2016 года строительные работы на площадке замедлились. В ноябре 2016 года в «МехСтройТрансе» была введена процедура наблюдения из-за небольшого долга ООО «Суор» из Чувашии, который позднее был переуступлен ООО «Омега Строй». В 2017 году музей разорвал контракт с подрядчиком. Через суд начал взыскивать аванс, но тяжба была осложнена банкротством организации.

«В рамках установленного законом порядка конкурсного производства были получены данные, подтверждающие, что бюджетные денежные средства были распределены между компаниями, связанными с Никитой Колесниковым. Также было выведено имущество, находившееся на балансе ООО «МехСтройТранс», за счет которого можно было бы погасить



Фото: Никита Колесников



Строительство фондохранилища Эрмитажа идет в несколько очередей

его долг перед Эрмитажем. Эта информация была доведена до комитета кредиторов несколько дней назад. Таким образом, у Государственного Эрмитажа появились очевидные сведения, что денежные средства аванса были похищены мошенническим путем», – сообщает пресс-служба музея.

Представители Эрмитажа считают, что есть вероятность, что гражданский иск, поданный непосредственно к одному из основных подозреваемых в махинациях, Николаю Пирумову, поможет вернуть деньги.

Сам Николай Пирумов какое-либо свое отношение к строительству фондохранилища Эрмитажа и вывода с проекта государственных денег не признает. Добавим, что он, Колесников и Мазо уже являются участниками известного «дела реставраторов», которые похитили более 100 млн рублей на проектах реставрации Новодевичьего монастыря в Москве, Изборской крепости (Псковская область), крепости в Калининграде и т. д. Осенью прошлого года Пирумов был приговорен к полутора годам колонии, штрафу в размере 300 тыс. рублей и освобожден в зале суда в связи с отбытием наказания во время предва-

рительного следствия. Никита Колесников получил пятилетний условный срок. Борис Мазо – полтора года заключения со штрафом 250 тыс. рублей и пока отбывает наказание.

По мнению юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, поданный иск к бывшему замминистра культуры не может быть удовлетворен, пока окончательно не будет доказана его вина в хищении средств по делу Эрмитажа. «В большей степени этот иск закрепляет доказательство недобросовестности подрядчика. В случае обвинительного судебного заключения участники первого «дела реставраторов» могут получить более серьезные сроки наказания», – отмечает она.

цифра

856 млн

рублей – сумма иска к экс-замминистра культуры РФ Григорию Пирумову

тендеры

➔ ФГКУ «Северо-Западная Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» ищет подрядчика реставрации дворовых фасадов Академии русского балета им. А. Я. Вагановой. Объект является памятником истории и культуры федерального значения. В задачи исполнителя входит реставрация штукатурки стен с окраской, кирпичной кладки, очистка известняка, при необходимости – замена и окраска металлоконструкций, замена оконных заполнений и фурнитуры. Стоимость работ определена в сумму 80,3 млн рублей. Заявок ждут до 14 июня, победитель определится 28 июня 2018 года. Реставрация должна быть завершена к 31 декабря 2018 года.

➔ Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга проводит конкурс на реконструкцию наружного освещения квартала в Калининском районе. Фронт работ ограничен проспектами Просвещения и Гражданским, улицами Руставели и Токсовской. Освещение обновят на детских и спортивных площадках, проездах, во дворе торгового центра. Стоимость контракта не должна превышать 39,4 млн рублей. Заявки принимаются до 8 июня, торги назначены на 13 июня 2018 года. Реконструкция должна быть завершена не позднее 30 ноября 2018 года. Подрядчику рекомендовано использовать энергосберегающее оборудование.

➔ Администрация города Сосновый Бор объявила конкурс на реконструкцию Копорского шоссе. Как следует из технического задания, реконструкции подлежат участок шоссе от Ленинградской улицы до проезда на базу ВНИПИЭТ. В обязанности исполнителя входят подготовительные работы, разборка дороги, устройство основания и дорожной одежды, тротуаров, поребриков, посадочных площадок на автобусных остановках, перекладка сетей, благоустройство и многое другое. Дорожные работы оцениваются в 69,5 млн рублей. Заявки принимаются до 8 июня, торги назначены на 13 июня 2018 года. Сдача объекта намечена на сентябрь 2019 года.

➔ Администрация Сланцевского района Ленинградской области объявила конкурс на строительство физкультурно-оздоровительного комплекса. Он должен появиться на месте недостроенного бассейна, при школе № 12, на улице Грибоедова, 19-а. Начальная цена контракта составляет 129,7 млн рублей. Запланированы игровые зал, площадки со спортивным покрытием, футбольное поле, беговые дорожки с покрытием и другие спортивные сооружения. Прием заявок осуществляется до 4 июня, подрядчик станет известен 13 июня 2018 года. Строительство спорткомплекса должно быть завершено к 31 декабря 2019 года.

hh Банк данных заработных плат

Актуальная информация о зарплатах, компенсациях и льготах в разрезе регионов, профобластей и специализаций.

Более 9000 компаний уже зарегистрировались. Присоединяйтесь!

salary.hh.ru

Видеоупаковка
Вашего бизнеса

00:00:12:20 25% 00:00:13:19

- Сценарий
- Съёмочный процесс
- Постпродакшн

Видеостудия АСН
asninfo.ru
(812) 605-00-50



ДИЗАЙН



ИНТЕРЬЕРОВ

LA ROOF



Санкт-Петербург, улица Звенигородская, д. 22, офис 520
+7(812) 383-99-83 www.la-roof.ru