

в Петербурге КТО СТРОИТ



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865)

ПОРЯДКА 70 % ПРОЕКТОВ ЗАСТРОЙЩИКИ РЕАЛИЗУЮТ, ПРИВЛЕКАЯ ПОСРЕДНИКОВ СТР. 8–9

ПО ОБРАЗУ И ПОДОБИЮ: ЕСТЬ ЛИ БУДУЩЕЕ У ТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ СТР. 10–11

В ОБЛАСТИ ВВЕДЕНО БОЛЕЕ 850 ТЫСЯЧ КВ. М ЖИЛЬЯ СТР. 12



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ

Ктостроит.ru



www.ktostroit.ru

Редакция газеты

в Петербурге
Ктостроит.ru

предлагает вам
ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ

на печатную и электронную версию газеты.

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА ДО ВАШЕГО ОФИСА



Подробная информация:
+7 (812) 333-07-33,
e-mail: spb@ktostroit.ru
WWW.KTOSTROIT.RU



СТР. 7

«Чтобы уменьшить число обманутых дольщиков, необходимо повышать грамотность населения»

Олег Островский,

СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОРГКОМИТЕТА КОНКУРСА «ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ», ОДИН ИЗ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМИССИИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕСТВА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

ПОНЕДЕЛЬНИК 7 ИЮЛЯ

лицо

Егор Прохоров избран председателем Совета директоров ОАО «Ленэнерго». Ранее г-н Прохоров был заместителем генерального директора по финансам ОАО «Россети».

Заместителем председателя стал директор департамента стратегического развития ОАО «Россети» Сергей Лебедев. Текущий состав совета директоров ОАО «Ленэнерго» избран на годовом общем собрании акционеров компании.



контракт

7 млн €

стоимость конкурса по государственному заказу Санкт-Петербурга на проведение ремонта дорог в Московском районе города. Победителем стала «Лемминкяйнен». Работы начнутся в июле и к концу сентября 2014 года будут полностью завершены. Компания отремонтирует 196 000 кв. м дорожной сети в районе и около 69 000 кв. м тротуаров, которые будут вымощены заново. Для всех работ потребуется более 60 тыс. тонн асфальта.

сроки

Смольный согласовал перенос сроков сдачи в эксплуатацию трех фармацевтических заводов в промзоне «Пушкинская». Необходимость возникла в связи с превышением максимально допустимой высоты зданий. Проект предполагал возведение объектов высотой от 16 до 18 метров, в то время как максимально допустимый показатель для этого района составляет всего 10 метров. Реализовать проекты планировалось до конца 2014 года, однако теперь сроки сдачи для производственных комплексов ООО «Неон» перенесли на апрель 2016 года, для ООО «Герофарм» – до января 2017 года и для ООО «Самсон-Мед» – до марта 2018 года. Отметим, что для реализации этих проектов Комитет по промышленности совместно с КГИОП разработал поправки, разрешающие инвестору возвести 18-метровые здания.



ВТОРНИК 8 ИЮЛЯ

тендер

900 млн ₽

сумма контракта на строительство новых станций петербургского метро. Компания «Метрострой», стала победителем тендеров, объявленных КРТИ и Комитетом по госзаказу. Согласно условиям контракта, нужно провести подготовку участков для строительства станций «Новокрестовская» и «Беговая», а также провести инженерную подготовку территории для строительства станций «Театральная» и «Горный институт», которые станут продолжением правобережной линии.

проект

Scp Basillique представит свои предложения по разработке проектной документации пешеходного моста, соединяющего Приморский район и Крестовский остров. Сейчас проект разрабатывает ЗАО «Институт Стройпроект».

Окончание проектировочных работ запланировано на 1-й квартал 2015 года. После этого планируется начать строительство, которое займет полтора года.

Scp Basillique заявила о готовности инвестировать в проект порядка 120 миллионов евро. На данном этапе обсуждаются организационно-правовые условия реализации проекта и последующей коммерческой эксплуатации объекта транспортной инфраструктуры.



закон

Минстрой подготовил проект поправок к закону «О долевом строительстве», которые ужесточают требования к публикациям проектной декларации и стандартизируют их, а также вводят дополнительные обязательства по раскрытию информации о деятельности строительных компаний. В законопроекте говорится о создании общероссийского реестра информации о проектных декларациях строительных компаний. Минстрой расширяет информацию, которую обязан раскрывать застройщик в постоянном режиме. Теперь компании будут обязаны помещать информацию о проверках, проводимых в их отношении государственными органами.

СРЕДА 9 ИЮЛЯ

город

В Северной столице появилась новая скульптурная композиция «Святые благоверные Петр и Феврония Муромские». Памятник установлен на улице Чайковского недалеко от Дворца обручальных колец. Святые Петр и Феврония считаются покровителями семьи, любви и верности, а их супружеский союз – образцом христианского брака.



торги

До 2017 года КУГИ намерено приватизировать здание, построенное в начале XIX века в Кронштадте, где позже жил изобретатель Александр Попов. Здание предполагается выставить на продажу, поскольку использовать его для государственных нужд невозможно из-за технического состояния. Здание площадью 930 квадратных метров планируется выставить на продажу в 2015 году. Ожидаемая стоимость составит 9,2 млн рублей.

цитата

«24 мая мы должны открыть музей Бродского. С ним сложилась непростая ситуация, но сегодня главные вопросы решены», – заявил вице-губернатор Санкт-Петербурга **Василий Кищеджи**. Музей-квартира нобелевского лауреата поэта Иосифа Бродского откроется на Литейном проспекте. На данный момент на деньги благотворителей выкуплены четыре комнаты в коммунальной квартире. Трудности возникли с выкупом пятой, чей владелец до сих пор не согласовал условия выкупа. Однако этот вопрос обещают решить в два ближайших месяца.



объект

«Строительный трест» получил разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Панорама» на Кондратьевском, 62, к. 7, лит. А. Жилая площадь – почти 30 тысяч квадратных метров. В пяти секциях расположено более 500 квартир. В состав комплекса также вошел шестизэтажный автомобильный паркинг на 300 машино-мест и 140 автомобилей с прицепами.

ЧЕТВЕРГ 10 ИЮЛЯ

инвестиции

102 млрд ₽

составят инвестиций компании «Моргал Инвестментс» в проект «Планетоград». Город уже согласовал инвестору корректировку схемы городского газопровода в проекте, а также проведение необходимых работ по строительству нового коллектора. Инвестор попросил город рассмотреть возможность строительства в районе за счет городского бюджета нескольких дополнительных социальных учреждений: станции скорой помощи, детской и взрослой поликлиники, а также пожарного депо. За счет собственных средств, помимо жилых и коммерческих зданий, инвестор планирует построить в микрорайоне 11 детских садов, 8 школ, детскую поликлинику, а также культурно-досуговый центр.

проект

«Петротрест» начинает строительство жилого комплекса в исторической части города Колпино, на ул. Павловской. Новый ЖК получил название «Капитал Классик». Предусмотрено строительство 9-этажного дома бизнес-класса на участке площадью 3644 кв. м, собственником которого является «Мираж Синема». Общее количество квартир в ЖК составит 127 шт. Кроме того, в комплексе будут располагаться помещения коммерческого назначения и подземный паркинг на 93 машино-места. Окончание строительства запланировано на II квартал 2016 года. Старт продаж по 214-ФЗ запланирован на июль 2014 г. Разрешение на строительство получено. Цена метра стартует с отметки в 80 000 рублей.

идея

Город-спутник Южный может сменить свое название по просьбе властей. Об этом говорит совладелец компании «Старт Девелопмент» Захар Смушкин. Окончательное решение не принято, и владельцы рассматривают разные идеи. До конца 2014 года инвестор направит в Законодательное собрание документы для изменения закона «О Правилах землепользования и застройки». Если поправки примут, то строительство города-спутника Южный начнут в 2015 году.



ПЯТНИЦА 11 ИЮЛЯ

объект

КГИОП лишил Бумажную фабрику в Красном Селе охранного статуса. Как сегодня пишут СМИ, исполняющий обязанности председателя Комитета по охране и использованию памятников Александр Леонтьев подписал распоряжение, согласно которому комплекс построек Бумажной фабрики, построенный в 1714 году, не будет включен в единый реестр объектов культурного наследия. Отмечается, что решение о снятии с объекта охранного статуса было принято после проведения историко-культурной экспертизы.

скандал

ОАО «Театр песни Аллы Пугачевой» потребовало от правительства Петербурга вернуть 100 млн рублей, которые были затрачены на реализацию проекта МФЦ с концертным залом на Васильевском острове, в устье реки Смоленки. Депутат ЗакСа Алексей Ковалев через суд добился запрета на строительство в этом месте, поскольку проект противоречил Генплану города. Суд принял сторону депутата и отменил выданное КГА разрешение на строительство. Теперь инвестор требует от Смольного возместить ему сумму, которая была затрачена на подготовку проекта к реализации.



деньги

4,1 млрд ₽

выделят на строительство трассы М-32, которая планируется как дублер Приморского шоссе. Работы по созданию новой трассы начнутся в 2017 году. Проект предполагает, что дорога пройдет от Приморского шоссе до Суздальского проспекта, причем в том районе, где магистраль будет пересекаться с железнодорожными путями Сестрорецкого направления, предполагается также возведение путепровода. Строительство М-32 будет вестись в рамках утвержденной программой «Развитие транспортной системы», которая также включает в себя создание Южной дороги в Лахте. Эта магистраль пойдет в сторону Шуваловского проспекта вдоль Лахтинского разлива.

скандал

«Город» на контроле

Любовь Андреева. Объекты Группы компаний «Город» в связи с просрочкой обязательств включены в реестр «проблемных». На прошлой неделе строительный вице-губернатор Марат Оганесян провел выездное совещание на стройках «Ленинский парк» и «Прибалтийский» в Красносельском районе.

Установлено, что работы на объектах в Красносельском районе ведутся недостаточными темпами, что уже привело к нарушению ранее разработанного графика и может в дальнейшем вызвать существенные задержки сдачи в эксплуатацию последующих очередей жилых комплексов.

В частности, по ряду объектов, входящих в состав жилых комплексов «Ленинский парк» и «Прибалтийский», истекают сроки действия разрешений на строительство, а также сроки договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях. По двум объектам, в которых было продано около 1800 квартир, просрочка по выполнению обязательств перед дольщиками превысила 9 месяцев. Это дает право покупателям квартир обращаться в Комитет по строительству для включения в Реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены. В настоящий момент с соответствующими заявлениями в комитет обратились 30 граждан.

На состоявшемся по итогам инспекции совещании с участием Марата Оганесяна и владельца ГК «Город» Руслана Ванчугова было принято решение о возобновлении строительства объектов в срок не позднее 20 июля 2014 года и предоставлении графика выполнения работ. В противном случае, как подчеркнул Марат Оганесян, Правительство Санкт-Петербурга будет принимать решительные меры в отно-



шении ГК «Город» как недобросовестного застройщика.

В настоящий момент объекты ГК «Город» в Красносельском районе находятся на особом контроле Комитета по строительству и лично вице-губернатора Марата Оганесяна. Ведется еженедельный мониторинг хода строительства.

Смоленский рассматривает вариант разрыва инвестсоглашений с дочерними компаниями ГК «Город» на строительство трех комплексов и возвращения на баланс города участка площадью около 100 га в Каменке, в 2009 году проданного «Городу» на торгах Фонда имущества за 796 млн рублей. Недостроенные здания мо-

гут быть выставлены на торги вместе с правом застроить участок в Каменке.

По данным аналитиков, у компании «Город» довольно приличный портфель земельных участков. Возможно, в случае надобности их можно будет продать и пустить вырученные средства на достройку проблемных объектов, как это делали уже несколько компаний в Петербурге, включая Л1 (ЛЭК) и «Строймонтаж».

Кроме того, трудности ГК «Город» могут быть связаны и с проблемами банка «Фининвест», с которым работали дочерние компании группы. Лицензию банка в минувший понедельник отозвал ЦБ РФ.

ПОНЕДЕЛЬНИК,
14 ИЮЛЯ

- День рождения Андрея Николаевича МЫТАРЕВА, коммерческого директора УК группы «УНИСТО Петросталь»

ВТОРНИК,
15 ИЮЛЯ

- День рождения Ильи Анатольевича ЕРЕМЕНКО, генерального директора ООО «Сэтл Сити»

СРЕДА,
16 ИЮЛЯ

- День рождения Олега Станиславовича БАРКОВА, генерального директора Hansa SPb Development

ЧЕТВЕРГ,
17 ИЮЛЯ

- День рождения Сергея Валентиновича КУПРИЯНОВА, руководителя ГК «МОСТЭК»
- День рождения Василия Николаевича ЛАПИНА, заместителя генерального директора по общим вопросам СПб ГУП «ГУИОН»

ПЯТНИЦА,
18 ИЮЛЯ

- День рождения Евгения Владимировича ДОМРАЧЕВА, председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области
- День рождения Рината Ахмятовича СИТДИКОВА, заместителя председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга

ВОСКРЕСЕНЬЕ,
20 ИЮЛЯ

- День рождения Феликса Викторовича БУЯНОВА, главы Архитектурной мастерской «Б2», председателя молодежной секции творческого союза



Центр
строительного аудита
и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
- ✓ КОНСАЛТИНГ по этапам получения согласований

Свидетельство об аккредитации РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101



наб. р. Мойки, 78
тел. +7 (812) 244-02-05 / факс +7 (812) 244-02-06
www.csas-spb.ru

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является ассоциированным членом Ассоциации экспертиз строительных проектов Свидетельство № 001-13



АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

РЕКЛАМА

в Петербурге
Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ
ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

+7 (812) 333-07-33
info@ktostroit.ru



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЕМ

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

в административных границах Санкт-Петербурга



investor@setcity.ru

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.03-2009-7810212380-С-003 от 29.05.2014 г.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Компания «Абсолют строй сервис» предлагает десять квартир в строящихся корпусах ЖК «Новый Петергоф» по цене от 58 000 рублей за квадратный метр. Напомним, что «Новый Петергоф» – новый микрорайон квартальной застройки в Петродворцовом районе Петербурга.

Ансамбль состоит из пятиэтажных домов в кирпичном исполнении с квартирами различных метражей с полной отделкой, с цветовым решением фасадов, присущим историческому Петродворцу.

В настоящее время сданы и полностью заселены два корпуса. Третий – на высокой стадии готовности, его сдача планируется во втором квартале 2014 года. Строительство жилого квартала активно продолжается: начинаются работы четвертого и пятого корпусов. Это будут пятиэтажные кирпичные дома с удобными планировочными решениями. Придомовая территория будет благоустроена: оборудованы детские площадки, созданы зоны отдыха. На территории жилого квартала запроектированы детский сад и школа.

■ Газпром перестроит санаторий в Стрельне в гостиничный комплекс. Санаторий в Стрельне может быть переоборудован Газпром в гостиничный комплекс с ледовой ареной, яхт-клубом и СПА. Объект значителен как «административный корпус на территории Константиновского дворца в Стрельне». В состав обновленного трехэтажного гостиничного комплекса войдут отель на 200 номеров, лобби-бар, бизнес-центр, ресторан, СПА, салон красоты, спортивный и тренажерный залы. В гостинице будет многофункциональная трансформируемая ледовая арена вместимостью до 1750 человек, сауны, спортивный бар. Кроме того, запланировано строительство трехуровневой подземной парковки на 200 авто и наземной на 100 автомобилей. На сайте госзакупок размещена информация о конкурсе на выполнение работ по объекту «Гостиничный комплекс с яхт-клубом в Стрельне» для нужд ОАО «Газпром промгаз». Опубликовано три лота общей суммой 67,9 миллиона рублей: выполнение комплекса работ по обследованию зданий и сооружений, затрагиваемых при проектировании проекта; проектная документация по объекту; выполнение инженерных изысканий и проектно-изыскательных работ по объекту. Санаторий «Стрельна» на 450 человек расположен на берегу Финского залива в 25 км от Санкт-Петербурга, в Константиновском парке между шоссе и заливом. В последний раз он был реконструирован в 2008 году, сообщается на сайте санатория.

реформа

Муниципалов лишат привилегий

Елена Чиркова. С января будущего года в силу вступает региональный закон о перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности, лишаящий муниципалов прав по утверждению градостроительных документов и выдаче разрешений на строительство.

Для Ленобласти этот документ – возможность раз и навсегда решить проблему с самодурством некоторых руководителей районных администраций и избежать ситуаций, когда построенный дом месяцами простаивает без разрешения на ввод.

Новый закон устанавливает, что полномочия по утверждению правил землепользования и застройки и других градостроительных документов будет утверждать областной Комитет по архитектуре и градостроительству, а разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию застройщики будут получать в Комитете по государственному строительному надзору. Таким образом, полномочия по утверждению схем территориального планирования, Генпланов и ПЗЗ переходят на региональный уровень, при этом в правительстве Ленобласти не отрицают, что сроки согласования и выдачи градостроительной документации могут несколько увеличиться. В то же время, по мнению чиновников, последние события в Новом Девятикино, длительные судебные тяжбы в Мурино и ряд других инцидентов показывают, что в данном случае лучше несколько увеличить сроки, чем снова доводить все до скандалов.

Как рассказал вице-губернатор региона Георгий Богачев в ходе заседания координационного совета по комплексному освоению территории, в настоящий момент оба комитета занимаются разработкой нормативной базы, которая позволит перейти на новую систему работы с градостроительной документацией.

По словам г-на Богачева, вопрос о разграничении полномочий муниципалов и правительства региона возник давно и на протяжении последних двух лет неоднократно выносился на рассмотрение федеральных властей.

«К границам Петербурга примыкает порядка двух десятков разных муниципальных образований, и каждое из них до принятия этого закона обладало полной автономностью в принятии градостроительных документов, – отмечает чиновник. – В результате мы имеем абсолютно хаотичную, не согласованную с планами соседних образований застройку. Приводит это к тому, что на территорию поселе-



ВОПРОС О РАЗГРАНИЧЕНИИ ПОЛНОМОЧИЙ ВОЗНИК ДАВНО И НЕОДНОКРАТНО ВЫНОСИЛСЯ НА РАССМОТРЕНИЕ

ния не заехать, там нет ни детских садов, ни других социальных объектов».

На сегодняшний день перед областным правительством стоит задача разработать и внести коррективы в документы, разработанные для того, чтобы начать реализацию законопроекта. Речь идет о приказах, постановлениях правительства и прочих нормативных актах. Как отметил глава Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев, в ближайшее время все документы будут опубликованы на сайтах комитетов, после чего застройщики и представители муниципальных образований смогут открыто обсудить их и внести свои предложения.

В ходе заседания координационного совета было принято решение создать рабочую группу, в которую войдут представители местных администраций, застройщики и члены Правительства Ленинградской области. Главной задачей рабочей группы станет разработка схем реализации законопроекта и перехода градостроительных полномочий на региональный уровень. «Нам важно, чтобы люди, которые этим занимаются каждый день, поучаствовали в работе, чтобы мы не усложнили процесс и не упустили что-то важное», – подчеркнул г-н Богачев.

мнения



Александр Шафранский, заместитель генерального директора по комплексному развитию территории ООО «КВС»:

– Мы считаем, что принятый закон – это еще один важный шаг в упорядочивании строительной политики в Ленинградской области. Теперь установится единый унифицированный подход к получению разрешительной документации. Наша компания, да и другие крупные застройщики, была в нем заинтересована. «КВС» еще пару лет назад обсуждала с Комитетом по строительству необходимость согласования проектов планировки с профильными комитетами правительства, потому что должен быть единый источник регулирования градостроительной деятельности для всех муниципальных образований. Конечно, у нас есть опасения, что на начальном этапе, пока не будет отработана организационная

структура и алгоритм получения документации, сроки выдачи разрешений увеличатся. Но мы знаем, что Правительство ЛО заинтересовано в четкой работе с застройщиками, и надеемся, что переходный период сильно не затянется.



Александр Львович, генеральный директор СК Навис:

– Шаг правильный, так как на уровне Правительства Ленобласти есть четкое понимание ситуации в целом, перспектив развития, потребностей и проблем региона. Единая схема и форма подачи документов, компетентные специалисты, возможность решить все вопросы в одном месте, так называемая служба одного окна – подобную инициативу можно только приветствовать. Увеличение сроков согласования и получения документации возможно в первое время, на начальном этапе. Думаю, со временем механизм будет отработан.

в Петербурге
Кто строит!
№ 27 (192) 14 июля 2014 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел./факс +7 (812) 333-07-33
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор:
Наталья Соколова

Над номером работали:
Елена Чиркова, Раиса Гапоненкова

Фото: Максим Дынников

Рисунки: cartoonbank.ru

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Саморегулирование», «Бизнес-интервью», «Образование», «Записки инженера», «Точка зрения» публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Отдел подписки и распространения:
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR
E-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:
Андрей Павлов
E-mail: kto-adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург,
В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-4014

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 11.07.2014 в 23.00

Бизнес-центры меняют владельцев

Наталья Бурковская. Компания Fort Group продала бизнес-центр «БТК девелопмент» и приобрела право строительства другого офисного здания у «ВТБ-Девелопмент».

На прошлой неделе стало известно, что Fort Group и «ВТБ-Девелопмент» заключили инвестиционный договор, по которому проект многофункционального комплекса, строящегося у метро «Электросила», стал собственностью Fort Group.

За конкуренцию на Московском

Fort Group было приобретено 100% долей ООО «Нартекс», которое владеет участком площадью 1 га на Московском проспекте, 141,

с инвестиционным договором и согласованным проектом на строительство многофункционального комплекса. Разрешение на строительство действует до ноября 2015 года.

МФК на Московском проспекте предполагается возводить в 25 этажей. Строительство начнется уже в этом месяце, а сдать комплекс планируется в 2015 году.

Проект комплекса предполагает, что подземные уровни будут отданы под паркинг, на первых двух этажах разместятся фуд-корты, бан-

ки, сервисные центры и магазины. На остальных этажах разместится бизнес-центр класса А+. Проект разработан АМ Цыцина и АМ «Рейнберг и Шаров».

Стоимость контракта, по оценкам аналитиков, могла составить порядка 700 млн рублей. Арендпригодная площадь составляет 28 тыс. кв. м, общая – 46,5 тыс. кв. м. Эксперты отмечают, что конкуренция в этом районе очень высокая, поэтому срок окупаемости МФК может составить 10 лет и более.

При этом построенный рядом бизнес-центр Electro полностью арендован структурами Газпрома и не будет конкурировать за арендаторов с новым проектом. К тому же в районе ведется строительство еще нескольких офисных проектов.

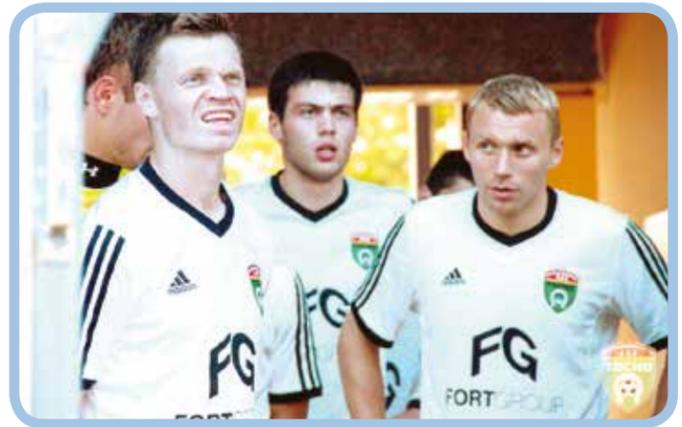
Для строительства МФК компания планирует привлечь банковское финансирование и инвестиционного партнера.

Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, сообщила, что ее компания также рассматривала приобретение данного проекта. «Расположение в непосредственной близости от метро и тот факт, что МФК будет видно с Московского проспекта, являются преимуществами участка. Московский район на сегодняшний день является одним из наиболее востребованных для офисных арендаторов», – пояснила эксперт.

Ольга Пономарева считает, что инвестиции в проект могут составить порядка 100 млн долларов в зависимости от уровня качества строительства, который выберет новый собственник.

В июне стало известно о том, что власти Ленобласти передадут компании Fort Group 150 га в Кудрово, где будет построен жилой район, а также **футбольный стадион для клуба «Тосно»**. Раньше на этом участке планировалось построить университетский кластер, однако проект отменили из-за отсутствия финансирования. Девелоперская компания Fort Group, связанная с Газпромом, ранее обращалась к правительству Петербурга с просьбой выделить участок под строительство стадиона для футбольного клуба «Тосно». Смольный поддержал проект и отдал компании участок площадью 150 га, где, помимо стадиона, есть возможность построить и другую недвижимость. Девелопер намерен вложить в проект застройки порядка 40 млрд рублей.

Вместимость стадиона составит порядка 20 тысяч зрителей. Напомним, что Fort Group поддерживает ФК «Тосно» – сейчас команда играет в первом дивизионе и планирует войти в Премьер-лигу. В этот сезон девелопер вложил в команду порядка 300 млн рублей.



У «БТК девелопмент» появился новый офис

Кроме того, стало известно, что покупателем БЦ «Литера» на Галерной улице у Fort Group выступила компания «БТК девелопмент» Таймураза Боллоева. О том, что сделку планируется закрыть этой осенью, СМИ сообщили еще в начале июня, а на прошлой неделе представитель продавца подтвердил, что компания договорилась о продаже объекта именно с «БТК девелопмент».

Площадь здания – 2,4 тыс. кв. м. Сумму сделки по продаже «Литеры» ее участники не называют. По оценкам издания, она могла пройти по цене при-

мерно 85 тыс. руб. за 1 кв. м. Инвестиционная компания Fort Group планирует до конца текущего года продать принадлежащие ей пять бизнес-центров «Группы ЛСР», которые были получены в обмен на Рябовский завод керамических изделий. Руководство Fort Group сразу заявило, что активы приобретены компанией для последующей перепродажи.

Напомним, что в апреле текущего года компания продала также БЦ Apollo на проспекте Добролюбова группе компаний «ЦДС». В портфеле Fort Group остаются: БЦ «Орлов», БЦ «Трубецкой» на Парадной улице, а также «Гелиос» на ул. Марата.

Fort Group сообщила, что в декабре в ТРК «Европолис», на Полостровском проспекте, 84, откроется **Angry Birds Activity Park**. Fort Group заключила неэксклюзивное франчайзинговое соглашение на 10 лет с финской Rovio. Парк займет 3900 кв. м, а инвестиции в создание парка составят 536 млн руб., срок окупаемости – шесть лет. В нем будут аттракционы, тематические рестораны, кафе, магазины и залы для проведения детских праздников. Вместимость парка – до 2800 посетителей, предполагаемая посещаемость – около 800 человек в день.



В Петербурге появятся проспект Маршака, улицы Хармса и Чуковского

Любовь Андреева. В Смольном состоялось очередное заседание Санкт-Петербургской межведомственной комиссии по наименованиям (Топонимической комиссии) под председательством вице-губернатора Василия Кичеджи.

По решению комиссии, безымянному проезду от Кронштадтской улицы до дороги на Турухтанном острове решено присвоить имя Ивана Зубкова, в честь начальника строительства метрополитена в Ленинграде в 1941 году и начальника Управления военно-строительных работ Ленинградского фронта в 1941–1944 гг.

Безымянные проезды в Выборгском районе получают названия Яшумов переулок и улица Вернадского.

Перемены ожидают карты местности Пуш-

кинского района: здесь появятся Камероновская, Пущинская, Карамзинская, Гумилевская, Самборская, Муромская улицы, а также Казанская дорога, Лермонтовская площадь, Анненский бульвар, Муромский мост. Согласно традиции Царского Села, названия улиц даются в форме согласованного определения.

Безымянным проездам в Красногвардейском районе предложено присвоить названия в честь классиков советской детской литературы, живших и работавших в нашем городе: проспект Маршака, улица Да-

ниила Хармса и улица Корнея Чуковского. В связи с необходимостью наименования новых проездов в Невском районе здесь возникнут Власьевский переулок в честь начальника Обуховского завода в 1894–1905 гг., Городовой переулок, Карточный переулок и Якутская улица.

Присвоены названия и безымянным объектам зеленых насаждений: сквер Академика Лихачева на пересечении 2-го Муриноского проспекта и Болотной улицы, Вавиловский сквер на улице Вавиловых между проспектом Науки и улицей Академика Байкова, сад Валентина Пикуля на пересечении Измайловского проспекта и 7-й Красноармейской улицы.

Топонимическая комиссия при Правительстве Санкт-Петербурга поддержала инициативу МЧС наименования одной из городских улиц в честь пожарных, сообщает «Интерфакс». Специалисты ведомства одобрили название «Улица Пожарных» и предложили рассмотреть вопрос о наименовании этой улицы в историческом квартале, не отдаленном от центра города.

По предложению сотрудников МЧС, улица Пожарных может появиться в результате разделения существующей улицы Фучика во Фрунзенском районе. Здесь расположен учебный центр Санкт-Петербургского университета ГПС МЧС России.

«Это действительно очень важно, и здесь на первом месте стоит не администрация, не сами руководители МЧС, а ветераны и их жены. В перспективе мы еще раз соберемся, найдем какую-то из улиц и присвоим это название. Будет ли это через полгода, через два года – сложно сказать. Но решение принято, и нужно будет при жизни сказать этим людям, что инициатива поддерживается», – сказал вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи на заседании комиссии.

Кроме того, он добавил, что врио губернатора Петербурга Георгий Полтавченко просил найти возможность и поддержать предложение МЧС.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИТОГИ

Спад ипотеке не грозит

Елена Чиркова. До конца года объемы ипотечного кредитования Сбербанка на Северо-Западе достигнут 330 миллиардов рублей. Банк продолжает аккредитовывать новые объекты, а его эксперты уверены: спада ипотеки в ближайшее время не предвидится.

Северо-Западный банк Сбербанка на днях подвел итоги своей работы за прошедшие полгода. В ходе брифинга эксперты рассказали о новых продуктах и услугах, которые банк предлагает своим клиентам, и также большое внимание уделили вопросу ипотечного кредитования.

Как отметила заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка Марина Чубрина, объемы выдачи кредитов продолжают расти, равно как и средние суммы кредитов. Так, по словам г-жи Чубриной, на территории СЗФО ипотечный кредит в среднем составляет 1,8 млн рублей. При этом в Петербурге размер такого займа выше – 2,15 миллиона, а по Ленинградской области средняя сумма ипотеки составляет 1,4 миллиона. Ипотечные кредиты заемщики формируют как на первичное, так и на вторичное жилье. Марина Чубринова также отмечает, что программ ипотечного кредитования на сегодняшний день в банке немало и по разным программам первоначальный взнос по ипотеке в среднем составляет 20-30%. «Чаще всего население готово внести 30% собственных средств, а 70% заимствовать в банке в виде ипотечных кредитов», – добавляет эксперт.

Директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Аркадий Бочарников рассказывает: «По итогам пяти месяцев выдача ипотеки по Северо-Западному банку составила почти 25 миллиардов рублей, что превысило аналогичные показатели прошлого года в 2,4 раза, а ипотечный портфель вырос почти на 19% и на 1 июня составил 99,8 миллиарда рублей». Вместе с тем, по данным за май и июнь, банк выдал уже 5,6 млрд ру-



блей, увеличив свой кредитный портфель до 100 с лишним миллиардов.

Представитель банка отмечает, что в этом году пик активности ипотечного кредитования пришелся на апрель. «Самым рекордным месяцем стал апрель, когда выдачи превыси-

ли показатели декабря, хотя он традиционно считается пиковым месяцем в плане выдачи ипотечных кредитов», – заметил г-н Бочарников. За апрель 2014 года Северо-Западный банк выдал более 6,4 млрд рублей, из которых 4,2 млрд – только на территории Петербурга.

Эксперты отмечают тенденцию смещения спроса на первичное жилье, и сегодня по Санкт-Петербургу, например, выдача ипотеки на приобретение первички превышает 55%. Интерес потребителей к строящимся и только построенным домам ведет к сотрудничеству банка и застройщиков. На данный момент в базе аккредитованных Сбербанком новостроек числится 830 объектов, что превысило показатели прошлого года в 3,3 раза.

Аркадий Бочарников также подчеркивает, что банк продолжает активно аккредитовывать строящееся жилье и в настоящий момент ипотека Сбербанка доступна для всех клиентов крупных застройщиков. Сейчас в базе аккредитованного банком жилья 830 строящихся объектов, из которых 522 – в Петербурге. Вместе с тем только за пять месяцев 2014 года банк аккредитовал 252 объекта, в числе которых жилые комплексы, недавно выведенные на рынок.

По мнению экспертов, рост объемов ипотечных займов, который наблюдался в России этой весной, можно объяснить нестабильным положением экономики и стремлением населения вложить средства в недвижимость. Вместе с тем, как считает Марина Чубрина, рынок ипотеки на территории СЗФО растет опережающими темпами в сравнении с другими регионами, поэтому банкиры уверены: рынку ипотеки спад не грозит. Г-жа Чубрина говорит: «По нашим оценкам, к середине года объемы ипотеки по Северо-Западу составят порядка 275 миллиардов, а к концу года возможно увеличение и до 330 миллиардов рублей. Это реально подтверждается теми объемами выдачи, которые наблюдаются сейчас».

ЮБИЛЕЙ

МФЦ получили более шести миллионов обращений

Пять лет назад одним из основных направлений реализации административной реформы в Санкт-Петербурге стало создание сети Многофункциональных центров (МФЦ) по предоставлению государственных и муниципальных услуг.

Первые МФЦ 1 июля 2009 года в Санкт-Петербурге открылись!

Сегодня Многофункциональные центры Петербурга – это основа нового взаимодействия граждан и государства. Во всех районах города работает уже 37 МФЦ. 13 адресов обслуживают 4 мобильных МФЦ, которые выезжают в микрорайоны, в которых пока нет стационарных центров.

Ежедневно в 701 окно приема и выдачи документов для получения государственных услуг обращаются до 14 000 заявителей.

За 5 лет работы в МФЦ зафиксировано более шести миллионов обращений петербуржцев: мамы с детьми, пенсионеры и студенты, предприниматели и сотрудники компаний, молодожены и юбиляры супружеской жизни, подростки и ветераны труда оформляют необходимые услуги в МФЦ.

Получение или замена паспорта, откры-

тие своего дела, регистрация недвижимости, оформление социальных льгот и компенсации, лицензии, разрешения – все это можно оформить в МФЦ ежедневно, с 9 до 21, в комфортных условиях, бесплатно и быстро. Время ожидания в очереди в среднем не превышает 15 минут.

Уже 292 государственные услуги 45 исполнительных органов власти Санкт-Петербурга, 10 федеральных органов и 111 органов местного самоуправления можно оформить через Многофункциональные центры.

Главный результат пятилетней работы – отношение петербуржцев. По данным исследований, проведенных в 2013 году, более 88% посетителей положительно оценивают работу МФЦ Санкт-Петербурга.

Временно исполняющий обязанности губернатора Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подчеркнул, что в 2014 году будут дополнительно открыты еще 19 МФЦ.





Чтобы уменьшить число обманутых дольщиков, необходимо не только работать с застройщиками, регулируя их социальную ответственность, но и повышать грамотность населения.

Олег Островский, сопредседатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя», один из руководителей комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленобласти

ДОЛЬЩИКИ

С долей пополам

Ольга Кантемирова. В Санкт-Петербурге на сегодняшний день обманутыми дольщиками официально признано 127 человек. При этом в городе числится 31 долгострой и фактически покупателей квартир в таких объектах более 10 тысяч.

В минувший четверг проблемы дольщиков обсудили эксперты на круглом столе «Механизмы защиты участников долевого строительства в Санкт-Петербурге. Социальная ответственность застройщиков». Основными критериями включения объекта в список долгостроев является неисполнение обязательств перед дольщиками, а также длительность сроков строительства.

Все на контроле

Заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Андрей Исаев сообщил, что на контроле у ведомства находится исполнение 214-го Федерального закона, а также завершение строительства проблемных объектов. Каждый четверг комитет проводит заседание рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства, куда приглашаются и дольщики.

«Мы проводим плановые и внеплановые проверки, – говорит Андрей Исаев. – С начала года выявлено 87 нарушений 214-ФЗ, штрафы по которым доходят до двух миллионов рублей».

Также зампред добавил, что в этом году планируется ввести в эксплуатацию 12 проблемных объектов, в которых около 4000 человек отметят долгожданное новоселье.

В реестре обманутых дольщиков сегодня официально числится 127 человек – всего чуть более одного процента от тех 10 тысяч горожан, которые не могут получить свои квартиры из-за недобросовестности застройщиков. После вступления в силу регионального закона 381-733, по мнению Андрея Исаева, их число должно увеличиться. Напомним, что временно исполняющий обязанности губернатора Петербурга Георгий Полтавченко подписал пакет поправок в городское законодательство, усиливающих меры поддержки обманутых дольщиков в начале июля.

Заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Вячеслав Захаров сообщил, что проблема отсутствия у застройщика разрешения на строительство все еще остается актуальной. Не редки факты незаконных строек на землях под индивидуальное жилищное строительство. Причем некоторые компании получают разрешение уже в процессе активных строительных работ.

«У нас выиграно 8 исков по сносу нелегальных объектов, около 40 исков сейчас находятся на рассмотрении в суде. Эта практика довольно распространена в России, но редкая для Петербурга, – говорит Вячеслав Захаров. – В этом плане позиция города жесткая. В мае прошлого года



12
долгостроев из 31 планируется ввести в этом году

насчитывалось 162 объекта, строящихся без разрешения, в том числе около 50 по жилью. Сейчас в списке осталось около 20».

По информации Госстройнадзора, сейчас в Санкт-Петербурге насчитывается 1200 объектов строительства, из которых порядка 300 – жилищного назначения.

Многие участники круглого стола сошлись во мнении, что количество долгостроев в последние годы значительно уменьшилось. Если в начале двухтысячных недобросовестные застройщики попросту бросали (замораживали) объекты, то сейчас идет речь о продлении его сроков.

Открытые вопросы

Сопредседатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя», один из руководителей комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленобласти Олег Островский рассказал, что порядка 40% жалоб горожан, приобретающих собственное жилье, относится к срокам окончания строительства. Также он заявил, что негативно относится к приказу Минрегиона, касающемуся дольщиков.

Речь идет о приказе 2013 года «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены».

Олег Островский подчеркнул, что данный приказ требует множества

доработок и на нынешнем этапе он в основном определяет понятия обманутых дольщиков и проблемного объекта, но в нем практически не говорится о мерах, направленных на решение самой проблемы долгостроев.

«403-й приказ моих ожиданий не оправдал. Еще нужно принять ряд нормативных актов, в частности – внести изменения, которые оптимизируют порядок оказания мер социальной поддержки обманутым дольщикам», – предложил Олег Островский.

Также он добавил, что механизм завершения проблемных объектов несовершенен. По мнению спикера, существует ряд способов предотвращения появления новых обманутых дольщиков. В частности, необходимо совершенствовать федеральное законодательство в области долевого строительства и усилить контроль за ходом работ со стороны органов исполнительной власти.

Нужно повысить правовую ответственность застройщиков за нарушения законодательства о долевом строительстве, в том числе за нарушение сроков; разработать и внедрить новые механизмы проектного финансирования и работать над повышением правовой грамотности населения.

Есть причины

Правовая неосведомленность горожан, по мнению большинства участников круглого стола, является одной из основных причин появления проблемных объектов.

«Люди приносят миллионы в проблемные организации, не имея юридической подпитки», – сказал заместитель председателя Комитета по строительству Андрей Исаев.

Такого же мнения придерживается и председатель Комитета по жилой недвижимости Александр Погодин:

«Многие дольщики несут деньги в строительные компании, которые дают им минимум гарантий, зато предлагают жилье по низким ценам. Часто это даже не банальная правовая неграмотность, а определенный менталитет жителей».

Получить информацию о строящемся объекте дольщики могут с помощью Интернета. На сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по адресу: expertiza.spb.ru работает сервис «Проверь разрешение». Здесь отображена интерактивная карта со строящимися зданиями и информацией о них (ведется ли строительство по 214-ФЗ, наличие разрешения о строительстве, сроки сдачи объекта и другое).

Также будущий дольщик может получить юридическую консультацию в Обществе потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Что касается причин, по которым проблемные застройщики не способны выполнить свои обещания перед дольщиками, то, по мнению участников круглого стола, они следующие: застройщик неправильно составил расчет по стоимости, направил полученные деньги на другие проекты, которые не реализовались. Существуют и откровенно мошеннические схемы, когда застройщик изначально не собирался начинать строительство.

Кстати, в действующем законодательстве РФ уголовной ответственности для недобросовестных застройщиков не предусмотрено.

Организаторы круглого стола – Российская гильдия управляющих и девелоперов совместно с комиссией по работе с потребителями рынка недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

КСТАТИ

Брошюра для дольщиков

Варвара Гарина. Информационная кампания областного правительства направлена на дальнейшее сокращение количества «проблемных» многоквартирных домов (МКД).

47-й регион продолжает планомерно решать проблемы обманутых дольщиков. До конца 2014 года число пострадавших участников долевого строительства должно сократиться с нынешних 1201 до 594 человек, а количество «долгостроев» – с 13 до 8 домов.

Между тем, по словам губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, положительная динамика по решению данного вопроса не должна вызывать чувство самоуспокоенности. «Наша задача – заниматься профилактикой и не допустить появления новых граждан, обманутых при заключении договоров долевого строительства», – подчеркнул Александр Дрозденко.

С этой целью областной Комитет государственного строительного надзора разработал специальную брошюру для будущих дольщиков, в которой собраны ответы на вопросы, как не стать жертвой недобросовестных застройщиков. В частности, комитет информирует граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в сфере долевого строительства, о формах привлечения денежных средств, направляемых на строительство МКД (в том числе о наличии у лиц, привлекающих денежные средства граждан, необходимых для этого документов).

На территории Ленинградской области осуществляется строительство 512 многоквартирных домов, в том числе 416 МКД строятся с привлечением денежных средств участников долевого строительства. По итогам I квартала 2014 года количество действующих договоров участия в долевом строительстве составляет 51 442 (2013 год – 37 329). Объем обязательств застройщиков по вышеуказанным договорам превышает 97 млрд руб.

В настоящее время в регионе имеются 13 «проблемных» МКД, строящихся с привлечением денежных средств населения. Количество пострадавших участников долевого строительства – 1201 гражданин (на начало 2012 года было 25 «проблемных» МКД, количество пострадавших граждан – 2471).

В 2014 году планируется завершить строительство 5 из 13 «проблемных» МКД и передать ключи от квартир 607 пострадавшим гражданам.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

В поисках идеального

Наталья Бурковская. Многие застройщики сегодня прибегают к услугам агентств недвижимости, но реализуют через посредников не более 30% новостроек. Большинство игроков рынка весьма дружелюбно относятся к брокерам, однако отдавать им на откуп кровные метры не спешат. В свою очередь агентства предпочитают работать с КОТ и крупными девелоперами и редко соглашаются на авантюры.



Сегодня на рынке строящейся недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в стадии строительства и реализации находится порядка 8,5 млн кв. м жилья. По различным данным, порядка 70% проектов, или около 190 тыс. домов, застройщики реализуют, привлекая специализированных посредников – агентства недвижимости.

В их числе не только масштабные проекты комплексного освоения территорий, которые находятся в ситуации жесткой конкуренции и требуют более эффективной и быстрой продажи, но и небольшие проекты.

Брокеры выбирают застройщиков

На сегодняшний день в городе работает около двухсот зарегистрированных агентств недвижимости самой разной формации и специализации. Среди них и известные игроки рынка с десятилетней историей, и новички, заявившие о себе недавно: «Адвекс», «Александр Недвижимость», «АРИН», «Бекар», «ИНАТА», «ИТАКА», «Магазин квартир», «Мир недвижимости», «Новый Петербург», «Первое Агентство Недвижимости», «Первое Ипотечное Агентство», «Петербургская Недвижимость», «Русский Фонд Недвижимости», «Скандинавия», ЗАО «Торговый Дом Недвижимости», «Экотон» и многие другие.

Каждое из агентств работает с несколькими застройщиками. Так, департамент новостроек NAI Besar сотрудничает со всеми крупнейшими застройщиками Петербурга и Ленинградской области. В портфеле компании более 20 партнеров. «Мы стремимся сотрудничать с надежными компаниями, которые уже зарекомендовали себя на рынке. Но также работаем и с новыми игроками рынка, при этом наши специалисты должны удостовериться в наличии у такой компании всей разрешительной документации», – рассказывает Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar.

«На рынке строящейся жилой недвижимости Санкт-Петербурга сегодня работает свыше 80 застройщиков. Есть в их числе и те, кого мы категорически не рекомендуем своим клиентам по причине ненадежности», – поясняет Елена Лашаева, генеральный директор АН «АРИН». Это агентство поддерживает дружеские взаимоотношения практически

со всеми лидерами рынка. В числе последних приобретений – ЮИТ, а в топе проверенных временем партнеров – «Главстрой» (АРИН реализует практически половину квартир этого девелопера). «Также нашим покупателям нравится ЛСР – у компании стройка ведется по всему городу, что позволяет выбрать ЖК в нужной локации. И «Сетл Сити», которая дает евроотделку по самым приемлемым ценам и наиболее гибка в части формирования цены», – добавляет эксперт.

«Достаточно часто нам приходится отказывать строительным компаниям в сотрудничестве. Так, в апреле 2014 года к нам обращались девелоперы из Москвы с интересным на первый взгляд проектом. Однако у юристов и аналитиков АРИН возникли сомнения в их отношении. Подозрения оправдались –

были и задержки, и судебные иски. Также мы узнали об отсутствии разрешительной документации на строительство проекта в Петербурге, который нам активно презентовали. Сформировав итоговую картину, мы отказались сотрудничать с застройщиком» – говорит г-жа Лашкова.

Самостоятельные строители

Некоторые строительные компании города и области отказываются от брокерских услуг и вполне успешно самостоятельно реализуют 100% своих квартир. Так, в объединении «Строительный трест» входит собственный отдел недвижимости, и все сделки по продаже квартир, паркингов, коммерческих помещений проходят только через него.

По данным сотрудников компании, это принципиальная позиция руководства: «Так и нам удобнее, и покупателям надежнее».

Не сотрудничает с агентствами недвижимости и инвестиционно-строительная группа «МАВИС». «Одна из причин, по которой нам это неинтересно, – необходимость выплачивать агентствам достаточно высокую комиссию от стоимости реализации каждой квартиры. Мы активно развиваем собственный отдел продаж, ведем строгий отбор специалистов, обеспечиваем повышение квалификации. Сегодня в отделе работают опытные профессионалы, благодаря которым наша компания уверенно справляется с продажами без помощи агентств», – комментирует свою позицию Елена Пальчевская, коммерческий директор продаж ИСГ «МАВИС».

До недавнего времени и финский застройщик ЮИТ реализовал свои квартиры через собственный отдел продаж, поэтому шел по пути развития сервисного обслуживания клиентов. «Раньше в наших представительствах отдела продаж, расположенных на объектах, можно было получить всю необходимую информацию: узнать о наличии квартир, уточнить цены, действующие скидки, формы оплаты, но для заключения договора клиентам надо было ехать в центральный офис (Приморский пр., 54, корп. 1). С мая этого года мы расширили функции представительства – теперь заключить договор о покупке квартир клиенты «ЮИТ Санкт-Петербург» могут также в четырех дополнительных офисах, находящихся в разных районах города», – рассказывает директор по продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Сергей Новиков.

Однако для реализации квартир в масштабном проекте ЖК «Новоорловский» девелопер привлек брокера. Так, накануне очередного старта продаж «ЮИТ Санкт-Петербург» подписал партнерские соглашения с АН «АРИН» и «Итака». В соответствии с документами, агентства получили права осуществлять продажи квартир во всех очередях жилищного комплекса, который является проектом комплексного освоения территории в Приморском районе Петербурга.

опрос

«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ У ЗАСТРОЙЩИКОВ, КАК ОНИ ОЦЕНИВАЮТ УРОВЕНЬ КОМПЕТЕНТНОСТИ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМА СОТРУДНИКОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ.



Арсений Васильев,
генеральный директор
Группы компаний «УНИСТО
Петросталь»:

– Как и в других сферах экономики, на рынке недвижимости работают и профессионалы с большим опытом, и новички, и случайные компании, тем не менее случайных людей среди агентов все же намного больше, чем среди сотрудников отделов продаж, а агентов с опытом из 90-х вообще лучше избегать. ГК «УНИСТО Петросталь» тщательно подбирает своих партнеров, заключая договоры только с компаниями, которые способны обеспечить высокий уровень

продаж и качественное обслуживание покупателей, которые стали клиентами компании.



Евгений Семенов, директор
по продажам девелоперской
компании «К-55»:

– Агентства недвижимости, в первую очередь, в большей степени должны заниматься вторичным рынком. За последние три-четыре года агентств открылось настолько много, что уже наблюдается переизбыток организаций. Текучка кадров здесь гораздо выше, чем в отделах продаж строительных компаний. По моим наблюдениям, компе-

тентность сотрудников отдела продаж гораздо выше агентств. Это связано с тем, что отдел продаж продает «свой» товар, а не чужой.



Юлия Ружицкая,
руководитель направления
недвижимости массового
спроса «ЛСР. Недвижимость –
Северо-Запад»:

– Уровень компетентности и профессионализма у сотрудников агентств недвижимости разный. Обязательным условием работы с нашей компанией является выделение агентством одного из лучших сотрудников для ведения сделок по объектам

«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Уровень этих менеджеров мы оцениваем как высокий и профессиональный.



Ирина Онищенко, директор
по продажам Группы
компаний «Эталон»:

– Мы работаем с надежными агентствами недвижимости и высококвалифицированными риелторами. Кто, как не агенты, хорошо зная рынок, смогут подобрать оптимальный вариант жилья? Они настоящие профессионалы своего дела, прекрасно знают наши объекты и в курсе всех новостей строительства наших жилых комплексов.

агента

Прежде всего — посредник

И все же многие застройщики предпочитают работать с агентами и брокерами, хотя крупные девелоперы продолжают содержать собственный штат продавцов, которым отводится роль солистов. Для агентств, как правило, остаются от 15 до 35% квартир в новостройках.

«На мой взгляд, если продажи идут в соотношении 70 к 30, то это вполне нормальный показатель для отдела продаж. В случае если агентство продает более 50%, то это повод задуматься о компетентности собственных сотрудников», — считает Евгений Семенов, директор по продажам девелоперской компании «К-55». Эта компания сотрудничает с «Петербургской Недвижимостью», АН «Итака» и «Белкар».

«Экспериментальным путем мы определили удобное для нас соотношение продаж собственных и тех, которые осуществляем через агентства недвижимости, хотя большинство сделок мы осуществляем через собственные отделы продаж. Тем более что мы приложили много усилий для того, чтобы покупателю было максимально комфортно совершать важную покупку. В нашем центре продаж реализован принцип «одного окна», где покупатель может воспользоваться всеми услугами, необходимыми для оформления сделки: от нотариального заверения документов до оформления ипотечного кредита», — рассказывает Юлия Ружицкая, руководитель направления недвижимости массового спроса «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

«На правах ведущего застройщика Петербурга, реализующего большой объем жилья, мы ощущаем стабильно высокий спрос на квартиры. Помимо центрального, у нас действуют три дополнительных офиса продаж в разных районах города, но это может быть неудобно покупателю, поэтому у него всегда есть возможность обратиться в агентство, с которым у нас партнерский договор. Мы работаем с лидерами риелторского сообщества с широкой сетью филиалов. Вторая причина, по которой мы работаем с агентствами недвижимости, — их опыт и возможности работы на вторичном рынке. Мы как застройщик специализируемся на первичном рынке», — добавляет г-жа Ружицкая. В сфере реализации недвижимости массового спроса среди ведущих партнеров компании ЛСР: «Адвекс», «Первое Агентство Недвижимости» и «Петербургская недвижимость».

Группа компаний «Эталон» также работает с надежными агентствами недвижимости и высококвалифицированными риелторами. «Кроме развития собственной сети региональных представительств, а их работает уже 12 по всей стране, мы активно работаем с 28 агентствами недвижимости в разных городах России. В свою очередь, агентства охотно сотрудничают с ГК «Эталон», потому что мы надежный партнер, а наш продукт пользуется большой популярностью у покупателей. Мы, в свою очередь, открыты для работы с новыми партнерами», — поясняет позицию компании Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон». На сегодняшний день самыми успешными агентствами этого застройщика являются: «МИР недвижимости», «Торговый Дом «Невский» и «Премиум Реал Эстейт».

ГК «УНИСТО Петросталь» для реализации своих объектов привлекает агентства недвижимости. В компании считают, что для достижения запланированных объемов реализации возможностей собственного отдела продаж недостаточно. Сегодня компания стремится к тому, чтобы доля агентских продаж в общем объеме реализации по объекту составляла 30–35%. Но основная роль в формировании стратегии продаж компании отводится собственному отделу продаж. Однако агентства недвижимости обладают разветвленной филиальной сетью и тем самым способны охватить максимальное количество покупателей. Агенты являются дополнительным источником информации о компании и ее проектах — некоторые клиенты испытывают большее доверие к информации, получаемой от агентов, чем от сотрудников отдела продаж, считая ее

более объективной. «При реализации проектов комплексного освоения территорий с высоким уровнем конкуренции и необходимостью достижения высокого уровня продаж синергетический эффект дает совмещение различных тактик реализации, используемых как в собственном отделе продаж, так и в агентствах недвижимости», — говорит Арсений Васильев, глава «УНИСТО Петросталь».

Основную часть квартир «Главстрой-СПб» также продает самостоятельно. Штат отдела продаж компании состоит из более чем 80 сотрудников, которые обеспечивают комплексное сопровождение клиента — от входящего звонка до регистрации права собственности на недвижимость. Покупателю не нужно выходить из офиса — представительства банков, страховых компаний, нотариусов находятся здесь же. «Главстрой-СПб» имеет собственный ипотечный центр, сотрудники которого помогают в аккредитации клиентов и занимаются разработкой специальных программ с банками. Служба клиентского сервиса обрабатывает запросы со стороны уже состоявшихся дольщиков.

В компании «Лемминкяйнен» через агентства недвижимости продается приблизительно 10–15% квартир. Однако компания старается укреплять продажи через агентства, и со временем процент продаж через партнеров должен вырасти.

В строительной компании «Навис» около трети квартир продается через собственный отдел продаж. «Мы работаем только с аккредитованными нами девятью агентствами. Как правило, менеджеры этих агентств хорошо осведомлены о характеристиках объектов, хотя неточности и накладки случаются. Это наиболее эффективный способ продаж, позволяющий увеличить охват аудитории и, соответственно, осведомленность потенциальных покупателей об объектах компании. При этом все договоры, в том числе и заключаемые при посредничестве агентств, оформляются в офисе компании менеджером отдела продаж СК «Навис», — комментируют в компании.

«Строительная компания — первоисточник для покупателя. Сотрудники отдела продаж владеют полной информацией об объекте и квартире, которая необходима человеку для принятия решения о покупке. Она всегда актуальна на момент обращения клиента в компанию. Менеджер знает технические характеристики объектов и текущую ситуацию на строительной площадке. Он компетентен в вопросах инженерии (строительство сетей, котельных и ИТП, подключение воды и тепла на объекте) и пост обслуживания дома, после сдачи объекта в эксплуатацию. Такие нюансы покупатель не сможет узнать в агентстве недвижимости», — рассказывает Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб».

С ним согласен и Евгений Семенов: «Агентство недвижимости — это, прежде всего, посредник, который работает за вознаграждение. А размер этого самого вознаграждения очень различный, но для застройщика это неизбежно ведет к уменьшению прибыли. Еще остается самый главный вопрос: а что будет дальше с покупателем, когда наступит время передачи квартиры? На мой взгляд, в агентство недвижимости есть смысл передавать функции по продажам, когда застройщик сам не понимает организационные особенности в продажах либо банально выходит из единственного объектом».

Победители среди риелторских агентств в конкурсе «Доверие потребителя»

Год	Риелторское агентство
2013	«Итака»
2012	Весар
2011	«Петербургская Недвижимость»
2010	«Петербургская Недвижимость»
2009	«Адвекс»
2008	«Петербургская Недвижимость»

благотворительность

Санкт-Петербург – Симферополь: работа на результат

Благодаря поддержке строителей Петербурга у симферопольских школьников будут новые спортивные площадки и реконструированные пришкольные территории.



К 1 СЕНТЯБРЯ У ШКОЛЬНИКОВ СИМФЕРОПОЛЯ БУДУТ НОВЫЕ ФУТБОЛЬНЫЕ ПОЛЯ

В начале июля в Симферополе состоялось подписание договоров на выполнение работ и предоставление услуг технического надзора между предприятиями строительного комплекса Симферополя и Союзом строительных объединений и организаций. Подписи под документом поставили первый заместитель городского головы Сергей Ткачев и исполнительный директор Союза Олег Бритов.

Подписание договоров стало шагом в реализации соглашения о сотрудничестве в строительной сфере, заключенного в мае нынешнего года между органами власти крымского города и Союзом. Договоры конкретизируют положения соглашения и являются отправной точкой совместной работы строителей двух регионов.

«На данном этапе мы выделили четыре школы — № 413, 24, 2, 21, где в ближайшее время начнутся работы по благоустройству и строительству спортивных площадок», — сообщил Сергей Ткачев. Он отметил, что работы будут проводиться местными подрядными организациями, которые на протяжении многих лет активно реализуют симферопольские бюджетные проекты мэрии и зарекомендовали себя с хорошей стороны. «Уверен, что к 1 сентября школьники получат новые спортивные комплексы и массу новых впечатлений», — подчеркнул первый заместитель городского головы.

Как было отмечено в ходе подписания договоров, это не единственная совместная программа реконструкции учебных учреждений крымского столицы. Финансирование в городе идет по двум направлениям: помощь Петербурга и работа по городским программам.

Проект оказания содействия школам Симферополя стартовал в апреле нынешнего года. Рассмотрев обращение городского головы Симферополя Виктора Агеева с просьбой помочь подготовить школы к 1 сентября, поступившее в адрес Союза строительных объединений и организа-

ций, Президиум принял решение об оказании содействия.

По поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента Союза строительных объединений и организаций Марата Оганесяна был составлен перечень проблемных объектов, разработаны механизмы оказания помощи и открыт специальный счет для аккумулирования добровольных взносов строителей.

Строители Санкт-Петербурга активно и организованно откликнулись на предложение помочь Симферополю. Среди тех, кто принял участие в проекте поддержки крымского города, такие предприятия и организации, как ЗАО «Пилон», ЗАО «Управление строительными проектами», ООО «ЭталонСтрой», ООО «Петроинвест», ОАО «Мостострой № 6» ЗАО «СМУ 303», СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», члены СРО НП «Строители Петербурга» и еще полсотни других организаций. Кроме того, взнос на подготовку школ Симферополя сделали частные лица.

Проект оказания содействия школам Симферополя реализуется при поддержке служб Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Специалисты комитета оказывают техническую и методическую помощь в организации работы. Все работы осуществляются под надзором руководителей и специалистов Комитета по строительству Петербурга.

Проект оказания содействия в подготовке школ Симферополя к новому учебному году стал еще одним убедительным доказательством того, что строительная отрасль Санкт-Петербурга — это единый и сплоченный организм, отчетливо осознающий свое особое место в экономическом развитии страны и свою особую социальную ответственность.

Подробная информация о проекте содействия школам Симферополя, в том числе счет для направления средств, размещена на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru.

По образу и подобию: есть ли будущее у типовых проектов

Елена Чиркова. В начале месяца на сайте Министерства строительства появился список проектов, которые рекомендуется включить в Реестр типовой проектной застройки, разработанный Минрегионом в отношении детских садов и школ. В список попали три детских сада на территории Ленобласти и один садик Петербурга.

Таинственный перечень

К сожалению, о каких именно садиках идет речь, нам не удалось узнать даже в областном и городском комитетах по строительству. Как рассказал нашему изданию пресс-секретарь строительного вице-губернатора Ленобласти, Минстрой обратился в профильный комитет с запросом относительно инвесторских детских садов, строящихся по типовым проектам. Комитет направил Министерству список из 10 детских садов, которые планируется ввести в эксплуатацию в этом году, и 12 учреждений, которые будут открыты в следующем году. Наша попытка сравнить описания строящихся типовых садиков с садами, рекомендованными для реестра, провалилась, поскольку, за исключением одного, все они подходят по лаконичную фразу «ДОУ на 155 или 220 мест».

Стоит отметить, что в настоящий момент в реестр Минрегиона входят всего 23 объекта, среди которых только детские сады и школы, а география их довольно широка – от Уфы и до Якутска. Теперь, по инициативе Министерства строительства, в реестр могут включить еще 14 детских садов и 6 школ, о которых пока известны только их вместимость и принадлежность к тому или иному региону.

Потерявшие актуальность?

Вообще говоря, типовые проекты сегодня не самый популярный вариант. Но если от строительства одинаковых панельных домов застройщики стали уходить довольно давно, то детские сады и школы до сих пор в разных городах и районах строят одинаково. С поправкой на время, конечно – нынешние типовые проекты сильно отличаются от старых советских.

Такая нелюбовь застройщиков к типовому строительству объясняется не только нежеланием возводить бессчетное количество одинаковых зданий. Как отмечает Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб», после ухода от плановой экономики типовые проекты стали практически не востребованы. «Часто меняются нормы проектирования детских учреждений – как в сторону ужесточения, так и в обратную. Проект, прошедший вчера экспертизу, уже сегодня может не соответствовать действующим нормативам», – рассказывает г-н Гусев. Кроме того, реализуя типовой проект, инвестор привязывает себя к строго определенным материалам и технологиям, увеличивая тем самым свои риски, ограничивает себя в принятии планировочных решений в комплексной застройке. А тот факт, что типовой проект занимает больше территории участка, заставляет застройщиков отдалять его от жилой застройки.

Вместе с тем Алексей Гусев подчеркивает, что в реализации типового проекта есть и свои плюсы. Так, застройщику не нужно тратить деньги на проектирование нового здания и прохождение экспертизы. Однако в условиях рыночной экономики типовые детские сады и школы, как считает г-н Гусев, теряют всю



РЕАЛИЗУЯ ТИПОВОЙ ПРОЕКТ, ИНВЕТОР ПРИВЯЗЫВАЕТ СЕБЯ К СТРОГО ОПРЕДЕЛЕННЫМ МАТЕРИАЛАМ И ТЕХНОЛОГИЯМ

22 детских сада,

строящихся по типовым проектам, будут сданы на территории Ленинградской области в 2014-2015 годах.

Для сравнения: к вводу в эксплуатацию в 2014 году планируется подготовить только пять садиков, возведенных по индивидуальным проектам. В 2013 году в 47-м регионе появилось только 4 детских учреждения нетиповой планировки

свою актуальность. «Застройщики приобретают земельные участки под бизнес-реализацию и заинтересованы в том, чтобы проект был рентабельным. Типовые проекты «съедают» площадь участка, которая может и должна приносить доход», – констатирует спикер.

Средство борьбы с очередями

Понятно, что каждый застройщик стремится возвести на своем участке что-то такое, что станет своеобразной визитной карточкой. И в этом отношении типовой проект школы, больницы или детского сада – не лучший выбор. С другой стороны, если говорить только о детских садах, то нельзя не упомянуть, что очереди в них все еще остаются острой проблемой как в крупных регионах, так и в более мелких. С этой стороны типовые проекты остаются эффективным решением такой проблемы. Так, ГК «СУ-155» занимается строительством не только индивидуальных, но и типовых социальных объектов, однако проекты для них разрабатываются институтом, входящим в группу. Как отмечают представители компании, такой «серийный» подход позволяет эффективно сокращать очереди в детские сады в новых

микрорайонах, поскольку современные технологии в комплексе с четким и уже много раз опробованным проектом позволяют сократить сроки строительства и проконтролировать качество выполнения работ на всех этапах.

«Типовые решения позволяют ГК «СУ-155» поставить на поток современные технологические и инженерные решения. В результате сокращаются сроки производства конструктивных элементов, ускоряется строительство, а налаженный производственный процесс позволяет контролировать качество работ и материалов на всех этапах – от производства до монтажа», – рассказывает генеральный директор ЗАО «СК РосСтрой», входящего в группу «СУ-155», Сергей Левчук.

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», также считает, что сегодня, когда есть проблема очередей, споры о том, какие проекты лучше – типовые или нет – должны отойти на второй план. «Основное преимущество типовых проектов – это срок реализации, и он меньше, чем в случае с нетиповыми, –

рассуждает г-н Бабаков. – Время экономится на проектировании. Если есть реализованный проект детского сада, рассчитанный на определенное количество мест, то при возникновении у застройщика потребности в таком же учреждении его нужно только доработать с учетом особенностей размещения на конкретной территории и пройти процедуру согласования. Что же касается соответствия всем необходимым санитарным и законодательным нормам комфорта и безопасности, то типовые проекты в полной мере им соответствуют».

Руководствуясь таким принципом, «Группа ЛСР» и решила устранять проблему с обеспечением новых кварталов детскими садами. Так, в жилом комплексе бизнес-класса «Европа Сити» будет построено ДДУ на 110 мест, в ЖК «Калина Парк» – два сада на 180 и 220 мест. Они будут строиться по уже существующим у генеральных подрядчиков группы проектам, которые дорабатываются с учетом особенностей территорий.

Не стоит забывать и о том, что большое количество больниц и поликлиник, строящихся сегодня, также возводятся на основе типовых проектов, что также позволяет значительно снизить сроки и решить вопросы с медицинским обслуживанием. Кроме того, большой популярностью сегодня пользуются типовые проекты частных домов и коттеджей. Здесь рынок предлагает огромное количество готовых проектов, по которым можно собрать и кирпичные, и деревянные, и каркасные дома. Такие проекты обычно включают в себя даже схемы прокладки электрооборудования и инженерных сетей, поэтому неудивительно, что на территории одного дачного поселка можно насчитать пару десятков одинаковых домов. Здесь, как отмечают эксперты, возникает та же проблема, что и с типовыми садами и школами: быстрота и универсальность с одной стороны и эдакое нагромождение объектов-клонов с другой.

Творческий полет

Справедливости ради стоит подчеркнуть, что застройщики уже не один год пытаются привнести в Россию типовые проекты европейских детских учреждений, мотивируя это тем, что если уж надо строить одинаково, то надо делать это по-современному и качественно. Так, например, «Ленстройтрест» в своем жилом квартале Jaanika Country пытался реализовать голландские проекты детского сада и школы, которые, однако, никак не вписались в российские СНиПы и ГОСТы с их требованиями по инсоляции, безопасности территории и нормам по высоте заборов.

Поэтому застройщики возводят детские объекты по индивидуальным проектам, разработанным и адаптированным под местные требования. По словам начальника отдела экспертизы Службы заказчика ООО «КВС» Анатолия Крымца, компания строит детские сады по индивидуальным проектам по нескольким причинам. «Раньше типовой проект разрабатывался проектными институтами по заданию государственных органов и обычно был «заточен» под определенного поставщика – производителя сборного железобетона. А это монополия, и значит – дорого. Кроме того, в строительстве периодически меняются нормы и правила, а это обязывает вносить изменения в проект. Зачастую легче разработать новый проект, чем заниматься корректировкой типового. Да и получить типовую проектную документацию в электронном виде практически невозможно. Разработчик проекта считает его своей интеллектуальной собственностью и отдавать документацию просто так не заинтересован. Как правило, ее можно раздобыть в формате картинки и не в полном объеме».

Застройщики единогласно заявляют: реализация нетиповых проектов позволяет раскрыть творческий потенциал проектировщиков, проявить индивидуальность, сделать интересной и привлекательной архитектурную среду района застройки.

Другой причиной, из-за которой застройщики предпочитают индивидуальные проекты типовым, являются сложности с посадкой зданий. Садик или школу необходимо возвести так, чтобы были соблюдены требования по инсоляции и коэффициентам естественной освещенности, а это, как отмечает г-н Крымцев, с учетом того, что земельные участки не всегда соответствуют тем нормативам, которые были заложены при разработке ППТ и проекта межевания. «И опять про экономическую составляющую: если типовой проект при реализации дороже, никто из застройщиков не будет платить больше», – резюмирует Анатолий Крымцев.

Тем не менее наш собеседник допускает:

инвестор может приступить к реализации типового проекта, если он знает, что ожидаемый размер вложений в строительство соизмерим с компенсацией государством этих затрат – как, например, в Ленобласти, где действует программа «Соцобъекты в обмен на налоги», детские сады строятся преимущественно по типовым проектам.

«Главстрой-СПб» возводит соцобъекты в своих жилых комплексах по нетиповым проектам. «В первую очередь, это связано с необходимостью совместить нормы освещенности и инсоляции помещений ДОУ, школ, а также квартир в запроектированных жилых зданиях», – говорит Алексей Гусев.

Процесс согласования индивидуальных проектов происходит по стандартной схеме в соответствии с градостроительным кодексом, и он схож по процедуре и срокам с согласованием типовых проектов. Основной момент – это прохождение государственной экспертизы проекта. В отличие от проектов жилых домов здесь требуется согласование проектных решений по благоустройству, оборудованию и интерьерам с администрацией района, Комитетом по образованию Санкт-Петербурга.

Формировать вкусы с детства

Сегодня жители новых жилых комплексов – это преимущественно молодые семьи с маленькими детьми, для которых, собственно, садики и школы строятся. А современные молодые семьи хотят не только жить в современных комфортных домах, но и детей водить в современные комфортные учебные заведения. Соответственно, застройщик должен продумать не только конструктив, но и техническое оснащение, архитектурное и дизайнерское решение здания.

Вопрос строительства детских садов и школ для застройщиков во многом базируется и на личных интересах, поскольку подавляющее большинство из них – родители. Анатолий Крымцев, например, объясняя свою позицию по поводу типовых и индивидуальных проектов детских садов, говорит:

«Моя внучка ходит в детский сад, построенный по типовому проекту. Ей нравится ходить туда, потому что там у нее подружки и хорошие воспитатели. Она не задумывается, типовой проект у ее сада или индивидуальный, ей эти понятия неведомы, но она отличается, что красиво, а что не очень. Скоро мой внук пойдет в детский сад и хотел бы, чтобы он ему нравился, чтобы этот садик был узнаваем по индивидуальной архитектуре, по внутренней отделке, по техническому оснащению. Но это, увы, это невыполнимо, так как он пойдет в тот же типовой детский сад, куда ходит его старшая сестра. А ведь вкусы малышей формируются в том числе через архитектуру, окружающую застройку».

У застройщиков, работающих с типовыми проектами, на это свое мнение. Они считают, что конструктив здания в формировании вкуса детей играет не такую важную роль, как цветовые решения и дизайн фасадов и внутренних помещений.

Возвращаясь к вопросу о будущем типовых проектов, поставленному в самом начале, можно однозначно ответить: будущее у них определенно есть, пока застройщики будут в них заинтересованы. А таких застройщиков, как показывает практика, сейчас довольно много. «Противники типовых решений часто смешивают конкретные устаревшие проекты – зачастую еще советской разработки – и типовое проектирование как подход. Между тем детский сад или школа, построенные по современному типовому проекту, в котором учтены требования отдельно взятого региона, на порядок современнее стандартного решения двадцатилетней давности. Не говоря уже о том, что современные типовые проекты постоянно модернизируются, – отмечает Сергей Левчук. – Мы уверены, что у типовых решений будущее не просто есть. Для быстрорастущих городов, где реализуются проекты комплексного освоения территорий и едва ли не ежегодно появляются новые кварталы на десятки тысяч жителей, типовые проекты объектов социальной инфраструктуры – жизненная необходимость».

официальная публикация

Проектная декларация по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенной автостоянкой (гаражом) по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская улица, дом 7, литера А 09 июля 2014 года

I. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (сокращенное наименование – ООО «Развитие»).

Место нахождения: Российская Федерация, 199004, г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 62, лит. А, корп. 2 (телефон/факс: (812) 331-15-15).

Режим работы: понедельник-четверг с 09:00 до 18:00; пятница – с 09:00 до 17:00; суббота (консультационный день) – с 11:00 до 16:00; воскресенье (консультационный день) – с 11:00 до 16:00.

2. Государственная регистрация: ОГРН 1079847061821, ИНН/КПП 7801427936/780101001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 31.01.2007.

3. Учредители общества: Соколов Игорь Валерьевич.

4. О проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации: нет.

5. Вид лицензируемой деятельности: деятельность лицензированию не подлежит.

6. Финансовый результат за I квартал 2014 года: – 59 000 рублей

Размер кредиторской задолженности за I квартал 2014 года: 26 000 000 рублей

Размер дебиторской задолженности за I квартал 2014 года: 186 647 000 рублей

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Цель проекта строительства: Осуществление инвестиционного проекта по проектированию и строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенной автостоянкой (гаражом) на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская улица, дом 7, литера А.

Этапы и сроки реализации инвестиционного проекта: Начало строительства объекта – 04 июля 2014 года

Окончание строительства объекта – 20 марта 2016 года

Результат экспертизы проектной документации: Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0055-14 от 19.06.2014, выдано ООО «СеверГрад».

2. Разрешение на строительство: № 78-06009720-2014, выдано 04 июля 2014 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия – до 20 марта 2016 г.

3. Права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 09/06-2011 от 09 июня 2011 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20 июля 2011 года, номер регистрации: 78-78-02/017/2011-093), Дополнительное соглашение от 21 февраля 2014 года к Договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 09/06-2011 от 09 июня 2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 21 марта 2014 года, номер регистрации: 78-78-72/003/2014-133).

3.1. Границы и площадь земельного участка: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская улица, дом 7, литера А, площадь земельного участка – 3644,00 кв. м, кадастровый № 78:37:1710402:3.

Участок строительства ограничен: с сервера – территорией существующей АТС

с юга – ул. Павловской с запада – территорией магазина и незастроенной территорией с востока – существующей застройкой

3.2. Элементы благоустройства: по окончании строительства предусматривается устройство асфальтобетонного покрытия проездов и плиточного покрытия тротуаров. Озеленение свободных от застройки площадей осуществляется путем устройства газонов, посадки деревьев и кустарников. Детская площадка и площадка для отдыха взрослого населения оборудуются малыми формами.

4. Местоположение и описание объекта, в соответствии с проектом, на основании которого выдано разрешение на строительство:

4.1. Местоположение: Участок строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и под-

земным паркингом находится по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская улица, дом 7, литера А.

Участок строительства в соответствии с ПЗЗ расположен в территориальной зоне ТЗЖ2 – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

4.2. Описание объекта: запроектировано два 8–9-этажных 2-секционных корпуса жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенной под обоими корпусами.

Высота помещений (от пола до потолка): подвала – 2,71 м; первого этажа – 3,0 м; жилых этажей – 2,64 м.

В уровне подвала расположены: автостоянка и технические помещения.

На первом этаже каждого из корпусов запроектированы встроенные помещения (объекты розничной торговли) и входы группы жилой части.

Жилые квартиры запроектированы со второго по девятый этажи.

Вертикальная связь между этажами осуществляется посредством лифтов. В каждой из секций запроектировано по одному грузопассажирскому лифту с грузоподъемностью 1000 кг, фирмы OTIS, с машинным отделением.

Мусоропроводы проектом не предусмотрены. Для временного хранения отходов предусмотрено помещение на первом этаже здания.

Несущие конструкции здания (стены, колонны, перекрытия) запроектированы из монолитного железобетона. Состав наружных стен 2–9 этажей: кирпичная кладка толщиной 250 мм с последующим утеплением минеральной ватой (ROCKWOOL ФАСАД БАТТС), толщиной 150 мм и структурной штукатуркой белого цвета (RAL 9010) толщиной 5 мм. Отделка стен первого этажа – клинкерная плитка коричневого цвета (RAL 8010) толщиной 10 мм. Фасады декорированы архитектурными элементами (карнизы, тяги и проч.), из экструдированного пенопласта, с покрытием тонким штукатурным слоем.

Внутриквартные межкомнатные перегородки запроектированы из пазогребневых силикатных блоков Павловского завода марки 125 с коэффициентом звукоизоляции 43 дБ.

Внутренняя чистовая отделка квартир и встроенных помещений предусмотрена силами собственников.

Окна предусмотрены из алюминиевого профиля с двухкамерными стеклопакетами с системой микропроветривания. Остекленные балконы и лоджий – из алюминиевого профиля, с заполнением однокамерными стеклопакетами.

Крыша плоская, рулонная с внутренним водостоком. Выход на кровлю осуществляется с общедомовых лестничных клеток в уровне 9-го этажа.

Эксплуатируемое покрытие над подземной автостоянкой плоское, кровля традиционная. В проектной документации предусмотрено два типа покрытия: мошени тротуарной плиткой и устройство растительного слоя. Водоотвод решается посредством разуклонки с последующим сбросом на прилегающую территорию.

5. Состав строящегося жилого дома (квартиры, машино-места, нежилые помещения, подвальные помещения, помещения для передачи участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию) и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:

Площадь земельного участка: 3644,0 кв. м. Площадь застройки: 1582,0 кв. м. Общая площадь здания: 14 880,82 кв. м. Строительный объем здания, всего: 46 624,0 куб. м, в том числе:

– надземной части: 36 388,0 куб. м.

– подземной части: 10 236,0 куб. м.

Площадь встроенных помещений (магазины промтоваров): 1053,6 кв. м.

Площадь подземной автостоянки: 2990,12 кв. м.

Площадь квартир (без учета лоджий, балконов): 8252,62 кв. м.

Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов): 8410,77 кв. м.

Количество квартир, всего: 127 шт., в том числе:

1-комнатных: 38 шт.

2-комнатных: 52 шт.

3-комнатных: 37 шт.

Этажность: 8–9 этажей, подвал

Количество корпусов: 2

Количество секций: 4

Количество мест на автостоянке: 99 м/мест

6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: магазины промтоваров.

7. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, кровля, кабельные помещения электропитательной, помещения электрощитовых, помещение ТСЖ, помещения водомерных узлов, инженерные насосы, инженерные системы и лифты, земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного жилого комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке.

8. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 20 марта 2016 г.

8.1. Состав приемочной комиссии, представители: Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга, застройщик, генподрядная организация, субподрядные организации, эксплуатирующая организация, проектировщики.

9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности, в части для данного проекта риски носят маловероятный характер.

10. Планируемая стоимость строительства: 430 872 000 рублей.

11. Перечень организаций, осуществляющих организационно-монтажные и другие работы:

Генеральный подрядчик – ЗАО «Фирма «Петротрест»

Генеральная проектная организация – ООО «Архитектурное бюро «СЛОИ»

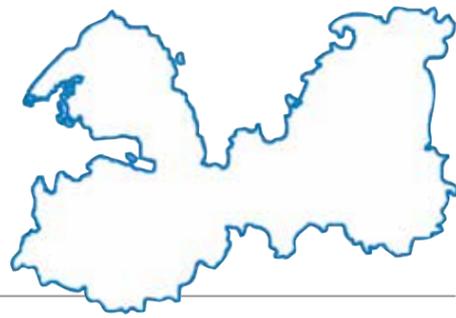
Заказчик строительства – ООО «Развитие»

12. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору: Залог земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, принадлежащего застройщику на праве аренды, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном ст. 13–15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома: нет.

Генеральный директор ООО «Развитие» Соколов И.В.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



НОВОСТИ

■ Новый детский сад в Мурино.

К началу нового учебного года в поселке Мурино откроется детский сад. Четырехэтажное здание общей площадью более 2,5 тыс. кв. м будет полностью готово к открытию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию застройщик – ЗАО «ЦДС» – получил в апреле этого года. Дошкольное учреждение входит в проект комплексного освоения территории «Новое Мурино», который предполагает строительство социальных объектов в жилом комплексе. Об этом 9 июля на координационном совете при губернаторе Ленинградской области сообщил председатель регионального Комитета по строительству Виталий Жданов. В ходе заседания он также рассказал о реализации программы под условным названием «Соцобъекты в обмен на налоги». «На данный момент заключено 14 соглашений о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения. Предусмотрено построить 38 объектов социального назначения. В соответствии с этими соглашениями ведется строительство еще 14 детских садов и 4 школ», – пояснил Виталий Жданов.

■ Избран новый президент ЛОТПП.

Состоялось внеочередное общее собрание членов Ленинградской областной торгово-промышленной палаты (ЛОТПП). Ранее отмечалось, что положение дел в ТПП является недопустимым, а деятельность существующего руководства во многом носит деструктивный характер. Подавляющим большинством голосов «за» общее собрание членов ЛОТПП приняло решение об освобождении Рашида Исмагилова от должности главы палаты. Следом состоялось выдвижение кандидатур на ставший вакантным пост. Большинство голосов новым президентом Ленинградской областной торгово-промышленной палаты избран Кирилл Поляков. В своем выступлении он поблагодарил за поддержку губернатора и правительство Ленинградской области, руководство ТПП России, бизнес-сообщество региона и рассказал об основных направлениях работы в новой должности.

■ Самые благоустроенные

кварталы – во Всеволожском районе. Жюри выбрало победителей в конкурсе на лучший проекта комплексного благоустройства придомовой территории «Среда обитания», организованный Союзом строительных организаций 47-го региона.

На конкурс были представлены 19 проектов в двух номинациях (13 проектов и 6 уже реализованных замыслов).

В номинации «Лучший проект» первое место присуждено компании «Ленстройтрест» с проектом «Янила кантри» в поселке Янино. В номинации «Лучший реализованный проект» жюри выбрало сразу двух победителей: компанию Setl City с многоэтажным кварталом «Вена» в Кудрово и малоэтажный комплекс «Медовое» компании «Петростиль», построенный в 8 км от КАД. Победителей наградят 6 августа на праздновании Дня строителя.

В конкурсе приняли участие почти все крупные застройщики, работающие в Ленобласти. Среди них УК «УНИСТО Петросталь», Setl City, СМУ «Элемент бетон», «Ленстройтрест», «Северный Город», «Арсенал», «КВС», «Строй трест», «Петростиль», «Лэндкей-Строй», «O2 Девелопмент», УК «Старт Девелопмент», НСС и другие.

ИТОГИ

В области введено более 850 тысяч кв. м жилья

Любовь Андреева. Ленинградская область на протяжении года сохраняет стабильно хороший темп роста по вводу жилья.

Так, в первом полугодии в регионе введено в эксплуатацию 850,8 тыс. кв. м жилья, тогда как за аналогичный период 2013 года было сдано 556,5 тыс. кв. м. Таким образом, общий прирост составил 153%. Уже на данный момент годовой план по вводу реализован на 61,4%.

Традиционно лидером в строительстве жилья остается Всеволожский район, но есть заметный рост и в других близких к Санкт-Петербургу районах – Ломоносовском, Выборгском, Тосненском.

Существенный вклад в общий объем вводимого жилья внесли такие компании, как «Квартал – 17 А» и «Пульсар» в поселке им. Тельмана и городе Тосно; НСС в Мурино, «Сетл Групп» и «Отделстрой» в Кудрово, сдавшие свои кварталы.

«Бурный рост сдачи жилья показывает, что застройщикам в Ленинградской области созданы комфортные условия для реализации их проектов и для развития бизнеса. Мы ожидаем еще большей прогрессии в сдаче жилья, так как уже скоро подрастут те дома, которые были заложены девелоперами на волне нашей новой градостроительной политики», – сказал вице-губернатор Георгий Богачев.

ЭКОЛОГИЯ

Колтушские высоты обследуют экологи

Барвара Гарина. В июле Комитетом по природным ресурсам Ленинградской области запланировано экологическое обследование территории, где уже в скором времени будет создана особо охраняемая природная территория (ООПТ) регионального значения «Колтушские высоты». Целью заказника является сохранение эталонных ландшафтов и краснокнижных видов животных и растений.



КОЛТУШСКИЕ ВЫСОТЫ СОЗДАЮТСЯ ПО ИНИЦИАТИВЕ АЛЕКСАНДРА ДРОЗДЕНКО

С мая по июнь этого года специалисты собрали подробную информацию по всем земельным участкам, вошедшим в границы будущей ООПТ. После экологических исследований материалы, обосновывающие создание Колтушских высот, направят в Москву на согласование. Ожидается, что это произойдет уже в октябре.

Финальную точку в истории поставит губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, по инициативе которого и создаются Колтушские высоты. После постановления правительства региона во Всеволожском районе появится первая ООПТ регионального значения.

«На протяжении многих лет Всеволожский район был несправедливо обделен заказниками, – комментирует председатель Комитета по природным ресурсам Ленинградской области Алексей Эглит. – В ближайшее время эта ситуация изменится. Кроме Колтушских и Токсовских высот, здесь появятся ООПТ «Кокоревский», «Морье», «Долина реки Смородинка» и «Термоловский».



ЗАСТРОЙЩИКАМ В ОБЛАСТИ СОЗДАНЫ КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ

реформа

Инвестиционный стандарт

Евгений Иванов. Достигнуто соглашение с областным правительством о внедрении муниципального стандарта в Гатчинский и Сланцевский муниципальные районы, а также Сосновоборский городской округ.

Стандарт деятельности органов исполнительной власти по обеспечению благоприятного инвестиционного климата включает в себя 7 пунктов, реализация которых позволит значительно облегчить работу инвесторов. В Ленобласти такой стандарт уже работает на региональном уровне, и теперь задача Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности – распространить его на районы 47-го региона.

«Муниципальный стандарт был разработан комитетом в тесном взаимодействии с Агентством стратегических инициатив, экспертным сообществом, региональными и муниципальными органами власти. Его пилотное внедрение в трех районах позволит выявить возможные сложности, которые нельзя было предусмотреть раньше, усовершенствовать и принять решение о полномасштабном внедрении стандарта во всех районах области. Мы уверены, что он будет эффективным инструментом дальнейшей повышения инвестиционной привлекательности Ленинградской области», – заявил вице-губернатор Дмитрий Ялов, подписывавший документ со стороны правительства области.

Наиболее важный пункт соглашения о внедрении стандарта – организация работы по оказанию муниципальных услуг инвестору в режиме «одного окна» на пло-



Дмитрий Ялов

щадке многофункциональных центров по предоставлению государственных услуг в части выдачи градостроительной документации для реализации проекта. При этом сотрудники, участвующие в этом процессе, должны проходить аттестацию по предоставляемому бизнесу услугам.

Также в районах необходимо утвердить документы территориального планирования и создать инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, а также коллегияльный совещательный орган с участием руководителей местных предприятий. Необходимо наличие как минимум одной площадки, приспособленной для размещения производства. Кроме того, район, в котором будет внедряться инвестиционный стандарт, должен заключить соглашение с Агентством экономического развития Ленинградской области, что позволит обмениваться информацией, необходимой для развития инфраструктуры, привлечения инвестиций и реализации инвестиционных проектов.

законотворчество

Подготовку к отопительному сезону упростят

Любовь Андреева. Депутаты Законодательного собрания Ленинградской области обратились к Дмитрию Медведеву с просьбой уменьшить объем обязанностей муниципалитетов по подготовке к отопительному сезону и возложить ответственность за готовность объектов ЖКХ на руководителей теплоснабжающих организаций.

Как пояснил председатель постоянной комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому комплексу Заксобрании Геннадий Жирнов, федеральным законом «О теплоснабжении» к полномочиям органов местного самоуправления отнесены мероприятия по оценке готовности поселений к отопительному сезону и контроль за готовностью теплоснабжающих организаций. «При этом проверка должны быть подвергнуты и выданы паспорта готовности к отопительному периоду не только на каждый индивидуальный жилой дом, но и на все без исключения квартиры многоквартирных жилых домов», – подчеркнул депутат.

При этом Конституция РФ прямо гласит о том, что жилище неприкосновенно, то есть фактически муниципалы не могут заставить жителей пустить их в квартиры, чтобы проверить степень готовности инфраструктуры к отопительному сезону. Кроме того, федеральное законодательство о местном самоуправлении определяет, что местные власти владеют, пользуются и распоряжаются только муниципальным имуществом. То есть власти поселений не вправе осуществлять проверку готовности к отопительному сезону потребителей иной формы собственности (частная, государственная и т.д.). Таким образом, муниципалы лишены возможности проверить и частные предприятия, промышленные зоны, военные городки и так далее.

«Ранее проверку объектов к отопительному сезону осуществляли самостоятельно сотрудники Ростехнадзора, которые несли полную ответственность за принимаемые решения», – говорит Геннадий Жирнов. – Представляется, что в на-



стоящее время происходит перекалывание ответственности федеральных надзорных органов на органы местного самоуправления».

В результате депутаты областного парламента попросили Правительство РФ рассмотреть возможность внесения в действующее законодательство следующих изменений: уточнить перечень категорий потребителей тепловой энергии; уменьшить объем обязанностей органов мест-

ного самоуправления поселений и городских округов и степень участия их должностных лиц в комиссиях по проведению готовности к отопительному сезону; установить меры ответственности для руководителей теплоснабжающих предприятий и должностных лиц органов местного самоуправления поселений и городских округов за подготовку объектов жилищно-коммунального хозяйства к отопительному сезону.

закон

Новый подход к доходам

Ольга Кантемирова. Правительство РФ утвердило новые правила расчета возмещения недополученных доходов энергетиков и коммунальщиков, а также алгоритм определения компенсаций за счет федерального бюджета. Соответствующее постановление опубликовано в минувший понедельник.

Возмещать ресурсоснабжающим организациям будут их выпадающие доходы, которые образуются из-за предоставления льгот, скидок за оптовые поставки и пр. Постановление, подписанное премьер-министром Дмитрием Медведевым, обязывает органы госвласти региона или местного самоуправления проводить расчет недополученных доходов и возмещать их за счет собственных средств. Если убытки были вызваны с изменениями нормативных правовых актов федерального уровня, расходы будут компенсироваться федеральным бюджетом.

Компенсации будут подлежать недополученные доходы компаний в сфере ЖКХ, электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, если они возникли в результате действий органов регулирования при изменении долгосрочных параметров регулирования тарифов или долгосрочных тарифов.

Проект постановления внесен Министерством экономического развития. Постановление призвано привлечь в отрасль частных инвесторов, поскольку устанавливаемые на долгосрочную перспективу тарифы – гарантия стабильного финансового потока для инвестора, уточняется в справке к постановлению.

К сожалению, ввиду сезона отпусков представители региональных органов власти прокомментировать данное постановление не смогли.

законопроект

Депутаты привлекают инвесторов в удаленные районы

Евгений Иванов. Законопроект «О мерах государственной поддержки создания и развития индустриальных парков в Ленинградской области» был принят на прошлой неделе депутатами областного ЗакСа в третьем чтении.

Документ предусматривает введение льготного режима для потенциальных инвесторов в строительство индустриальных парков в удаленных районах Ленобласти – Подпорожском, Бокситогорском и Лодейнопольском. Из-за противоречий между разработчиком нормативного акта – Комитетом экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области и группой депутатов – двумя месяцами ранее законопроект был отклонен во втором чтении.

Основа противоречий – отсутствие в документе четко прописанных льгот не только для девелоперов, но и для будущих резидентов индустриальных парков.

Как пояснил вице-губернатор Дмитрий Ялов, положения данного нормативного акта должны стимулировать крупных инвесторов вкладывать средства непосредственно в развитие инфраструктуры будущих индустриальных парков – строить дороги, тянуть инженерные сети и так далее. И главное – узаконить от-

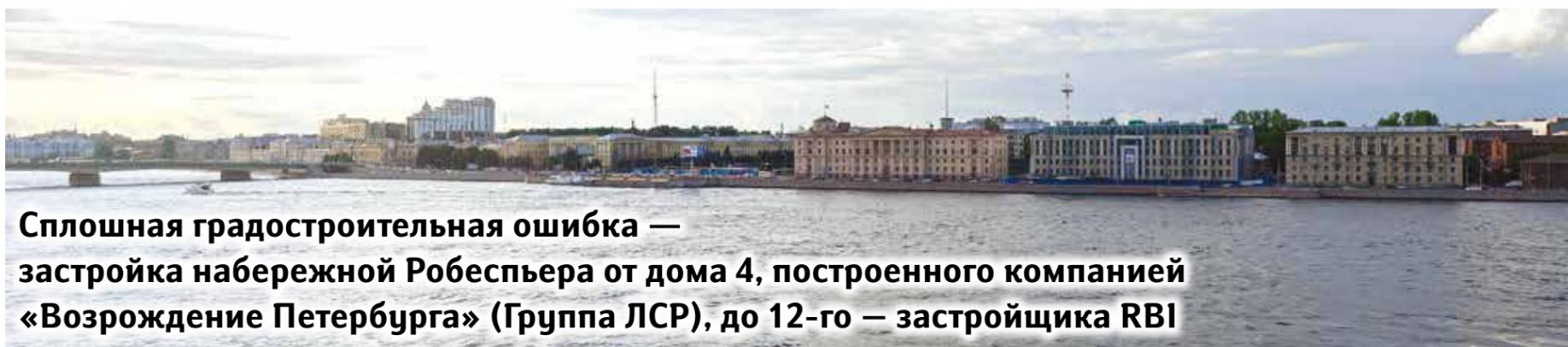
сутствующее по сей день понятие статуса индустриального парка с четким определением предъявляемых к объекту критериев. Что же касается дополнительных льгот для резидентов индустриальных парков, то, по мнению вице-губернатора, в них нет необходимости, так как для поддержки инвесторов в регионе уже действует закон № 113-оз от 29 декабря 2012 года «О режиме государственной поддержки организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность на территории Ле-

нинградской области, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Ленинградской области».

Проект закона неоднократно выносился на обсуждение депутатов Законодательного собрания и сегодня был принят в окончательном третьем чтении, а значит, теперь депрессивные районы Ленинградской области могут рассчитывать на приток инвестиций и новый экономический импульс. Закон вступит в силу с 1 января 2015 года.

Суэта вокруг 77 диссоциирующих

Евгений Иванов. Исполняющий обязанности губернатора Георгий Полтавченко передал на рассмотрение Законодательного собрания проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений и дополнений в закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон».



Сплошная градостроительная ошибка — застройка набережной Робеспьера от дома 4, построенного компанией «Возрождение Петербурга» (Группа ЛСР), до 12-го — застройщика RBI

Измененный вариант № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» уточняет высотный регламент и причины для сноса исторических зданий.

Приложением к документу является перечень «диссоциирующих объектов» — отдельных неисторических зданий, расположенных в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют характеристикам исторической среды. Он получил название «Список 77» по числу вошедших в него построек.

Петербургские СМИ уже провели достаточно подробный анализ состава «Списка 77». Торжество вкусовщины его анонимных составителей поражает. Наряду с общепризнанными градостроительными ошибками в перечень попали Адмиралтейство и Шереметьевский дворец, а также БКЗ «Октябрьский», Ленинградский дворец молодежи, комплекс зданий Лениздата на Фонтанке, гостиница «Азимут» на Лермонтовском проспекте... А вот одиозной второй сцены Мариинского театра в списке нет.

Новая редакция 820-го закона вызвала ожидаемый резонанс именно из-за «Списка 77».

Как только поднялась волна обсуждения, документ прокомментировал вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян: «В текущем виде документ представляет собой декларацию наличия в обществе, особенно в профессиональной среде, разногласий по поводу того или иного объекта. Важно подчеркнуть, что ни исполнительная, ни законодательная власть не дают оценок указанным в списке зданиям и тем более не признают их градостроительными ошибками. Речь идет лишь о констатации имеющегося диссонанса с исторической средой города на основании мнения специалистов. Это является поводом для особого внимания к таким объектам. Для принятия решений по тому или иному объекту город будет в первую очередь руководствоваться требованиями режимов зон охраны объектов культурного наследия, а не наличием

или отсутствием объекта в списке «диссоциирующих». Требования режимов будут применяться, например, при реконструкции здания в историческом центре вне зависимости от того, есть оно в списке «диссоциирующих объектов» или нет. В истории Санкт-Петербурга неоднократно объекты, которые современники считали диссоциирующими, впоследствии становились историческими зданиями и памятниками. Поэтому признание объекта диссоциирующим само по себе не может быть основанием для применения к нему санкций».

Депутат Борис Вишневский также высказался о документе: «Список диссоциирующих объектов не имеет совершенно никакой юридической силы и не является приложением к закону. Этот перечень составили эксперты. Это их частное мнение. Точно так же кто угодно может пройти по городу и составить его сам, внеся туда те здания, что ему не нравятся. И этот список будет иметь такое же значение, как и существующий».

Начальник управления зон охраны объектов культурного наследия КГИОП Алексей Михайлов пояснил одному из петербургских СМИ: «Пока никаких юридических последствий утверждение списка не несет. Это декларативное желание обозначить наличие проблемы... Заставить собственников вносить изменения в облик объектов достаточно сложно. Но при потенциальной реконструкции мы будем учитывать тот факт, что объект является диссоциирующим, и будем учитывать необходимость изменения его параметров».

Вроде бы поводов для беспокойства нет. Люди с вершин вертикалей власти недвусмысленно заявили, что само по себе внесение объектов в список «диссоциирующих» не несет за собой прямых правовых последствий, связанных с необходимостью приведения объектов в соответствие с режимами зон охраны. Пока не планируется создание механизма, который бы позволял применять к этим объектам какие-либо санкции, будь то принудительная реконструкция или снос.

Достаточно оперативно среаги-

ровало на новость архитектурное сообщество. Союз архитекторов собрал в Доме архитектора пресс-конференцию с вывеской «Законы и диссонансы: что ждет петербургскую архитектуру?». Как и ожидалось, архитекторы констатировали, что составление подобных списков вообще не имеет смысла. Обсуждать те или иные постройки можно и нужно, но юридически оформить эстетическую оценку нереально. Перечней, подобных «Списку 77», нет нигде в мире. А появление подобного документа в Петербурге — отрицание городских достижений в области архитектуры.

Патриарх архитектуры, почетный президент Союза архитекторов Петербурга Владимир Попов был категоричен: перечень — порождение деятельности градозащитников. «Очень большая беда, когда градостроительными проблемами занимаются непрофессионалы. Этот список — порождение этой кампании. Пора защищать город от градозащитников... Градостроительные ошибки в Петербурге все же были, и никто их не замалчивает. Мы их знаем, мы их осудили, мы их больше не повторим. Но нельзя говорить об остальных объектах негативно, ведь их делают настоящие профессионалы. Некогда ленинградская школа научила всю страну архитектуре», — заметил он.

Любой список, как ни старайся, не будет объективным. «Составление таких перечней бессмысленно, — уверен президент Союза архитекторов Олег Романов. — Должно учитываться так много критериев, что их невозможно описать. Многие известные памятники построены с неправильными параметрами». «Можно лишь составить перечень домов, которые по формальным параметрам не соответствуют градостроительным нормам», — пояснил Павел Никонов, директор Бюро межведомственного территориального «Петербургского НИПИград» и помощник депутата Ковалева.

«В законе глупостей много, и это одна из них. Список делался в спешке и не очень образованными, судя по всему, людьми. Список надо свернуть в трубочку и забыть — это мнение группы людей, ни за что

и ни перед кем не отвечающих», — рекомендовал шеф архитектурной «Студии 44» Никита Явейн, предложивший сократить разработанный список до зданий, которые надо сносить однозначно.

Глава персональной архитектурной мастерской Михаил Мамошин напомнил о существовании так называемых Белой, Красной и Черной книг Петербурга, где Всемирный клуб петербуржцев в дискуссионном порядке собрал позитивные и негативные примеры градостроительства.

«Стоимость внесения даже минимальных изменений во все эти здания будет равняться годовому бюджету Петербурга. Похоже, что составители списка даже не проанализировали экономические и социальные последствия», — мнение руководителя архитектурного бюро «Студия 17» Святослава Гайковича.

Союз архитекторов направил председателю Законодательного собрания Санкт-Петербурга и в Министерство культуры РФ письмо с просьбой не согласовывать проект документа.

В письме, в частности, говорится: «...в Проекте содержится перечень объектов, к которым могут быть применены различные мероприятия, в том числе снос, составленный исключительно на основании личных предпочтений сотрудников КГИОП, без учета мнения архитектурного сообщества».

Возможность устранения диссоциирующего эффекта путем сноса объекта противоречит Конституции РФ, в частности ст. 35, согласно которой право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. В противоречие указанной норме Проект не предусматривает ни судебного решения для осуществления сноса диссоциирующих объектов, ни какого-либо возмещения собственникам таких объектов.

Ситуация, следует признать, типич-

ная. Есть документ, являющийся частью закона, который должен быть вскоре утвержден в установленном порядке. И есть объективная реальность, которая не позволяет закону исполняться.

Вроде бы позитивные ноты прозвучали на прошлой неделе в рамках круглого стола. «Работа над градостроительными ошибками» с участием градозащитников, маститых архитекторов, девелоперов и кандидата в губернаторы. Признав важность темы в целом, дискутирующие изложили свои точки зрения на проблему.

Позитивных моментов в новой редакции закона больше, чем негативных, считает заместитель председателя регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александр Кононов. При этом не стоит отождествлять список 77 диссоциирующих объектов со списком 77 градостроительных ошибок. Между прочим, изначально перечень состоял более чем из тысячи объектов.

Депутат Законодательного собрания Оксана Дмитриева считает, что «на архитекторах, которые построили диссоциирующее здание, работали с недобросовестным девелопером, застройщиком, профессиональное сообщество должно поставить соответствующее клеймо. Тот, кто построил диссоциирующий объект, не должен быть «рукопожатным». При этом она не видит никаких оснований для массового сноса, и исторические объекты в Петербурге должны быть сохранены в неизменном виде.

Вице-президент Петербургского союза архитекторов Михаил Мамошин от имени творческой организации прямо призвал к строительству настоящего диалога между профессиональным и градостроительным сообществом. «Мне кажется, что нам надо сформировать документ общественного согласия», — отметил он. В качестве ближайших действий по исправлению ситуации архитектор выразил готовность начать сбор денег «на Монблан» по примеру того, как в Париже собирали деньги на снос башни Монпарнас.

Петербуржцы подняли флаг Дня строителя на Эльбрус



ЭЛЬБРУС. 12 ЧАСОВ ДНЯ 8 ИЮЛЯ. ВЫСОТА — 5642 МЕТРА НАД УРОВНЕМ МОРЯ

8 июля 2014 года в полдень флаг Всероссийского профессионального праздника «День строителя» был поднят на Эльбрус — высочайшую горную вершину Европы. Это событие станет частью истории строительного комплекса Санкт-Петербурга и всей нашей страны.

В начале июля шесть петербургских альпинистов (руководитель группы — Валерий Падалка) совершили восхождение на Эльбрус. В числе группы находился Александр Разживин, член правления некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Объединенные производители строительных работ» — организации, которая входит в состав Президиума Союза строительных объединений и организаций.

Сейчас Президиум Союза при поддержке вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента Союза Марата Оганесяна, председателя городского Комитета по строительству Михаила Демиденко, президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева и петербургских строителей ведет

активную подготовку к празднованию 58-й годовщины Дня строителя.

В рамках подготовки праздника Александр Разживин выступил с инициативой поднять флаг строителей на вершину Эльбруса, и она получила поддержку дирекции Союза.

«Лично для меня стало огромной радостью развернуть флаг Дня строителя на самой высокой точке Европы. Думаю, поздравлений с таких высот наши строители еще не видели. Действительно ощущаешь вклад в праздник, хоть в этот момент находишься далеко от строек страны. Высота, как говорят, окрыляет. Надеюсь, что наши поздравления с высоты 5642 метра окрылят и дадут хороший стимул стремиться к новым высотам всем

нашим строителям», — рассказал Александр Разживин.

Флаг с логотипом Дня строителя, побывавший на Эльбрусе, можно будет увидеть на праздничном концерте в Ледовом дворце 7 августа. Начало концерта в 17 часов. Условия участия (партнерские пакеты) опубликованы на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

Кроме традиционного концерта на крупнейшей городской площадке, программа праздничных мероприятий Дня строителя — 2014 включает целый ряд событий. Среди них торжественная церемония награждения лучших строителей государственными и ведомственными знаками отличия, молебен в храме строителей, спортивный праздник и футбольный матч с участием сборных

строителей Петербурга и Симферополя, «строительное» шествие, велопробег и заезд на роликовых коньках.

В полдень 7 августа в честь праздника «День строителя» будет дан выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости.

Подробная программа мероприятий размещена также на сайте www.stroysoyuz.ru.

Союз строительных объединений и организаций — оператор праздника «День строителя — 2014» выража-

ет благодарность всем предприятиям и организациям строительной отрасли Санкт-Петербурга, включившимся в подготовку мероприятий. Среди партнеров — компании «Интарсия», «Метрострой», «Группа ЛСР», «РосСтройИнвест», «Строительная компания «Навис», «ИКСПИ-групп», SetI Group, «Главстрой-СПб», «Монолитстрой», «МегаМейд», «ПроектМонтажСтрой», СПбГАУ «Центр государственной экспертизы» и многие другие предприятия и организации.

Дополнительная информация о программе праздничных мероприятий, посвященных Всероссийскому профессиональному празднику «День строителя» в Санкт-Петербурге, доступна на сайте Союза www.stroysoyuz.ru и по телефонам дирекции ССОО: (812) 570-30-63, 714-23-81.

ЕДИНЬЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Ктостроит.ру

ПРЕДСТАВЛЯЕТ

КАТАЛОГ КОМПАНИЙ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- строительство жилых/нежилых зданий;
- строительная техника и грузоперевозки;
- дорожное строительство;
- изыскательские работы;
- инженерные сети и инфраструктура;
- поставщики и производители стройматериалов;
- проектные работы.

В каталоге — более 15 000 компаний!

Присоединяйтесь и вы!

РЕГИСТРАЦИЯ БЕСПЛАТНО!

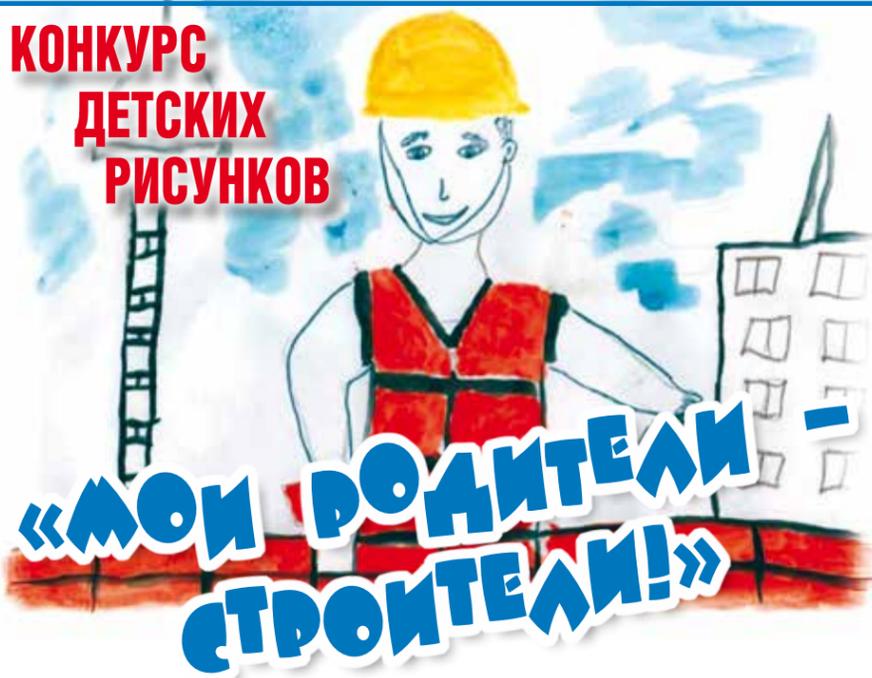
Аудитория Ктостроит.ру — 92 000 посетителей в месяц!



в Петербурге
Ктостроит
Еженедельная газета



КОНКУРС
ДЕТСКИХ
РИСУНКОВ



«МОИ РОДИТЕЛИ — СТРОИТЕЛИ!»

К участию приглашаются дети от 6 до 12 лет

Работы принимаются до 20 июля 2014 года

Лучшие работы будут представлены на выставке в Ледовом дворце в День строителя

Победителям — ПРИЗЫ!

ПЕРВЫЕ 40 АВТОРОВ ПОЙДУТ В МУЗЕЙ БАБОЧЕК «ТРОПИЧЕСКИЙ РАЙ»!

Дополнительная информация в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81 • www.stroysoyuz.ru

РЕКЛАМА



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург 7 августа 2014 года



Программа праздника:

- Конкурс детских рисунков «Мои родители – строители!»
- Шествие строителей. Заезд роллеров. Велопробег
- Торжественный молебен в Храме строителей
- Награждение лучших строителей
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости
- Праздничный концерт в Ледовом дворце
- Спортивный праздник. Подведение итогов XI спартакиады «За труд и долголетие»

Партнеры:



Генеральный
информационный партнер

КтоСтроит.ру

Генеральный
интернет-партнер

КтоСтроит.ру

Стратегический
информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный
информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный
интернет-партнер

ЭСЧИнфо

www.stroysoyuz.ru • ssoo@stroysoyuz.ru • (812) 570-30-63, 714-23-81
Союз строительных объединений и организаций