

в Петербурге КТО СТРОИТ



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



Смольный принял
решение об изменении
местоположения
Измайловского
проспекта

СТР.
5



Город планирует
перевыполнить
план Минрегиона

СТР.
7



Квалифицированные
оценщики:
кто вы?

СТР.
13

 Союз строительных
объединений
и организаций

Союзные вести:
«Строители
Петербурга
и Ленобласти
обсудили вопросы
развития отрасли»

СТР.
15



В СМОЛЬНОМ НОВЫЙ СОСТАВ

Любовь Андреева

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко внес в ЗакС обновленный список правительства. Не обошлось без интриг: новый вице-губернатор Игорь Слюняев сменил не только место жительства и сферу деятельности, но и фамилию.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК
27 ОКТЯБРЯ

НАСЛЕДИЕ

Расположенный на Садовой улице дом Кавоса, построенный в конце XVIII века и позже перестроенный петербургским архитектором Цезарем Кавосом, был включен в Единый реестр объектов культурного наследия регионального значения. Распоряжение о включении здания в реестр было опубликовано на сайте городского правительства. Решение о признании дома объектом культурного наследия было принято по результатам проведенной экспертизы. В данный момент здание пустует. Оно было расселено после нескольких пожаров, случившихся в нем.



ТОРГИ

На 28 ноября Российский аукционный дом (РАД) назначил торги по продаже двух коммерческих помещений на 4-й Советской улице, дом 16/10, лит. А. Оба объекта находятся в отличном состоянии и полностью готовы для ведения бизнеса. Имеются подключения к системам коммуникации (тепло-, водо-, электроснабжение, канализация, Интернет). Площадь помещений – 151,6 и 187,2 кв. м. Начальная цена – 45 и 50 млн рублей.

ПРОЕКТ

На площади Конституции весной начнется строительство 18-этажного бизнес-центра класса В+. Реализацией проекта займется холдинг «Адамант». Новое здание будет расположено рядом с недавно открытыми бизнес-центрами «Лидер Групп» и Selt Group. Как сообщает издание, начало строительства было назначено на конец этого года, однако позже его перенесли на весну. Новое здание будет расположено во дворе существующего бизнес-центра «Меридиан» на Ленинском проспекте, 160, также принадлежащего холдингу. Общая площадь бизнес-центра составит 29 тыс. кв. м. Завершение строительства запланировано на 2017 г.



ВТОРНИК
28 ОКТЯБРЯ

СДЕЛКА



«ЛенСпецСМУ» закрыло сделку по продаже одного из трех отдельно стоящих зданий, построенных в составе жилого комплекса «Галант», по адресу: ул. Смоленская, дом 9, лит. Ж. Трехэтажное офисное здание с цокольным этажом общей площадью 1322 кв. м было приобретено частной компанией для собственных нужд. Функциональное назначение строения – бизнес-центр, но потенциально первый этаж может быть использован под отделение банка. В проекте «Галант» на сегодняшний день из коммерческой недвижимости остаются свободными два отдельно стоящих здания общей площадью 500 и 1000 кв. м. Из двенадцати встроенных помещений в жилых корпусах в продаже осталось одно площадью 150 кв. м.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

1,5 млрд Р

выделит ОАО «Ленэнерго» на модернизацию подстанции на улице Ольги Берггольц, 32. Начальная цена аукциона составляет 1 млрд 549 млн рублей. Подрядчику предстоит выполнить демонтаж имеющихся построек и оборудования, комплекс строительных, электротехнических и пусконаладочных работ на объекте. Реконструкцию подстанции следует завершить до конца 2015 г. Подать заявку на конкурс можно до 27 ноября текущего года. Победитель будет назван 9 декабря.



РЫНОК

Объем рынка газобетона Северо-Западного региона по итогам 2014 г. вырастет на 7%: местными производителями будет реализовано около 1,2 млн куб. м газобетона, считают эксперты ООО «Н+Н». Доля газобетона в малоэтажном строительстве растет: почти 60% объектов в этом сегменте строятся из газобетона. В высотном строительстве доля постепенно сокращается. Газобетон вытесняется панелями. Все более часто применяют материал при строительстве соцобъектов. В Ленобласти по программе «Расселение из ветхого и аварийного жилья» из газобетона возводится до 95% новых домов.

СРЕДА
29 ОКТЯБРЯ

АУКЦИОН

На Балтийской электронной площадке Российский аукционный дом (РАД) проведет торги в рамках процедуры банкротства ОАО «Первая проектная компания». На продажу отдельными лотами выставлено: трехэтажное здание детского сада площадью 2,6 тыс. кв. м с земельным участком площадью 4,2 тыс. кв. м, а также одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 39,7 до 111,3 кв. м. Детский сад рассчитан на 80 мест и полностью готов к использованию. Начальная цена – 145,8 млн рублей. Квартиры расположены на 3-м, 22-м, 23-м и 24-м этажах ЖК «Новая династия», продаются без отделки. Начальная цена квартир варьируется от 5,5 до 12,8 млн рублей.



ВЫКУП

Смольный предложил увеличить в 2 раза цену выкупа земельных участков. Собственники зданий считают, что это будет выгоднее, чем платить за аренду, но признают неоднозначность ситуации. Стоимость земельного участка для выкупа сейчас определяется как кадастровая стоимость земли, помноженная на установленный коэффициент. Для желающих приватизировать участки под зданиями сейчас установлен корректирующий коэффициент 0,25. Смольный предлагает поднять его до 0,5. В эту графу попадают юридические лица, а также физические лица, на которых зарегистрированы коммерческие или многоквартирные здания.

НАЛОГИ

Губернатор Георгий Полтавченко сообщил, что в 2015 г. сохранится прежний порядок расчета налога на имущество физических лиц. Переход на расчет налога по кадастровой стоимости имущества, по словам Георгия Полтавченко, начнется «после тщательного изучения опыта других регионов, где соответствующие законы планируется принять уже до конца этого года». Также губернатор Санкт-Петербурга отметил, что ставки транспортного налога в 2015 г. в городе также увеличиваться не будут, а для отдельных категорий транспортных средств даже снизятся.



ЧЕТВЕРГ
30 ОКТЯБРЯ

АРБИТРАЖ



Арбитраж удовлетворил иск ЗАО «Зингер» к КУГИ. Суд не нашел оснований для отказа от договора и признал компанию добросовестным инвестором. Холдинг «Петербургское агентство недвижимости», принадлежащий бизнесмену Андрею Исаеву, арендует здание общей площадью 8,8 тыс. кв. м с участком 1,6 тыс. кв. м у КУГИ с 1999 г. По условиям договора девелопер в 2000–2006 гг. полностью реконструировал объект, вложив в это около 1 млрд рублей. Также инвестор проплатил вперед за весь срок до 2048 г. арендную плату (около 350 млн рублей). В КУГИ удовлетворены тем, что суд поддержал позицию относительно права собственности на объект. Что касается вопроса расторжения договора, то со стороны арендатора есть отдельные нарушения, по которым ведомство ведет претензионно-исковую работу.

ЦИФРА

300 тыс. кв. м продаст Смольный до конца года. За них планируется выручить порядка 3,5 млрд рублей.

МИНОБОРОНЫ



Министерство обороны РФ просит выдавать военным разрешения на строительство при наличии проектной документации, утвержденной заказчиком, до получения экспертизы. Об этом говорит директор департамента строительства Минобороны РФ Роман Филимонов: «Мы вышли сейчас с законодательной инициативой о том, чтобы получать разрешение на строительство до получения экспертизы при наличии проектной документации, утвержденной заказчиком». Предложения уже направлены в Минстрой, Минэкономразвития и Военную прокуратуру. По словам г-на Филимонова, прохождение бюрократических процедур тормозит строительство, хотя во многих случаях можно было бы начинать строить до получения разрешения притом, что заказчик берет на себя ответственность. В данном вопросе прокуратура уже поддержала Минобороны.

ПЯТНИЦА
31 ОКТЯБРЯ

РЕФОРМА

Минстрой планирует до конца года подготовить документы, которые позволят инвесторам применять европейские нормативные технические документы в сфере строительства (Еврокоды) при проектировании и возведении объектов в РФ. Уже переведены на русский язык все 58 Еврокодов и уже зарегистрированы Росстандартом. Также разработаны необходимые для применения Еврокодов проекты национальных приложений, которые уточняют нормативы в соответствии с особенностями проектирования и строительства в нашей стране. В настоящее время проекты национальных приложений проходят публичное обсуждение.



АУКЦИОН

Комитет финансов объявил о проведении двух аукционов на предоставление кредитных линий на общую сумму 4,5 млрд рублей. Исполнителю по первому контракту предстоит оказать финансовую услугу по предоставлению кредита на 1,5 млрд на срок 91 день. Второй контракт подразумевает предоставление кредитной линии на 3 млрд на 49 дней. За обслуживание кредитов заказчик готов заплатить 88 млн рублей. Подать заявки можно до 21 ноября текущего года. Исполнители будут названы 27 ноября.

ПРОКУРАТУРА

Прокуратура Центрального района выявила нарушения при содержании объекта культурного наследия регионального значения. Как было установлено в ходе проверки, особняк Серебряковой на набережной Кутозова принадлежит ЗАО «Неохим». Собственник демонтировал в некоторых помещениях перегородки, смонтировал подвесной потолок и использовал при отделке стен помещений гипсокартон. При этом разрешения КГИОП на проведение работ у компании не было, и проектная документация также не согласовывалась. Прокуратура возбудила в отношении генерального директора компании дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.13 КоАП.



НАЗНАЧЕНИЯ



Губернатор Петербурга внес на рассмотрение ЗакСа представления для согласования на должности вице-губернаторов Санкт-Петербурга. В списке – две новые фамилии

В СМОЛЬНОМ НОВЫЙ СОСТАВ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Игорь Албин (ранее – Слюняев), занявший кресло Владимира Лавленцева, будет курировать в Смольном не только ЖКХ. В его компетенцию войдут: городское хозяйство, жилищная политика, жилищно-коммунальное хозяйство, благоустройство, энергетика, транспорт, природопользование, охрана окружающей среды и экологическая безопасность.

Игорь Слюняев с октября 2012 г. был руководителем Министерства регионального развития РФ, которое в сентябре этого года приказом президента было упразднено. До того, с 2007 по 2012 г., работал в должности губернатора Костромской области.

Кроме него, в обновленном списке вице-губернаторов, которые будут работать в Смольном, – семь человек. Шесть из них уже знакомы петербуржцам, еще один новичок – глава Росприроднадзора Владимир Кириллов, который сменит на посту вице-губернатора по культуре Василия Кичеджи.

На вопрос, какое отношение г-н Кириллов имеет к культуре, губернатор заявил: «Этот человек долгие годы живет в Петербурге и, как каждый петербуржец, имеет к культуре самое непосредственное отношение».

Что касается циркулирующих в СМИ сообщений об уголовном прошлом г-на Кириллова, то Георгий Полтавченко прокомментировал это следующим образом: «Уголовные дела, если они и будут, то по каким-то конкретным обстоятельствам. Не надо забывать, что мы живем в правовом государстве, и, совершил человек уголовно наказуемое деяние или нет, определяет суд, а не СМИ».

Александр Говорунов все так же возглавит администрацию, но, кроме того, будет курировать работу районных администраций, комитеты по информа-

Марат Оганесян будет по-прежнему курировать строительный блок, куда входят комитет по строительству и КГА. Интересно, что судьба КГИОП пока остается открытой. Эксперты предполагают, что он так и останется за Георгием Полтавченко.

тизации, вопросам безопасности и международной политике. По данным «Фонтанки», ему могут доверить и Комитет по печати, который ранее курировал Василий Кичеджи.

Марат Оганесян будет по-прежнему курировать строительный блок, куда входят комитет по строительству и КГА. Интересно, что судьба КГИОП пока остается открытой. Эксперты предполагают, что он так и останется за Георгием Полтавченко.

Игорь Дивинский будет отвечать за решение вопросов взаимодействия исполнительных органов городской власти с федеральными органами и другими субъектами. В его компетенцию войдет надзор за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники, государственного контроля за соблюдением правил благоустройства и организацией производства земляных и строительных работ.

Ольга Казанская займется социальной и демографической политикой, защитой, здравоохранением, санитарно-эпидемиологическим благополучием населения.

Владимир Кириллов будет в ответе за решение вопросов научной политики, высшего, общего, профессионального и дошкольного образования, культуры и спорта. Олег Марков – за вопросы внеш-

них связей, записи актов гражданского состояния, архивного дела, туризма. Михаил Мокрецов координирует вопросы экономического развития и стратегического планирования Санкт-Петербурга, государственного заказа, учета государственного имущества Петербурга, управления и распоряжения им, инвентаризации и мониторинга земель, землеустройства на территории, а также вопросов, связанных с осуществлением государственного управления в сфере имущественных отношений, управлением федеральной собственностью.

Нет в списке, презентованном депутатам, и отрасли промышленности, предпринимательства, инвестиционного и финансового блоков. Отсутствует там и тарифный комитет. Возможно, на примере у градоначальника есть еще одна кандидатура на должность вице-губернатора Петербурга.

Напомним, что по действующему законодательству в Петербурге может быть не меньше семи и не больше четырнадцати вице-губернаторов.

На этой неделе пройдут встречи кандидатов с фракциями Законодательного собрания, а 12 ноября на пленарном заседании городского парламента состоится процедура согласования всех представленных кандидатур на должности вице-губернаторов Санкт-Петербурга.

СЛУШАНИЯ

НАМЫВ И НАКАЛ В СЕСТРОРЕЦКЕ

Алексей Несвицкий

Проект намыва на Финском заливе около Сестрорецка будет реализован в 2028 г. Среди несомненных плюсов проекта – сохранение восковника болотного в ареале его произрастания. Отрицательные стороны не так очевидны: угроза транспортного коллапса для Курортного района, затопление Тарховского лесопарка и загрязнение прибрежной линии залива.

27 октября в администрации Курортного района прошли общественные слушания, посвященные утверждению проекта планировки территории под реализацию проекта «Новый берег». Проект возведения жилья на намывных территориях под Сестрорецком площадью около 370 га предполагает строительство 3,5 млн кв. м недвижимости, из которых 2 млн кв. м – жилая застройка. Население будущего города – более 60 тыс. человек. Инвестор – ООО «Северо-Запад Инвест», которое связывают с компанией «Новатэк» Лео니다 Михельсона. Жилье предполагается возводить высотностью не более 5 этажей, и только в районе пересечения КАД и Приморского шоссе в пос. Горская предполагаются высотные доминанты до 70 м. Проект оценивается в 300 млрд рублей.

Территорию Тарховского лесопарка, за которую так ратовали экологи, решено оставить вне зоны застройки. На застраиваемых территориях, которые охватывают лесопарк с двух сторон, планируется произвести работы по укреплению береговой линии, для чего предполагается отсыпать и поднять ее на 4 метра над уровнем моря.

По мнению экспертов, данные меры приведут к затоплению лесопарка, поскольку он будет гораздо ниже уровня застройки. В качестве компенсации представитель компании «Северо-Запад Инвест» Дмитрий Севастьянов продемонстрировал трогательную заботу о восковнике болотном – растении, занесенном в Красную книгу, ареал произрастания которого как раз находится на застраиваемых территориях. Были обещаны мероприятия по сохранению данного вида в зоне застройки.

Среди слабых мест проекта горожане и эксперты отметили недостаточную проработку транспортной составляющей. При увеличении числа проживающих в Курортном районе на 60 тыс. жителей даже дублер

Приморского шоссе, строительство которого заявил инвестор, не спасет от многокилометровых пробок на въезде в Санкт-Петербург. Возможно, дополнительной магистралью, которая сможет решить проблему разгрузки шоссе, будет трасса от поселка Тарховка до КАД, планируемая рядом с жилым комплексом «Рай в шалаше». Ее строительство подтвердил заместитель главы администрации Сестрорецка Александр Скворцов.

В целом слушания прошли не так остро, как в 2012 г., когда представитель инвестора был закидан гнилыми яблоками и яйцами. Горожане недоумевали по поводу полезности проекта, сестрорецкие депутаты отмечали, что судьба намыва решается не на муниципальном уровне и даже не на уровне Смольного. На слушаниях присутствовал депутат петербургского ЗакСа Анатолий Кривенченко, выступая лидером протестующего активного большинства и периодически вступая в пикировку с нынешним составом сестрорецких депутатов. Надо отметить, что основа оппозиции – участники гаражного кооператива, ведь в рамках реализации проекта будет демонтировано более 1 тыс. гаражей.

Новый глава МО «Сестрорецкий муниципальный совет» Александр Бельский, проработавший в должности чуть больше месяца, был предан обструкции за то, что не смог досконально разобраться в существе вопроса и дать личную оценку намыву.

Последним аккордом общественных слушаний стал вопрос о референдуме. Горожане обратились к депутатам муниципального образования с просьбой инициировать референдум по поводу судьбы проекта «Новый берег».

Однако общественности недостает здорового скептицизма по поводу судьбы референдумов подобного рода. Пример похожего развития ситуации – строительство группой «ИСТ» карбамидного завода в промышленной зоне порта Усть-Луга. Напомним, что против строительства промышленного объекта первого класса опасности вблизи населенного пункта тогда выступили коренные жители Вистино – ижоры. Референдум был проведен весной 2014 г., однако впоследствии его итоги были признаны недействительными.

КОНКУРС

80 МЛН РУБЛЕЙ – НА УХОД ЗА ЛЕТНИМ САДОМ

ФГБУК «Государственный Русский музей» ищет подрядчиков для ухода за территорией Летнего сада и Домиком Петра I на Петровской набережной. Суммарная цена заказов – 80 млн рублей. Победителю аукциона по Летнему саду необходимо будет ухаживать за деревьями, кустарниками, газонами, цветниками, дорожками и площадками с набивным покрытием, бордюрами и садово-парковыми сооружениями. Стартовая цена заказа – 51,1 млн рублей. Срок проведения работ – с 1 мая по 31 декабря следующего года включительно. Исполнителю по второму аукциону предстоит ухаживать за зелеными насаждениями на территории Домика Петра I, отремонтировать набивное покрытие и булыжное мощение набережной. Работы необходимо проводить с 1 января по 30 апреля 2015 г. Начальная цена контракта – 20,8 млн рублей. Подать заявку на конкурс можно до 12 ноября текущего года. Победитель будет объявлен 20 ноября.



НОВОСТИ

Единый оператор появится на базе АИЖК и Фонда РЖС. Минстрой по поручению правительства прорабатывает возможность объединения ОАО «АИЖК» и Фонда РЖС и создания единого оператора. Об этом заявил статс-секретарь, замминистра Александр Плутник.

По его словам, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) свою функцию по формированию рыночного сегмента ипотеки выполнило. «Сейчас главными участниками на рынке ипотеки являются банки, все стандарты сформированы, поэтому агентство должно переключаться на другие цели», — подчеркнул Александр Плутник. Опыт агентства может быть использован при выпуске инфраструктурных ценных бумаг, добавил замминистра.

«По поручению Правительства РФ Минстрой России прорабатывает вопрос создания единого оператора, который сможет привлекать средства с рынка в строительство инфраструктуры», — отметил замглавы Минстроя России.

Также Александр Плутник сообщил, что первое предложение по объединению институтов развития уже представлено Минстроем России в Правительство РФ.

Для КОТ создадут единого оператора. Рост объемов ввода жилья в стране за первые 9 месяцев года составил 25% в сравнении с показателями 2013 г. «По данным за 9 месяцев 2014 г., мы отметили значительный рост основных показателей в сфере строительства жилья», — заявил Александр Плутник. — Особое внимание он уделит вопросу комплексного освоения территорий, и в частности их инженерному обеспечению. Г-н Плутник рассказал, что в настоящее время в ведомстве прорабатывается возможность создания единого оператора, который будет оказывать содействие застройщикам при комплексном освоении территорий в части привлечения средств с рынка в строительство необходимой инженерной инфраструктуры.

Россия улучшила позицию в рейтинге Doing Business. Позиция России в рейтинге Всемирного банка «Ведение бизнеса 2015» по категории «получение разрешения на строительство» улучшилась на 22 пункта. Данный рейтинг, составляемый ежегодно по результатам исследования 189 стран, является наиболее авторитетной системой оценки простоты ведения бизнеса в части доступности государственных услуг и адекватности административных процедур.

Минстрою удалось сократить количество процедур для получения разрешения на строительство с 36 процедур до 21, а количество дней согласования — с 297 до 240. Это позволило подняться в рейтинге на 156-е место со 178-го. Среди условий, не позволяющих Российской Федерации достичь более высоких мест в рейтинге Всемирного банка по указанной категории, можно выделить длительность и сложность процедур, связанных с подключением к сетям ресурсообеспечивающих организаций, излишнее количество процедур, устанавливаемых органами власти местного самоуправления и субъектов Российской Федерации, недостаточный уровень внедрения электронных услуг.

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО



БЮДЖЕТ ПРОЧИТАН

Елена Чиркова

Бюджет Петербурга на следующий год прошел первое чтение в Законодательном собрании. Документ вызвал у депутатов смешанные чувства. С одной стороны, многие оценили его социальную направленность и новый принцип верстки, с другой стороны — нашли множество серьезных просчетов. Тем не менее большинством голосов законопроект был принят за основу, а на подготовку поправок к нему депутатам дали ровно неделю.

Представлять проект бюджета депутатам традиционно приехал губернатор Петербурга. Как рассказал Георгий Полтавченко, формирование бюджета проходило в сложной геополитической ситуации. «Петербург из-за близости к Евросоюзу и тесных экономических связей с Европой зависит от геополитики гораздо сильнее других регионов России», — пояснил губернатор. — Но при этом он готов работать в новых реалиях. Мы заранее вывели приоритеты, приняв Стратегию экономического и социального развития города до 2030 года, и знаем, на каких направлениях необходимо концентрировать силы и средства. Поэтому нам не пришлось заниматься латанием дыр в условиях тотальной неопределенности и большей, чем прежде, ресурсной ограниченности».

Как сообщалось уже неоднократно, бюджет Петербурга на 2015 г. был разработан на основе 17 государственных программ, и почти 92% всех запланированных расходов будут направлены как раз на их реализацию. Кроме того, в бюджет заложены и средства на исполнение Майских указов президента и всех «законодательно установленных публично-нормативных обязательств». По мнению губернатора, разработанный законопроект предельно реалистичен и позволит продолжать Петербургу развиваться.

Новый подход к верстке бюджета в правительстве называют большим шагом вперед и переходом на новый уровень управления городом. Г-н Полтавченко отметил, что ему неоднократно

предлагали сначала отработать принятые городом госпрограммы, а потом делать их основой такого серьезного документа, как бюджет, но, по его мнению, старая верстка фактически являлась бы отказом от соблюдения долгосрочных интересов города.

Вместе с тем энтузиазм главы города относительно такого подхода к составлению бюджета многие парламентарии разделять отказались. Так, депутаты фракции «Яблоко» отмечают, что 17 государственных программ, которые были приняты Смольным в июне этого года, были раскритикованы членами БФК в ходе «нулевых» чтений. Тогда критику депутатов вызвало несоответствие госпрограмм принятой ранее Стратегии-2030, поскольку программы были разработаны с учетом тех показателей, которых предполагается достичь к 2020 г., а в самой Стратегии — только к 2030 г. «Качество программ оказалось недостаточно высоким. Госпрограммы не согласуются с принятой Стратегией, а Стратегия не очень согласуется с реальной жизнью», — отмечается в официальном заявлении фракции «Яблоко».

Что касается статей бюджета, то здесь средства распределены следующим образом: доходы казны составят 408,1 млрд рублей, расходы — 458 млрд, а дефицит и источники финансирования — 49,9 млрд рублей.

Как рассказал г-н Полтавченко, в следующем году не стоит ожидать значительного роста доходов за счет налоговых и неналоговых отчислений. Объемы таких поступлений запланиро-

ваны на уровне 395 млрд рублей, что значительно ниже показателей за предыдущие годы.

Кроме того, будут сокращены и объемы субсидий на реализацию проектов инфраструктуры, хотя поддержка из федерального бюджета обязательно будет, поскольку городу нужно готовиться к чемпионату мира по футболу. Кроме того, субсидии уже запланированы на создание Музея блокады и других значимых задач государственной важности. Реализовывать иные крупные стратегические проекты город будет самостоятельно. «Мы воспринимаем эти потери спокойно. Петербург — один из самых крепких в финансовом отношении субъектов Российской Федерации. И с нашей стороны было бы просто нечестно расталкивать других локтями», — сказал г-н Полтавченко.

Значимые изменения налоговой политики города также отразятся на доходной части бюджета. Так, с января 2015 г. будут введены дополнительные налоговые льготы, согласно которым порог капиталовложений будет снижен с 800 млн до 100 млн рублей, а организации, вложившие в основные фонды более 300 млн рублей, будут вовсе освобождены от налогов на имущество.

Обобщая получасовую речь главы города, можно сказать следующее: бюджет остается социально ориентированным, около 60% от запланированных расходов будет направлено на развитие образования, медицины, транспортной инфраструктуры. Кроме того, значительные суммы будут выделены на социальную поддержку граждан, обеспе-

чение петербуржцев доступным жильем и услугами ЖКХ, а также на поддержку сфер культуры, туризма и спорта. Также Смольный намерен продолжить финансирование работ по реставрации памятников культуры. Так, например, на реставрацию Троицкого собора, Юсуповского дворца и других объектов культурного наследия в следующем году пойдет порядка 2 млрд рублей.

«В целом проект бюджета Санкт-Петербурга на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов получился достаточно жестким. Это касается и доходов, и расходов. Вместе с тем он хорошо проработан и максимально учитывает реалии сегодняшнего дня. Дефицит бюджета планируется покрывать за счет заимствований», — резюмировал губернатор.

С этой позицией не согласился на этот раз депутат Максим Резник, который заявил, что сегодня рейтинг Петербурга сильно снизился, соответственно, снижается и кредит доверия к городу. Это в результате значительно повлияет на экономику Петербурга, поскольку на значительные объемы заимствованных средств рассчитывать не стоит. Кроме того, тот рост объемов инвестирования в образование, здравоохранение и иные сферы будет «съеден» инфляцией.

Ряд парламентариев высказался за то, что в нынешней редакции принимать документ нельзя, однако по итогам голосования бюджет был принят за основу 42 голосами. Теперь у недовольных парламентариев есть неделя, чтобы разработать к законопроекту поправки.

ТЕНДЕНЦИИ

ИЗМАЙЛОВСКИЙ ОБОГНЕТ КЛАДБИЩЕ

Наталья Бурковская

Смольный принял решение об изменении местоположения Измайловского проспекта. Его проложат в обход территории Митрофаньевского кладбища. Объезды расширят за счет земель, которые принадлежат «ЛенСпецСМУ». Город ожидает, что участок под строительство объездных дорог инвестор предоставит безвозмездно, как это сделали его коллеги по цеху: «ЮИТ Санкт-Петербург», «Группа ЛСР» и «БигБокс».

«По поручению Георгия Полтавченко мы рассмотрели все возможные варианты развития транспортной инфраструктуры района и создания улиц-дублеров Московского проспекта. По этическим и экономическим соображениям оптимальным признан вариант с обходом территории бывшего кладбища. В дальнейшем, после освобождения земельных участков, здесь может быть размещена рекреационная зона», — говорит вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян.

Обходные пути городу придется прокладывать по территории, принадлежащей «ЛенСпецСМУ». У застройщика в собственности 38 га, где планируется построить более 1 млн кв. м жилья. Новые обстоятельства, по-видимому, заставят девелопера скорректировать проект застройки. На вопросы журналистов в компании сдержанно отвечают: «Мы находимся в конструктивных переговорах с городом».

В Смольном уверены, что переговоры с девелопером увенчаются успехом. Тем более что уже есть примеры, когда застройщики передают землю для развития транспортной инфраструктуры безвозмездно. Участки площадью 13 га на городские нужды уже передали «ЮИТ Санкт-Петербург», «Группа ЛСР» и «БигБокс».

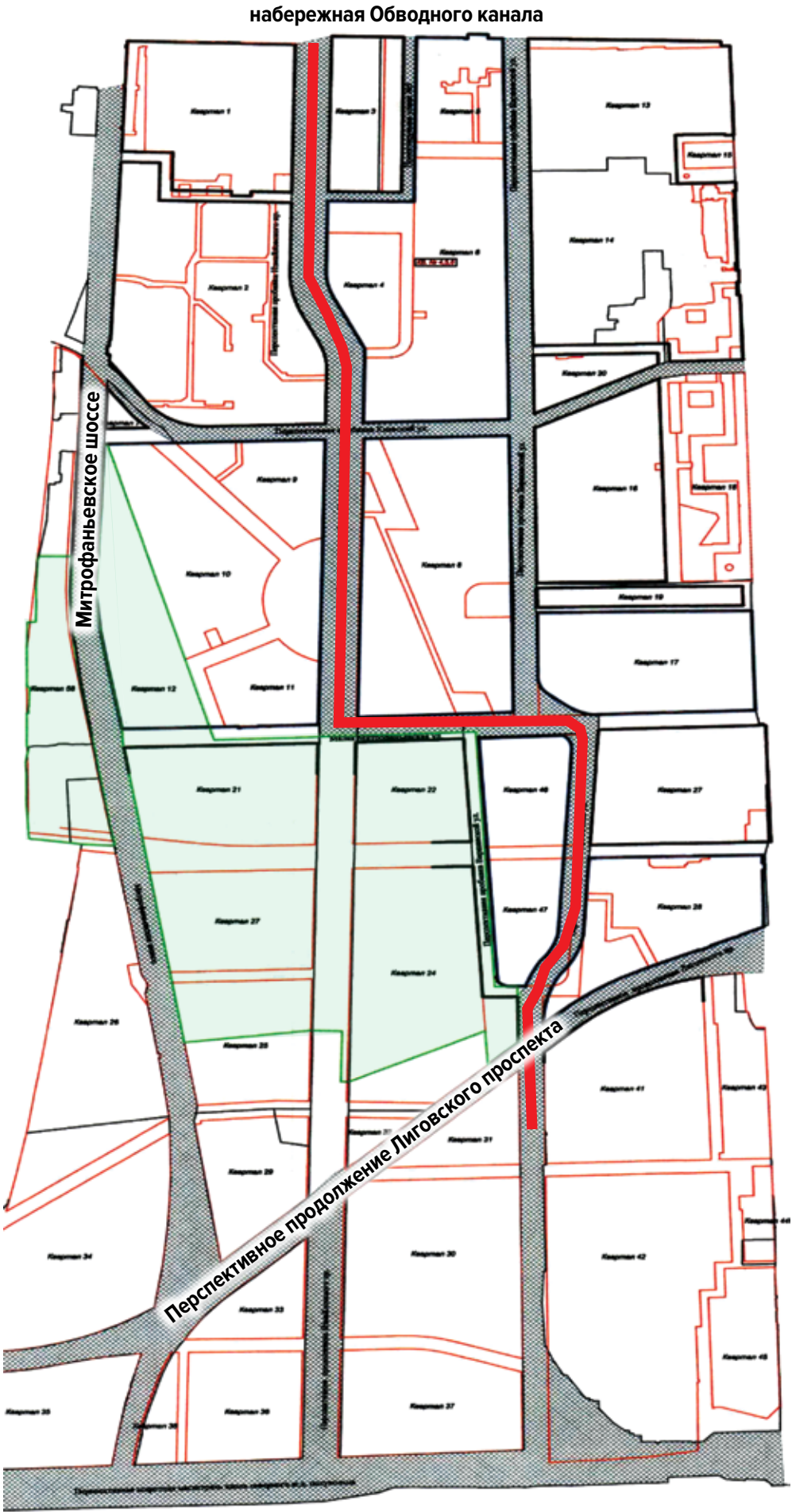
Ключевой особенностью данной схемы является отказ от строительства продолжения Измайловского проспекта по территории бывшего Митрофаньевского кладбища. Для реализации этого решения рассматривалось несколько вариантов схем развития УДС района. В частности, изучалась

возможность строительства тоннеля или мостового перехода над территорией кладбища. Однако стоимость таких решений, по предварительным расчетам, составила бы от 25 до 40 млрд рублей, что многократно превышает сумму планируемых расходов по развитию транспортной инфраструктуры в данном районе. В связи с этим был выбран альтернативный вариант распределения транспортных потоков. Он предусматривает переключение потоков на перспективную пробивку Варшавской улицы с расширением Малой Митрофаньевской улицы на участке от продолжения Варшавской улицы до пробивки Измайловского проспекта. Часть перспективных улиц предполагается сделать односторонними. В результате этого основной объем транспорта, движущегося по направлению к центру города, будет направлен по перспективной пробивке Варшавской улицы, а для движения из центра будет задействована пробивка Измайловского проспекта. При этом строительство необходимых объектов УДС не затронет территорию бывшего Митрофаньевского кладбища. В градостроительных документах данная территория будет отнесена к рекреационной зоне «Р».

Для реализации принятого решения потребуются внесение изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга. Соответствующие предложения уже подготовлены и прошли процедуру публичных слушаний. В составе пакета изменений в Генеральный план они будут направлены на рассмотрение Законодательного собрания в первом квартале 2015 г.

Граница Митрофаньевского шоссе

Магистральную улично-дорожную сеть территории «Измайловская перспектива» будут составлять: Московский проспект, Митрофаньевское шоссе, перспективная пробивка Измайловского от Обводного до Малой Митрофаньевской улицы и от Лиговского до широтной магистрали вдоль северного железнодорожного полукольца и далее в створ Новоизмайловского, перспективная пробивка Варшавской, перспективная пробивка Киевской ул., перспективная пробивка Лиговского пр., Малая Митрофаньевская ул. на участке от Измайловского пр. до Варшавской ул. (реконструкция) и перспективная широтная магистраль вдоль северного железнодорожного полукольца



**ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»**

в Петербурге
Кто строит

Официальный публикатор в области
проектирования, строительства,
реконструкции, капитального ремонта

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
на ПЕЧАТНУЮ
и ЭЛЕКТРОННУЮ
версию газеты
в редакции газеты
«Кто строит
в Петербурге»

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: spb@ktostro.it.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

 Управление
государственной экспертизы
Ленинградской области

НОВЫЙ УДОБНЫЙ ГРАФИК РАБОТЫ
с 8.30 до 17.30 (пт до 16.30)
прием с 9.00 до 17.00 (пт до 16.30)

Свидетельства об аккредитации: № 0000151 от 28.03.2013, № 0000213 от 19.08.2013

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Тел. +7 (812) 333-47-63 • Факс +7 (812) 333-20-93
info@loexp.ru • www.loexp.ru



ВЛАСТЬ

Минстрой планирует подготовить Стратегию инновационного развития строительной отрасли до конца года. Замглавы Минстроя Юрий Рейльян сообщил, что в настоящее время министерство ведет активную работу над созданием Стратегии инновационного развития строительной отрасли. Он рассказал о тех мерах, которые предпринимаются Минстроем для внедрения инноваций в строительную отрасль: продолжается работа над гармонизацией российских и европейских требований в области строительства, и уже до конца 2015 г. в РФ могут начать действовать Еврокоды – их применение на альтернативной основе с российскими стандартами будет способствовать продвижению на российский рынок проектов с использованием передовых инновационных технологий и материалов. Кроме того, для ускорения внедрения инновационных стройматериалов и технологий министерство разработало изменения в Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 № 1047-р, согласно которым в перечень национальных стандартов и сводов правил будут внесены актуализированные своды правил и СНиП с учетом использования современных материалов и технологий, а Госэкспертиза будет обязана принимать на согласование проекты, где применяются такие материалы. Для сокращения сроков разработки проектной документации Минстрой России пополняет базу типовой проектной документации для строительства детсадов, школ, больниц и жилых новостроек, а также отбирает лучшие инновационные технологии в строительстве и ЖКХ.

Процедуры регистрации прав на недвижимость и внесения объектов в государственный кадастр планируется объединить с 1 января 2017 г. Сейчас владельцы недвижимости должны подать в Росреестр два отдельных заявления: о постановке объекта на кадастровый учет и о регистрации прав на него в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). С 2017 г. планируется объединить государственный кадастр недвижимости (ГКН) с ЕГРП. Новая система – Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОН) – включит в себя сведения и об объекте, и о субъекте права, правах, сделках и ограничениях (обременениях) прав, позволит создать единую непротиворечивую базу данных.

Депутаты приняли поправки в закон о порядке предоставления объектов недвижимости. Заксобрание во втором чтении приняло поправки к законопроекту «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Внесенные губернатором поправки устанавливают, что земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, могут передаваться под строительство жилья в рамках ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и в порядке, предусмотренном земельным законодательством. Поправки были поддержаны 38 голосами.

ПРОБЛЕМА

«СЕКРЕТНЫЕ» ГРАФИКИ И НЕДОВЕРЧИВЫЕ ДОЛЬЩИКИ

Елена Чиркова

Дольщики «Охта-Модерн» все еще не видят прогресса на стройке, даже несмотря на то, что коробку корпуса С-1 подняли уже до 5 этажей. Этот и другие вопросы застройщики и представители Комитета по строительству обсудили в ходе очередного заседания по проблемным объектам.



Ситуация по объектам ЗАО «Монолит-Кировстрой» находится на контроле в Комитете по строительству

«ТИТАН» ОПРЕДЕЛИЛСЯ

Первым объектом, который был включен в повестку совещания, стал жилой комплекс компании «Титан» в Шушарах. Как мы уже неоднократно писали, застройщик возводит четыре корпуса, два из которых в высокой степени готовности, а два – на начальных этапах строительства. На сегодняшний день «Титан» не предоставил актуализированный график производства работ, который в комитете уже называют «секретным»: график просят у застройщика едва ли не каждую неделю, но тот по ряду причин не может его передать.

Как рассказал коммерческий директор компании Олег Кузнецов, график производства работ не был проработан из-за того, что в последние полторы недели «Титан» не мог решить, будет ли он сейчас достраивать и сдавать только один 9-й корпус либо равномерно распределит силы и средства по всем корпусам, но сдаст их уже в следующем году. «Мы проводили совещание с сетевиками, подрядчиками и в итоге приняли решение, что будем сдавать все сразу, поэтому мы актуализируем график и предоставим его в ближайшие дни», – заверил застройщик.

Сегодня «Титану» необходимо договориться с ГРО «Петербург Газ» о переуступке прав по договорам присоединения 2-й и 3-й очередей, доделать газовую котельную, а также построить теплотрассу от котельной до 9-го корпуса.

Однако работы на корпусах, как от-

мечают специалисты комитета, ведутся «вялотекущими темпами», что вызывает еще большее раздражение дольщиков. Хотя, если бы темпы увеличились, можно было бы давно закрыть контур 8-го и 9-го корпусов и спокойно сдать их к весне.

В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ ПОСТРОЯТ ЕЩЕ И ДЕТСАД

Другой объект – жилой комплекс «Шуваловские предместья» в Кировском районе, застройщиком которого выступает ЗАО «Монолит-Кировстрой». Как отметил технический директор компании Олег Шестаков, к весне все строительные работы по 4-й очереди и паркингу будут завершены, а до конца июня 2015 г. застройщик намерен ввести корпуса в эксплуатацию.

Проект также предполагает строительство детского сада, но пока застройщик не может приступить к работе над ним, потому что строительная площадка занята. Тем не менее разрешение на строительство сада, заключение экспертизы и другая необходимая документация у «Монолита» уже есть.

Еще один долгострой Кировского района – ЖК «Екатерингоф» на Двинской улице – пока никак не может нарастить темпы работ. Как рассказывают представители ЗАО «Трест-102», даже за лето, когда можно было значительно увеличить объемы выполненных работ, сделано было мало, кроме того, генподрядчик практически ничего не инвестировал в строительство.

Есть у «Треста-102» и традиционные для всех долгостроев проблемы с оплатой задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями. На сегодняшний день застройщик должен заплатить 2 млн рублей за электроснабжение, 1,78 млн рублей за водоснабжение и 2,65 млн рублей за водоотведение, и сроки оплаты везде просрочены. Застройщик говорит, что оплата входит в обязанности инвестора и спрашивать нужно с него.

По данным Комитета, за третий квартал текущего года в жилом комплексе было продано 12 квартир. Однако представители ЗАО «Трест-102» заверяют: они квартир не продавали и не понимают, откуда взялись такие сведения. Более того, согласно договору с инвестором, застройщик вообще не имеет права продавать квартиры, и это либо ошибка, либо это те квартиры, которые какое-то время назад были поданы на регистрацию.

ДОЛГИ ПОГАШЕНЫ

Компания «Невский луч», строящая жилой комплекс на пересечении Богатырского проспекта с Зеленогорской улицей, наконец-то оплатила свой 11-миллионный долг перед энергетиками. Об этом рассказал представитель застройщика. Напомним, что вопросы оплаты договора с Ленэнерго и договора по аренде с КУГИ на протяжении многих недель являлись едва ли не главной темой для обсуждения. Застройщик каждое совещание обещал, что погасит долги, однако выплат все

не было. Сегодня, по словам генподрядчика, оплата прошла, и в ближайшие дни все подтверждающие документы будут представлены в комитет.

Также «Невский луч» разобрался, наконец, со сроками завершения строительно-монтажных работ по котельной. Заливку плиты, на которой она будет установлена, завершили, и к 20 ноября планируется привести ее на объект и начать монтаж, тем более что оборудование уже закуплено и находится на складе.

«ОХТА» НЕДОВЕРИЯ

Жилой комплекс «Охта-Модерн» сегодня строится действительно активно. В настоящий момент на корпусе С-1 строители возвели уже пять этажей, а работы, как можно убедиться, просмотрев записи веб-камер, стоящих на объекте, ведутся постоянно. Кроме того, сегодня «Питер-Констракшн» активно занимается подготовкой документов для получения разрешения на строительство корпуса С-2. Тем не менее, несмотря на видимый прогресс, дольщики радости не испытывают. Наоборот, они считают, что ситуация не сильно изменилась.

Кроме того, проблема перезаключения договоров все еще остается нерешенной. Сегодня по объекту заключен единственный договор участия в долевом строительстве, новых договоров нет, соглашений между дольщиками, «Питер-Констракшн» и предыдущим подрядчиком – компанией «Звезда севера» – тоже нет, и не понятно, как будут учитываться ранее уплаченные гражданами деньги за квартиры. И компромисса стороны достигнуть не могут даже после полугодичных переговоров, которые проводились в комитете. Кроме того, пока не полученное разрешение на строительство корпуса С-2 препятствует заключению договоров с теми дольщиками, которые приобрели квартиры в этом корпусе.

Для получения такого разрешения застройщику, по требованию экспертизы, нужно было заново провести геологические изыскания на объекте. По словам представителей «Питер-Констракшн», работы выполнены, и теперь застройщик ждет документы.

В комитете в свою очередь уверены: дольщикам необходимо подписать с «Питер-Констракшн» договоры, поскольку только от них самих зависит, насколько быстро они получат права собственности на свои квартиры. Нынешний застройщик имеет все юридические права на заключение новых договоров, а ждать, что ситуация разрешится при участии третьих лиц, по меньшей мере нелогично.

КОНФЕРЕНЦИЯ



Катерина Сухих

Строительный комплекс Петербурга подошел к концу года с неплохими результатами. Город планирует перевыполнить план Минрегиона, равный 2,5 млн кв. м жилья, и ввести в эксплуатацию более 3 млн кв.м. Не забывают власти и о новостройках, которые сдаются с нарушением сроков. По итогам года достроить должны 24 проблемных объекта.

СТРОИТЕЛЬСТВО ИДЕТ В РОСТ

Положительную статистику привели на конференции, посвященной развитию строительного комплекса региона, президент РСС Владимир Яковлев и председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко.

Как отметил Владимир Яковлев, стройка неплохо идет практически во всех регионах. Северо-Запад не отстает и показывает хорошие результаты. Например, ввод жилья на душу населения в Петербурге составил 0,43 кв. м, в Ленобласти – 0,63 кв.м. «Однако стоимость строительства продолжает расти из года в год, здесь нужно быть внимательными и соблюдать баланс спроса и предложений, иначе нас ждет застой», – предостерегает эксперт.

Представитель местной власти Михаил Демиденко отметил, что служба Государственного строительного надзора и экспертизы к настоящему времени выдала разрешения на строительство в Петербурге 18 млн кв. м жилья. За три квартала текущего года было введено уже более 2,1 млн кв. м, что составляет 35 тыс. квартир.

По статистике, более половины покупателей – жители Петербурга и области. Причем 90% квартир продается еще на этапе ввода объектов в эксплуатацию. Себестоимость нового жилья составляет от 41 до 50 тыс. рублей за «квадрат».

В следующем году, по плану Минрегиона, в городе нужно построить

2 млн 700 тыс. кв. м жилья. Руководитель Комитета по строительству уверен, что и эта планка будет исполнена, причем с небольшим превышением. Наметились подвижки и в решении проблемы обманутых дольщиков. По данным Комитета по строительству, на сегодняшний день в Петербурге насчитывается 26 новостроек, которые сдаются с нарушением сроков. «В течение года удалось завершить и ввести в эксплуатацию 16 проблемных домов, до конца года сдадим еще 8 объектов, что составляет 3588 квартир, – рассказал Михаил Демиденко. – В планах на 2015 год – завершение строительства 17 проблемных объектов».

Еще один положительный аспект в развитии местного стройкомплекса – это привлечение инвесторов в создание социальной инфраструктуры. На возведение социальных объектов в этом году бизнес потратил порядка 5 млрд рублей. В результате в эксплуатацию было введено 4 школы на 2925 человек и 8 детсадов на 1440 мест. До конца года застройщики сдадут еще одну школу и детский сад. Часть из этих объектов выкупят власти Петербурга, остальные будут переданы городу в безвозмездное использование.

Проблема, которая пока не нашла решения, – это большое количество расторгнутых контрактов по госзакупкам и обанкротившиеся подрядчики.

«На мой взгляд, сама технология

госзакупок по подряду нуждается в радикальном пересмотрении, – убежден Михаил Демиденко. – Объект, который по смете стоит 100 рублей, должен их же и получить. Иначе о каком качестве мы можем говорить? Я не понимаю, как согласуются сметные расчеты в экспертизе, если от себестоимости отрезается 20–30%? Как на это что-то построить? Чудес не происходит. Я считаю, что принцип должен измениться, по крайней мере по бюджетным подрядам».

Руководитель Комитета по строительству предлагает подрядчикам выкупать объект за ту цену, что указана в смете. А те средства, которые идут на обеспечение конкурсной заявки и на исполнение гарантийных обязательств, должны добавляться аукционным способом, то есть вырастать до той планки, которая определяет победителя.

«Таким образом, все 100% бюджета будут попадать на объект. А переплаченную сумму предлагаю возвращать подрядчику после завершения рекламационного периода. При таком формате торгов мы сможем говорить о качестве, своевременности и результате. Это перспективное планирование как для бюджета, так и для участников конкурса», – констатирует господин Демиденко.

Руководитель Комитета по строительству выразил надежду, что к его предложениям прислушаются законодотворцы.

НОУ-ХАУ

КАК СДЕЛАТЬ ИЗ ПИТЕРА ПАРИЖ

Лидия Нижегородова

На днях в городе завершился форум пространственного развития мегаполисов, в рамках которого эксперты представили свое видение того, что нужно сделать, чтобы привлечь в Петербург еще больше туристов и инвесторов.

Как рассказала председатель Комитета по развитию туризма Инна Шалыто, сегодня город сталкивается с проблемой невозврата туристов. Петербург воспринимается как город-музей, причем законсервированный. «Большинство туров длятся всего 4–5 дней. О городе знают все, но только по его основным хайлайтерам – Эрмитаж, Петергоф, Мариинский театр... После чего человек уезжает с полным ощущением того, что он видел здесь все», – говорит г-жа Шалыто.

Вместе с тем, по словам главы Комитета по туризму, в Париж туристы возвращаются снова и снова, и это не потому, что людям хочется в очередной раз увидеть Лувр или Монмартр, а потому, что в городе есть стиль, есть множество других способов провести время. В результате каждый раз туристы открывают для себя Париж с новой стороны.

«Все то, что есть Париже, есть и у нас, – уверена Инна Шалыто. – Что-то в зачатке, что-то хорошо развито. Но для того, чтобы туристы захотели возвращаться в Петербург, нужно еще очень много работать». В настоящий момент Петербург занимает 16-е место в списке городов мира, наиболее популярных среди туристов. Но этого недостаточно для развития долгосрочных отношений, в том числе и с инвесторами, для чего, по словам французского урбаниста, совладельца Technopolitan Studio Эдуарда Моро, необходимо уделить как можно больше внимания развитию образовательного кластера. Разработка крупных образовательных комплексов, где можно не только учиться, но и развивать собственные стартап-проекты, сегодня очень востребована в Европе и привлекает внимание крупных компаний. По словам г-на Моро, на сегодняшний день университеты России в целом и Петербурга в частности представляют собой закрытые и изолированные «островки», живущие только своей собственной внутренней политикой.

Не менее важным шагом для развития территорий города сегодня является координация с соседней Ленобластью,



После Эрмитажа и Петергофа турист уезжает с мыслью, что видел все

границы с которой стали практически незаметными, а ближайшие к городу районы сегодня воспринимаются как единая агломерация.

По словам вице-губернатора Ленинградской области Дмитрия Ялова, правительства двух регионов разработали концепцию комплексного развития территорий, граничащих друг с другом. В рамках этой концепции выделено 5 основных

направлений: развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, инвестиционной привлекательности, создание комфортной жилой среды и утилизация ТБО. Г-н Ялов замечает, что комплексный подход к реализации всех этих направлений необходим в том числе и для того, чтобы не допустить каких-либо перекосов, в частности, в отношении строительства жилья. «Мы не хотим повторить ошибок

Москвы и допустить расползания массовой жилой застройки», – подчеркнул вице-губернатор.

Все вопросы, связанные с развитием приграничных территорий, обсуждаются на заседаниях Координационного совета. Это, по словам Дмитрия Ялова, позволяет синхронизировать все мероприятия, заложенные как в концепции развития области, так и в Стратегии-2030.

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ МОДЕРНИЗАЦИИ

Наталья Бурковская

В Петербурге заговорили о возрождении промышленности и возврате реновируемым землям статуса промзон. По мнению некоторых чиновников и законотворцев, промышленность должна располагаться не только на окраинах, но и в центре города.

Минстрой РФ дорабатывает законопроект, который будет понуждать собственников к приведению принадлежащих им земельных участков в соответствие с региональными градостроительными планами. Согласно этому документу, высшему исполнительному органу региональной власти разрешается принимать решение о реорганизации производственно-коммунальной территории, образующей комплекс земельных участков с расположенными на них зданиями и сооружениями. С момента опубликования решения и до реорганизации промзоны в ее границах предлагается запретить менять виды разрешенного использования и отчуждать имущество.

НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА «ПРОМКУ»

Девелоперы как один говорят, что законопроект не увязывается с конституционными правами и его принятие может грозить валом исков. А разработчики этого документа планируют развивать промзоны с помощью ПИФ и ГЧП. Модернизация промышленных территорий под современную экологически безопасную промышленность, с одной стороны, избавит центр от депрессивных территорий, с другой — вернет рабочие места и повысит эффективность использования земли.

Сегодня, когда речь заходит о преобразовании запущенных промышленных территорий (ПТ), предусматривается их редевелопмент под жилую и общественно-деловую застройку. «Однако это не единственный, далеко не оптимальный, а в нынешние времена и вовсе неправильный подход», — сообщил недавно на круглом столе председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Максим Мейксин. **Перевоз промышленной территории на новое место иногда заканчивается его уничтожением, и это, по мнению чиновника, угрожает экономике города.**

«За четверть века под лозунгом редевелопмента и очищения центра в Петербурге уничтожено несколько сотен крупных промышленных предприятий и порядка пятисот средних и мелких», — уверен г-н Мейксин.

Для качественного преобразования нужно заниматься инфраструктурой, на которую в бюджете города нет денег, потому что кризис. Хотя в кризис и наращивание объемов квадратных метров не будет рентабельным, поэтому может возобладать другая тенденция.

СЕРЫЙ ПОЯС — НА ЗАМОК

Редевелопмент промышленных территорий получил достаточно активное развитие в последние годы, в первую очередь за счет территорий в центре города и прилегающих к центру зонах «серого пояса».

«Серый пояс» — это около 40 процентов городских территорий. В основном

такие площадки расположены вдоль набережных, на Выборгской стороне, в Кировском, Московском и Адмиралтейских районах. Определенным потенциалом обладают промышленные территории в Петроградском районе», — рассуждает Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб».

Сергей Ефремов, вице-президент ГК «Размах», так комментирует проблему: «Промышленные территории в городе неоднородны: где-то есть действующие рентабельные производства, где-то действующие, но убыточные предприятия, а где-то это уже не промышленные, а скорее коммунально-складские зоны, большая часть зданий и земель сдается в аренду под различные цели. Поэтому, безусловно, и вывод каждой из этих групп предприятий имеет свои особенности. Например, завод «Электросила» частично переехал во вновь созданные цеха в промышленной зоне «Металлострой», «Петмол» с Фрунзенской перебазировался в промзону «Парнас». Я считаю, что это самые удачные примеры того, как совместить сохранение и даже развитие индустриального потенциала города с оптимизацией издержек и реорганизацией своего бизнеса. Но надо признать, что пока это единичные случаи. В подавляющем же большинстве редевелопменту подлежат заводы-банкроты, на которых производство уже давно не ведется».

«Основной тенденцией развития промышленных территорий является создание на них жилых кварталов», — добавляет Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Многие значимые проекты создаются крупными городскими девелоперами на бывших промышленных территориях: комплексы «Европа сити» и «София» от компаний «Группа ЛСР», Riverside и The Residence от компании Setl, ЖК «Самоцветы» от «ЛенСпецСМУ», «Смольный проспект» от УИТ, «Четыре горизонта»/«Дом на излучине Невы» от компаний RBI/«Северный город». При этом для небольших территорий и при условии возможности сохранения и реконструкции существующих зданий на участке нередким является офисное назначение.

«ЖК «ЗимаЛето» от Setl City стал пятым проектом редевелопмента для компании. Жилой комплекс возводится на участке, где ранее располагались производственные мощности ПО «Баррикада». В результате реновации промышленной территории площадью около 10 га к 2018 г. здесь появятся 150 тыс. кв. м жилья, 5 подземных паркингов, детский сад и школа со спортивным стадионом. В сентябре Setl City открыла продажи в жилом комплексе премиум-класса Stockholm, который также является проектом редевелопмента территории завода «Редан» на Приморском проспекте», — делится руководитель Консалтингового центра «Петербург-

ская Недвижимость» Ольга Трошева.

«Группа ЛСР» также активно занимается редевелопментом собственных промышленных участков. В процессе перевода земель под строительство жилья находятся территории в Невском районе на Октябрьской набережной, а уже реализуемый ЖК «София» во Фрунзенском районе заменил находившийся здесь ранее кирпичный завод.

Антон Евдокимов, генеральный директор ЗАО «Группа компаний «Эталон», называет среди наиболее значимых проектов редевелопмента в Петербурге жилые комплексы «Царская столица», «Галант», «Самоцветы», «Московские ворота» и «Галактика».

«При редевелопменте нельзя не учитывать исторический статус строений, которые находятся на участках, где реализуется проект. Застройщик не должен вести себя безответственно и игнорировать тот исторический слой, который существует в Петербурге, а особенно в его центральных районах. Так, «Московские ворота» строятся на территории, где ранее располагался завод «Вагонмаш», и те постройки, которые экспертиза признала историческими памятниками, мы впишем в проект, сохранив историческую ценность кирпичных дореволюционных строений», — добавляет он.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ КВАРТАЛЫ

«В Санкт-Петербурге порядка 1 млн кв. м строящегося и выставленного на продажу жилья находится на бывших промышленных территориях, что составляет порядка 8–10% от объема первичного рынка», — говорит г-жа Трошева. С точки зрения объемов будущей застройки наиболее перспективны Московский и Невский районы. На каждый из них приходится 18–20% от общего объема заявленных проектов редевелопмента. Также большой объем заявлен в Адмиралтейском районе (13%) и на Васильевском острове (8–10%).

У «Строительного треста» также есть проекты в этом сегменте, в ближайшее время они будут выведены на рынок. «Наша компания не занималась выводом производственных площадок — мы приобрели земельный участок с оборудованием и промышленными зданиями под снос. Для девелопера это самый экономически оправданный вариант. Нам не пришлось вкладывать инвестиции в строительство новых промышленных объектов, мы сразу могли выполнять демонтаж и утилизацию старых аварийных построек», — поясняет Леонид Кузнецов, директор по строительству ЗАО «Строительный трест».

«Строительство существенно дешевле, чем реновация производственных зданий, построенных в прошлом веке. Однако в некоторых случаях девелоперы вынуждены проводить реконцепцию объекта в силу имеющихся ограничений. Если здание было построено в XIX веке или еще раньше, КГИОП тре-

бует сохранить архитектурный облик объекта даже при смене назначения», — комментирует Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Bescar в Санкт-Петербурге.

На Васильевском острове компания EKEGroup совместно с «ЮИТ» и компанией «Северный город» занимается редевелопментом территорий завода «Эскалатор». Завод переехал за Малый проспект, бывшая территория завода сегодня готовится под жилое строительство.

Светлана Ким, директор по развитию ГК AAG, называет наиболее значимым на сегодняшний день для своей компании «Дом на Фрунзенской», строительство которого ведется на набережной Обводного канала, на земельном участке, ранее принадлежавшем компании «Ленпроdmаш». ГК AAG выполнен комплекс работ по развитию данной территории: оборудование компании «Ленпроdmаш» перевезено на новую площадку в Невском районе, и разработана градостроительная документация для проектов «Тапиола» (застройщик — ЗАО «Лемминкяйнен Рус») и «Дом на Фрунзенской» (застройщик — ООО «Дом на Фрунзенской», входит в группу компаний AAG).

«До недавнего времени редевелопментом можно было называть проекты компании «СПБ Реновация», но куда пойдет развитие компании сейчас, пока не ясно. Если от «британских архитекторов» в «Северную долину», то это будет не редевелопмент, а скорее, захват территории в градостроительном смысле. Хочется верить, что этого не произойдет и мы получим качественный полноценный редевелопмент», — говорит Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад».

«Часто в зону редевелопмента попадают такие важные для города территории, как набережные Невы, рек и каналов Петербурга. Их реновация важна для города и должна быть не только предметом работы застройщиков, но и предметом общественного контроля. Здесь следует построить не только жилые кварталы, но и все составляющие крупного мегаполиса. **На месте промышленного пояса должны быть созданы парки, общественные пространства, объекты транспортной инфраструктуры,** должны оставаться экологически чистые предприятия, которые обеспечивают занятость граждан», — уверена начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Сделать промышленные территории исключительно зоной плотной жилой застройки неправильно. Иначе ситуация с «серым поясом» будет воспроизводиться, промышленные территории будут перемещаться все дальше на окраины города, а за новым «серым поясом» вновь будут возникать новые жилые кварталы, и история будет повторяться. Ситуация требует тщательного градостроительного осмысления.

МНЕНИЕ



Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:

— Развитие индустриальных территорий в последнее десятилетие набирало обороты из-за сокращения участков под развитие как в центре города, так и в спальных районах. Однако в настоящее время наметился тренд на замедление процесса, что во многом связано с осторожной позицией города относительно редевелопмента индустриальных территорий — перевод таких территорий в другие зоны Генплана и смена разрешенных назначений для многих объектов в настоящее время затруднительны.



Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»:

— Редевелопмент как длительный и капиталоемкий вид освоения земель доступен крупным компаниям, у которых есть доступ к «длинным» деньгам. Например, Setl City, «ЛенСпецСМУ», «Группа ЛСР» — все они очень активно работают в данном направлении.



Светлана Ким, директор по развитию ГК AAG:

— Проекты редевелопмента, реализуемые сегодня, были согласованы городом в 2005 году. На протяжении последних двух лет собственники участков, расположенных в производственных зонах, которые используются неэффективно, ведут работу по внесению очередных поправок в Генплан. В случае их принятия можно ожидать появления новых проектов редевелопмента не ранее 2016 года.

Александр Карпов, глава центра экспертиз «ЭКОМ»:

— Довольно много поступает заявок о возврате в Генплан территорий с промышленной функцией — обратно из общественно-деловой. Например, это предприятия, относящиеся к оборонно-промышленному комплексу и производству высокотехнологичного оборудования, получившие госзаказы. Им требуется реконструкция корпусов, которая невозможна при переводе из промышленной зоны в деловую, поэтому и идет обратный процесс.

КОНФЕРЕНЦИЯ



Гидроизоляция – важная часть комфортного жилья

МЕМБРАНЫ И ИНЪЕКЦИИ ПРОТИВ ВОДЫ

Яна Кузьмина

Гидроизоляция – неотъемлемая часть любых строительных работ. Новые технологии и решения, а также новые гидроизоляционные материалы эксперты обсудили в ходе конференции «Системы гидроизоляции. Обеспечение качества и долговечности строительных конструкций», организованной Петербургским строительным центром.

В конференции приняли участие представители компаний, занимающихся производством гидроизоляционных материалов. Как рассказал менеджер компании «Элкон Плюс» Евгений Згуров, на сегодняшний день линейка выпускаемой продукции довольно активно растет. Так, например, «Элкон плюс» реализует новый продукт, используемый для внутренней гидроизоляции – «Пудер экс». Раствор представляет собой своего рода цементную гидроремонтную смесь, которая схватывается за 5–10 секунд и может использоваться при работе в тоннелях, шахтах, подвалах и на любых других объектах с повышенной влажностью.

Об инновационных решениях в плане гидроизоляции фундамента и кровли рассказал технический специалист ООО «Зика» Николай Махнов. Компания разработала специальные мембраны с клеевым адгезионным слоем, которые просто клеятся к бетону и не допускают миграции воды. Гидроизоляционные мембраны могут эксплуатироваться в течение 49 лет и подходят для любого типа производства работ. Кроме того, они позволяют секционировать стеновые части сооружений, а время, необходимое на проведение ремонтных работ, заметно сокращается. Мембраны из ПВХ можно применять при работах с фундаментом, в тоннелях, для

создания бассейнов и искусственных водоемов. ТПО-мембраны подходят для гидроизоляции как резервуаров с питьевой водой, так и фундамента.

О системах изоляции фундаментов рассказал также и технический специалист ООО «ТехноНИКОЛЬ – Строительные системы» Артем Борисов. В качестве одного из наиболее эффективных изоляционных материалов компания использует экструзионный пенополистирол – полимер, который изготавливают из полистирола с добавлением газообразного порообразователя и технологических добавок. На основе этого материала производится изолирующее покрытие Planterband, которое обеспечивает противокapиллярную отсечку, равномерно распределяет нагрузку и минимизирует риск усадки.

Еще один инновационный способ нанесения гидроизоляции представила компания «Инновационные технологии», которая занимается производством напыляемых гидроизоляционных составов. Применять такие материалы можно при работе с кровлей, фундаментом, полом и стенами. Такой материал наносится очень быстро, а при необходимости изоляционный слой можно отремонтировать с помощью специальных инъекций, которые также напыляются на поверхность.

ЕДИНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Ктостроит.ру

ПРЕДСТАВЛЯЕТ

ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ
ОНЛАЙН-ВИТРИНЫ
по продаже коммерческой
недвижимости

На новом сервисе мы предлагаем размещать информацию о продаже коммерческой недвижимости без использования услуг агентов и посредников. В качестве потенциальных объектов рассматриваются такие типы недвижимости, как земельные участки, здания, помещения.

Отличие нашего сервиса заключается в том, что, кроме основных характеристик предмета продажи, предусмотрена возможность размещать правоустанавливающие документы и справочные материалы. Это позволит заинтересованному лицу уже при первом просмотре узнать основные характеристики объекта. Также максимально полная информация облегчает процесс принятия решения о вхождении в сделку.

Сегодня мы предлагаем разместить информацию о продаваемых объектах бесплатно. Все объявления, опубликованные на сайте, будут дублироваться еженедельно на страницах газеты «Кто строит в Петербурге».

Ознакомиться с опубликованными объявлениями можно на сайте ktostroit.ru в разделе «Коммерческая недвижимость».

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЯВЛЕНИЙ
О ПРОДАЖЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
обращайтесь по телефону 333-07-33
e-mail: elena.mik@ktostroit.ru

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
НА КАМЫШОВОЙ УЛИЦЕ

Адрес:

Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Камышовая, д. 13, лит. А

Площадь здания:

1485 кв. м

Цена:

312 млн руб.

Тел.:

+7-921-880-49-21



ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
НА ПР. СТАЧЕК

Адрес:

Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 105, корп. 1, лит. В, помещения 2Н, 3Н

Площадь помещения:

1251,9 кв. м

Цена:

130 млн руб.

Тел.:

+7-921-880-49-21



НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ
«СЕВЕРНАЯ КОРОНА»

Адрес:

Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 32, лит. А, пом. 55Н

Площадь помещения:

93,2 кв. м

Цена:

8,3 млн руб.

Тел.:

(812) 300-00-00, (812) 300-00-03, (812) 300-00-07



РЕСТОРАН
В ТОРГОВОМ КОМПЛЕКСЕ
«ДОЛИНА РОЗ»

Адрес:

Санкт-Петербург, ул. Аккуратова, д. 13, лит. А, пом. 24Н, 25Н, 26Н, 27Н, 28Н

Площадь помещения:

478,4 кв. м

Цена:

60 млн руб.

Тел.:

(812) 300-00-00, (812) 300-00-03, (812) 300-00-07



СКАНДАЛ

«ЧЕРНИЧНУЮ ПОЛЯНУ» ОБЕЩАЮТ СДАТЬ К ВЕСНЕ

Елена Чиркова

Скандал вокруг «Черничной поляны» в Юкках все не утихает. Застройщик, еще не сдавший в эксплуатацию первую очередь жилого комплекса, в которой, к слову, уже живут люди, приступает к строительству второй очереди. При этом проблемы с обеспечением комплекса инженерными сетями до сих пор не решены.

Пайщики ЖК «Черничная поляна», устав от попыток самостоятельно достучаться до застройщика, обратились к губернатору Ленобласти Александру Дрозденко, а также в прокуратуру 47-го региона.

По поручению главы региона вице-губернатор Георгий Богачев провел выездное совещание на объекте, в ходе которого встретился с представителями застройщика — компании «IMD Групп» — и дольщиками.

По словам вице-губернатора, в последние месяцы поступающие в аппарат губернатора обращения граждан по поводу «Черничной поляны» стали массовыми. Профильные органы провели ряд проверок строительства жилого комплекса и установили, что застройщик не нарушает закон с точки зрения разрешения на строительство, однако претензий к компании у правительства много. Так, в частности, главной проблемой первой очереди сегодня является отсутствие инженерных систем и газоснабжения. Поскольку газовая котельная до сих пор не завершена, то сдать восемь домов первой очереди в эксплуатацию «IMD Групп» не может, хотя многие дольщики уже живут в своих квартирах, не имея никаких правоустанавливающих документов.

Много претензий было к организации подъезда к «Черничной поляне». «Мы приезжали сюда и просили застройщика разобраться с дорогой», — рассказывает г-н Богачев. — На сегодняшний день это выполнено, дорога, связывающая Приозерское шоссе с жилым комплексом, есть, хоть и не в очень хорошем состоя-

нии, потому что по ней ходит строительная техника, но по крайней мере через поселок теперь бетоновозы не ездят».

Присутствовавший на совещании глава областного Комитета Государственного строительного надзора Михаил Москвин отметил, что ситуация с самого начала пошла по неправильному пути: застройщик сначала построил дома, а уже потом вспомнил про инженерную. «На сегодняшний день недостроены котельная, очистные сооружения и инженерные сети. Отсутствие данных объектов не позволяет выдать разрешение на ввод. Основная задача застройщика — закончить проектирование сетей, потому что пока проекты не прошли экспертизу», — поясняет г-н Москвин.

Вместе с тем представители «IMD Групп» заявляют, что сегодня работы по проектированию сетей уже начаты. Директор по строительству Сергей Суботин рассказывает, что в настоящий момент компания ведет работы по проектированию и выбору трассы под прокладку сетей. Кроме того, застройщик получил все документы, касающиеся газоснабжения, и сейчас они проходят экспертизу. «Все работы мы планируем завершить к 1 марта следующего года, чтобы официально ввести первую очередь в эксплуатацию», — подчеркнул г-н Суботин. Он отметил также, что котельная, из-за которой первую очередь не могут сдать уже долгое время, на сегодняшний день полностью смонтирована и функционирует, однако вместо газа используется жидкое топливо, которое позволяет отапливать заселенные квартиры.



Вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев и глава Комитета Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Михаил Москвин

Вместе с тем проблемы «Черничной поляны» не ограничиваются только отсутствием инженерии. Строительство второй очереди комплекса жители Юкков намерены остановить любыми силами, поскольку, по их мнению, дома строятся незаконно, на землях ИЖС. Напомним, что в начале осени мы писали о том, как группа активистов из Юкков намеревалась баллотироваться в совет муниципальных депутатов, чтобы таким образом повлиять на ситуацию. При этом

юридически возведение второй очереди, равно как и первой, абсолютно законно. «IMD Групп» недавно получила разрешение на строительство новых домов, а Арбитражный суд признал незаконным Градостроительный план, который ограничивал возведение многоквартирных домов на территории Юкков.

Ситуация с вводом первой очереди «Черничной поляны» сегодня стоит на контроле в прокуратуре и Всеволожского района, и Ленинградской области. Как рас-

сказал прокурор Всеволожского района Игорь Чернов: «Вопрос, касающийся ввода в эксплуатацию домов первой очереди, в которых частично заселены квартиры, является предметом очередной прокурорской проверки. Отсутствие необходимой инфраструктуры и очистных сооружений — это нарушение прав тех граждан, которые приобрели здесь жилье. По результатам проверки мы будем принимать комплексные меры, направленные на защиту прав дольщиков».

ВЛАСТЬ

БЕЗ БАРЬЕРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЭНЕРГЕТИКЕ

Евгений Иванов

Сроки и количество процедур по выдаче разрешений на строительство и подключение к электросетям в 47-м регионе будут значительно сокращены. Так, на получение всей градостроительной документации потребуется 140 дней. Пока эти сроки составляют 300 с лишним дней.

«Регулирование в строительстве и энергетике, а также наличие утвержденной градостроительной документации влияют на состояние инвестиционного климата в регионе. Исходя из этого, в 2014 г. строительство и энергетика были выбраны в качестве пилотных направлений, в которых будут инициированы мероприятия по достижению улучшений», — сказал на заседании Правительства Ленинградской области вице-губернатор — председатель Комитета экономического развития Дмитрий Ялов.

Эти направления выбраны на основании данных Национального рейтинга

состояния инвестиционного климата, сделанного Агентством стратегических инициатив (АСИ) в апреле 2014 г.

Согласно рейтингу, среднее время получения всей градостроительной документации для начала строительства составляет 318 дней (время с момента отправки запроса на получение градостроительного плана земельного участка до момента выдачи разрешения на строительство), а среднее количество процедур по выдаче разрешений на строительство — семь. Также, согласно рейтингу, среднее время подключения к электросетям составляет 257 дней, а среднее количество

процедур по подключению электроэнергии — девять.

По словам Дмитрия Ялова, целями улучшений по двум направлениям является сокращение сроков и количества процедур: целевыми показателями по направлениям «Строительство» и «Энергетика» является 140 дней и 80 дней по выдаче разрешений и по сроку подключения к электросетям соответственно. Также предполагается и сокращение количества процедур. По каждому направлению будут утверждены «Дорожные карты».

Напомним, что АСИ в апреле было организовано проведение националь-

ного рейтинга состояния инвестиционного климата. В число пилотных регионов вошла Ленинградская область.

По результатам проведения Национального рейтинга Ленинградская область получила высокие результаты по направлениям Б «Институты для бизнеса», В «Качество и доступность инфраструктуры». Это связано с тем, что в регионе действуют областные законы, направленные на обеспечение благоприятного режима для компаний, реализующих инвестиционные проекты в регионе, а также создан фронт-офис администрации по взаимодействию с инвесторами.

КСТАТИ

Ленобласть на втором месте по Северо-Западному федеральному округу по вводу жилых домов за 9 месяцев 2014 г. Такие данные приведены в материалах Федеральной службы государственной статистики (Росстата). За январь-сентябрь 2014 г. в 47-м регионе введено в эксплуатацию 1084,4 тыс. кв. м жилых домов. Рост к уровню аналогичного периода 2013 г. — 38,8%. Кроме того, по итогам 9 месяцев текущего года Ленинградская область — один из 12 субъектов Российской Федерации с наибольшими объемами жилищного строительства. По данным Росстата, именно на их территории построено чуть больше половины введенной общей площади жилья в стране.



КОРОТКО

Теплоснабжение Тихвина реконструируют комплексно. Одновременно со строительством новой котельной в городе продолжатся работы по реконструкции теплосетей и установке индивидуальных тепловых пунктов (ИТП). К следующей осени предстоит установить 235 ИТП в 226 многоквартирных домах и на 45 объектах социальной сферы. Сейчас определяется инвестор этих масштабных работ. Тепловые пункты необходимы для перевода системы теплоснабжения города на закрытую схему (на ИТП приготовление горячей воды будет осуществляться внутри домов). В старой части Тихвина, где ИТП установить невозможно из-за конструктивных особенностей зданий, предполагается поставить центральный тепловой пункт и обеспечить подачу горячей воды к домам по отдельным трубопроводам. Инвестором строительства новой котельной выступает крупный российский теплоэнергетический холдинг «Газпром теплоэнерго», а практическую реализацию проекта осуществляет филиал ОАО «Газпром теплоэнерго» в Ленинградской области.

Загрязнять атмосферу стало дороже. С начала года инспекторы экологического комитета наложили 1,8 млн рублей штрафов. Комитетом государственного экологического надзора проведено 254 проверки в сфере охраны атмосферного воздуха. В результате выявлено 59 нарушений. Природопользователям вынесено 56 предписаний с требованием устранить причину загрязнения воздушного бассейна. Возбуждено 38 дел об административных правонарушениях. Привлечено к административной ответственности 33 правонарушителя, наложено штрафов на сумму 1,8 млн рублей.

Отвечать за реализацию комплексной программы безопасности дорожного движения будет Комитет по дорожному хозяйству. «По распоряжению губернатора мы передаем полномочия по контролю за исполнением программы и функции обеспечения работы комиссии по безопасности дорожного движения при Правительстве Ленинградской области Комитету по дорожному хозяйству, поскольку основные затратные мероприятия по снижению аварийности инженерными методами выполняет именно он», – сообщил председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области Константин Полнов.

Завершается третья стадия создания концепции сохранения Выборга, а именно – разработка проектной документации. Далее последуют общественные слушания, в том числе на региональном уровне. Сохранение исторической части Выборга взято под отдельный контроль Министерства культуры. Разработку концепции осуществляют Центральные научно-реставрационные проектные мастерские (ЦНРПМ), стоимость работ оценивается в 7,6 млн рублей. Сформирован и активно работает авторский коллектив, в который приглашены специалисты из Выборга и Санкт-Петербурга. До 30 апреля 2015 г. пройдет согласование документации, в том числе и общественные слушания. В мае 2015 г. концепция должна быть передана заказчику.

НАСЛЕДИЕ

МИССИЯ МБРР В 47-Й РЕГИОН

Наталья Бурковская

Ленинградская область подводит итоги сотрудничества с Международным банком реконструкции и развития (МБРР). На три крупных проекта банк выделил региону более 100 млн рублей.

Губернатор Александр Дрозденко обсудил с руководителем проекта «Сохранение и использование культурного наследия в России» от МБРР Николя Перреном и генеральным директором Фонда инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга (ФИСП) Алексеем Васильевым ход работ по трем крупным подпроектам: реставрации архитектурного и садово-паркового комплекса «Усадьба Монрепо», строительству многофункционального музейного центра (ММЦ) в Рождествено и реставрации почтовой станции в деревне Выра (Музей «Дом станционного смотрителя»).

«К концу 2017 года мы должны закончить реставрацию музейных объектов и строительство музейного центра, – сказал Александр Дрозденко. – В Рождествено, к примеру, уже завершено проектирование, идут работы по канализованию, мы свои обязательства по созданию инфраструктуры поэтапно выполняем, урегулируем вопросы с оформлением земельных участков».

Объем софинансирования из бюджета Ленинградской области на проект реставрации почтовой станции в Выре –

6,5 млн рублей, реставрации Монрепо – 68,7 млн рублей. Кроме того, в ближайшем будущем совместно с МБРР планируются работы по объектам музея Выборгского замка.

По системе «малых окон» в рамках проекта с МБРР также предусмотрено выделение грантов на шесть объектов: уже построенный мультимедийный центр в Ивангороде, мультимедийный и информационно-выставочный комплекс по историко-культурному ресурсу Кингисеппа, создание игровой зоны для детей «Подворье Арины Родионовны» в Музее «Домик няни А.С. Пушкина», создание ММЦ в Музее истории города Шлиссельбурга, сценический комплекс для уличных мероприятий в крепости Корела, создание театрально-выставочной гостиной и интерактивного выставочного пространства Музея-усадьбы «Рождествено».

Напомним, что соглашение с МБРР о займе для финансирования проекта сохранения наследия в России было подписано 23 марта 2011 г. В проекте участвуют четыре региона РФ: Ленинградская, Новгородская, Псковская и Тверская области.

КОНФЛИКТ

МЕТОДОМ ПРОБ И ОШИБОК

Катерина Сухих

Власти Ленинградской области и представители подрядных организаций не согласны с результатами экспертиз отремонтированных дорог, которые стали основанием для возбуждения нескольких уголовных дел о хищениях. По некоторым трассам сумма подсчитанного ущерба достигает четырех пятых контракта, притом что дороги вполне успешно эксплуатируются.

С августа по октябрь нынешнего года областная прокуратура совместно с «Дорожно-испытательным центром Северо-Запад» (ДИЦ) провела ряд проверок исполнения ремонтных работ на дорогах региона. В результате экспертиз были выявлены серьезные нарушения.

14 УГОЛОВНЫХ ДЕЛ

Так, на отремонтированной дороге Мариенбург – Котельниково – Педлино – Черново проверяющие выявили несоответствие использованного материала требованиям ГОСТа. По оценкам экспертной комиссии, подрядчик не использовал литой асфальтобетон и вяжущие материалы. Ущерб оценили в сумму более 6,4 млн рублей.

На Красном проспекте Шлиссельбурга выявлено уменьшение верхнего слоя покрытия на 33%. А на Малоневском ка-

нале этого же населенного пункта было обнаружено отсутствие сцепления между слоями и несоответствие выполнен- ных работ требованиям контракта. Общая сумма ущерба – более 8,6 млн руб.

Схожие нарушения и несоответствие ремонтных работ контракту проверки установили на дорогах в Тосненском, Выборгском, Подпорожском и других районах области. Это стало поводом для возбуждения 14 уголовных дел. По предварительным оценкам, нанесенный ущерб составил более 50 млн рублей.

НОРМЫ СОКРАТИЛИСЬ ДО 5 ММ

Однако порядок проведения и результаты экспертиз вызвали многочисленные вопросы у регионального правительства и подрядчиков.

«Контракт на сумму 31 млн рублей,

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО МУЗЕЙНОГО ЦЕНТРА (ММЦ) В РОЖДЕСТВЕНО

Соглашение между Министерством культуры РФ и Ленинградской областью было подписано 25 января 2013 г. Обязательства со стороны 47-го региона – устройство внешних инженерных коммуникаций и подъездных путей. На реализацию договора в IV квартале текущего года из регионального бюджета выделено 44,6 млн рублей.



РЕСТАВРАЦИЯ АРХИТЕКТУРНОГО И САДОВО-ПАРКОВОГО КОМПЛЕКСА «УСАДЬБА МОНРЕПО»

Соглашение о реализации было подписано 23 марта 2012 г. Софинансирование за счет регионального и муниципального бюджетов – 68,7 млн рублей. За счет средств федерального бюджета и МБРР предполагается осуществление ремонтно-реставрационных работ на усадебных зданиях и в парке, за счет регионального бюджета – инженерные сети и электричество, создание и оснащение музейных экспозиций, благоустройство въездной зоны, включая строительство автостоянки.



РЕСТАВРАЦИЯ ПОЧТОВОЙ СТАНЦИИ В ДЕРЕВНЕ ВЫРА, МУЗЕЙ «ДОМ СТАНЦИОННОГО СМОТРИТЕЛЯ»

Софинансирование за счет регионального и муниципального бюджетов – 6,5 млн рублей. Соглашение было подписано 23 марта 2012 г. Обязательства со стороны Ленинградской области – подведение внешних инженерных сетей, перемещение музейных коллекций на время проведения реставрационных работ. Весной 2014 г. был подписан договор с ОАО «Ленэнерго» о присоединении к сетям на общую сумму 8,5 млн рублей.



а ущерб, который мне вменяет прокуратура, – 27 млн рублей, получается, я всю дорогу украл, – возмутился руководитель подрядной компании «Дивный Град» Вадим Багишев. – Хотя, по моим данным, на этой дороге даже перерасход асфальтобетона выявлен. Конечно, бывали у нас случаи, когда в чем-то работа не соответствовала требованиям, перекладывали за свой счет без проблем. Но здесь я не понимаю методики расчета. У нас взяли 7 проб на 100 метров».

«Дорога имеет неровности, это надо учитывать, – в свою очередь замечает руководитель «АБЗ-Дорстрой», проводившего работы на дорогах Киришского района, Леонид Гиндин. – Кроме того, мы переживаем за свою деловую репутацию, информация, которая публикуется, играет против нас. Очень просим хотя бы не заявлять такие странные суммы ущерба».

Заместитель председателя Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Алексей Волков отметил, что в этом году в договорах с подрядчиками были прописаны более жесткие нормативы, по которым допускается отклонение от запланированной толщины асфальтобетонного покрытия в 5 мм, местами – до 1 см. Но некоторые исполнители продолжили работать в рамках старого СНиП, где допускались отклонения на 1 см.

НЕ ПОЙМАН – НЕ ВОР

В свою очередь вице-губернатор региона по строительству Георгий Богачев поинтересовался, корректно ли говорить о конкретных суммах ущерба без решения суда.

В ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ

Катерина Сухих

Открыто публиковать всю информацию о своей компании и объектах строительства готовы не более 23% застройщиков Москвы и Петербурга. При этом 30% девелоперов вовсе не считают нужным рассказывать о себе и даже не имеют сайта. Между тем эксперты уверены, что именно прозрачность строительных компаний может снизить напряженность на рынке новостроек и уменьшить количество обманутых дольщиков.

Очевидно, что информационная открытость напрямую влияет на имидж и конкурентоспособность застройщиков. Если компании будут предоставлять исчерпывающую информацию о своей работе, то недобросовестные игроки будут вытеснены с рынка.

ВСЕ ТАЙНОЕ СТАНОВИТСЯ ЯВНЫМ

«Открытые компании, помимо проектной декларации, разрешений на строительство и других обязательных документов, готовы публиковать на своих сайтах данные об учредителях, бухгалтерские отчеты, балансы, уставные и корпоративные документы», — отмечает Олег Островский, консультант Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО. Такие застройщики не боятся публиковать фотоотчеты о ходе строительства, ставят на объектах веб-камеры, проводят экскурсии на строительные объекты для дольщиков, публикуют информацию о своей деятельности в СМИ, причем не только в специализированных.

«Участие девелоперов в специальных конкурсах — это тоже показатель открытости. Их деятельность прозрачна, отсюда и доверие клиентов, и снижение напряженности на рынке. Конечно, случается, что и добросовестные застройщики нарушают сроки строительства,

но открытые компании при этом не боятся пригласить инициативную группу дольщиков на рабочее совещание, чтобы обсудить все вопросы и найти решение», — поясняет эксперт.

По мнению Константина Пороцкого, председателя совета партнерства НП СРО «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада», также важно размещать на сайте историю застройщика, в какую группу компаний он входит, сколько объектов уже построил и ввел в эксплуатацию, в каком состоянии они находятся, какие планы у девелопера на будущее. В общей сложности эксперт выделяет 47 параметров, на которые стоит обращать внимание при выборе строительной компании.

ЕДИНОЕ ОКНО

Решить проблему открытости и прозрачности может создание единой информационной базы. Одним из таких ресурсов может стать Объединенная база застройщиков. По словам инициаторов этого проекта, в ней собираются все данные о строителях и объектах из разных регионов страны. Для покупателей запускается отдельный сайт, где человек сможет найти все данные об интересующей его строительной компании или жилом доме, изложенные простым и понятным языком.

В Петербурге существуют несколько

актуальных баз такого типа. «Например, на сайте Комитета по земельным ресурсам и землеустройству можно ознакомиться со списком компаний, которые строят многоквартирные дома на участках ИЖС, — рассказывает Олег Островский. — На сайте Службы госстройнадзора размещена интерактивная карта строящихся объектов, где указано, работает ли застройщик по ФЗ 214, имеет ли разрешение на строительство, не находится ли в состоянии банкротства».

ЦИТАТА



Олег Островский, консультант Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО:

— Недавно были разработаны изменения для 214-го закона в части повышения информационной открытости застройщиков, причем наказание предлагается вплоть до уголовной ответственности.

В свою очередь Сергей Агапитов, советник президента Российского союза строителей по экономическим вопросам, предлагает тщательно продумать положение о том, какие данные и в каких объемах должны «открывать» компании: «Есть коммерческая тайна и другие ограничения, которые нужно учесть, но в то же время важно дать информацию, которую хочет видеть покупатель. Конечно, по отношению к застройщикам это будет носить рекомендательный характер. Но отношение у покупателей жилья будет меняться, например, они видят на сайте одного застройщика информацию по 52 показателям, а у другого — только по двум. Потихоньку мы приучим людей не работать с сомнительными компаниями».

ЧЕСТНАЯ ИГРА СТОИТ СВЕЧА

На загородном рынке проблема открытости компаний особенно важна. Пока решать ее застройщики пытаются самостоятельно.

«Мы проводим много образовательных мероприятий, чтобы рассказать покупателям о демпинге, прозрачности и законности строительства на земельных участках определенных категорий, — говорит начальник отдела маркетинга УК «Старт Девелопмент» Елена Шишулина. — Когда мало информации и много проблем, то страдают прежде всего

добросовестные застройщики».

«Проблема открытости действительно есть, но застройщик, который работает по 214-ФЗ и предоставляет пакет документов в Комитет по строительству, вовсе не обязан передавать их еще в какую-то базу! — возмущается Ирина Вершинина, представитель ГК «ГлавСтройКомплекс». — Если требования о предоставлении документов станут обязательными, то это только усложнит работу».

Представители строительных компаний отметили, что сегодня играть честно очень сложно. Чем более добросовестно ведет себя застройщик, тем больше проблем у него возникает с органами государственной власти и контролирующими структурами. Найти баланс между защитой честной компании и ограждением дольщиков от ненадежных застройщиков пока не получается.

«Допустим, сейчас мы убедим крупных девелоперов предоставлять в единую базу документы и отчеты, но все, кто «химичат», как сидели в тени, так и будут продолжать, — сетует Сергей Агапитов. — Где гарантия, что застройщик предоставляет своим клиентам достоверную информацию? И как Объединенная база сможет контролировать, есть ли у компании эти документы или нет?»

Эти вопросы остаются открытыми.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ УК НАЧНЕТСЯ В НОЯБРЕ

Любовь Андреева

Министр строительства Михаил Мень сообщил, что с ноября текущего года по 1 мая 2015 г. в России будет проходить лицензирование управляющих компаний в жилищной сфере. Соответствующий пакет документов уже принят.

По новым правилам, если управляющая компания получает два административных взыскания по одному дому, она лишается права управления им. Если таких домов набирается более 15%, она лишается лицензии, а ее директор — права возглавлять подобную компанию. Жители конкретного дома могут отказаться от управляющей компании еще на этапе лицензирования, и мнение собственников здесь является ключевым.

СПРАВКА

В области работает 241 управляющая организация, создано 602 товарищества собственников жилья (ТСЖ), 120 жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и других специализированных кооперативов, которые обслуживают порядка 33,6 млн кв. м жилья. На территории региона находится 14 тыс. 331 многоквартирный дом с централизованным теплоснабжением, в отношении которого осуществляется контроль за подготовкой к отопительному сезону.

Министр подчеркнул, что в рамках лицензирования главы управляющих компаний должны будут сдать квалификационный экзамен на знание жилищного законодательства. «Также будет создан единый реестр управляющих компаний и управляемых ими домов. Уйдут в прошлое споры о правах на дом и двойные квитанции», — отметил Михаил Мень.

Минстрой провел мониторинг ситуации на рынке управления жильем и пришел к выводу, что большинство компаний уже сейчас — в ожидании грядущего лицензирования — стараются работать более качественно и ответственно. «При этом не оправдываются риски массового ухода бизнеса из этой сферы, о которых говорили отдельные эксперты. Массовых отказов от управления жильем в субъектах не зафиксировано», — рассказал глава Минстроя.

«Минстрой не допустит, чтобы появились брошенные дома. Если на место недобросовестной управляющей компании не находится другой, ответственность за управление домом берет на себя местная власть. Соответствующие

муниципальные компании сегодня работают в регионах», — заявляет г-н Мень. Одновременно ведомство усиливает систему государственного жилищного надзора в регионах. «Две трети субъектов Федерации уже усилили кадровый состав органов госжилнадзора. С августа по октябрь проводилось обучение региональных жилищных инспекторов. В ноябре им предстоит пройти всероссийский квалификационный экзамен», — сообщил Михаил Мень.

В связи с предстоящим лицензированием губернатор Ленобласти Александр Дрозденко поручил на прошлой неделе профильному блоку правительства создать областную общественную организацию в сфере жилищного общественного контроля.

«Общественный контроль во взаимодействии с муниципальным сможет эффективно оценивать деятельность управляющих компаний», — считает глава региона.

Создать муниципальный жилищный контроль, по мнению председателя Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской обла-

сти Сергея Кузьмина, возможно в начале 2015 г. Для этого нужно ускорить процесс передачи этих полномочий с первого на второй уровень власти и сформировать в районных администрациях муниципальные отделы жилищного надзора. В органах местного самоуправления уже создан 161 орган муниципального жилищного контроля, полномочия на районный уровень переданы в Бокситогорском и Сланцевском, частично в Гатчинском и Кингисеппском районах.

«Эти районы, — считает губернатор, — могут быть примером для остальных. Создать отделы из двух, трех сотрудников вполне реально, тем более что муниципалитетам серьезно увеличили налогооблагаемую базу».

ВНИМАНИЕ!!!

С 1 мая 2015 г. предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами будет осуществляться только на основании лицензии. За отсутствие лицензии предусмотрена административная ответственность: штраф руководителю организации в размере от 50 до 100 тыс. рублей или дисквалификация на срок до трех лет, а также штраф для управляющей организации от 150 до 250 тыс. Возможен отзыв лицензии у управляющей организации.

ПЕРСПЕКТИВА

КВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКИ: КТО ВЫ?



Никто не отменял демпинг цены, из-за которого в результате заказчик получает плохое качество работ, а нередко и сорванные сроки

Наталья Бурковская

Росреестр предложил региональным и местным властям выбирать кадастровых оценщиков на конкурсной основе, с учетом их квалификации. Это особенно актуально в свете перевода налогообложения недвижимости с инвентаризационной стоимости на кадастровую.

В настоящее время кадастровая стоимость объектов недвижимости в России определяется оценщиками, которых на аукционах выбирают региональные и местные власти. После утверждения результатов оценки региональными и муниципальными администрациями она вносится Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) в государственный кадастр недвижимости (ГКН). Однако, по мнению главы Росреестра Игоря Васильева, чтобы улучшить качество кадастровой оценки в РФ, оценщиков необходимо отбирать

не на аукционах, а на конкурсах. «Это позволит предъявлять к ним требования не только по цене работ», — пояснил он. Потребуется также установить дополнительные требования к лицам, которые участвуют в процедуре отбора исполнителя работ по определению кадастровой стоимости. По мнению Росреестра, это позволит повысить качество результатов проводимой кадастровой оценки. Напомним, что с 1 января 2015 г. в РФ вступит в силу закон о переводе существующего налога на имущество физических лиц с инвентаризационной стоимости на кадастровую. Документ

вводит трехуровневую ставку налога на имущество. Ставка 0,1% от кадастровой стоимости будет действовать для жилых домов и жилых помещений, гаражей, машино-мест, незавершенных жилых домов, хозяйственных построек. Ставка 0,5% — для «иных зданий, строений, помещений, сооружений», а 2% — для дорогой недвижимости (кадастровой стоимостью свыше 300 млн рублей), а также торговых и офисных центров. Регионы и муниципалитеты получат право снижать ставку налога до нуля или повышать ее с 0,1% до 0,3%. На конкурсной основе выбрал себе партнеров и петербургский Фонд

имущества. Так, в ближайшие три года право оценивать госимущество Петербурга получили 18 оценщиков. В число аккредитованных вошли ГУП «ГУИОН», «АРИН», «Городской центр оценки», ООО «Альфа-Консалт», Центр оценки «Аверс», «Агентство по экспертизе недвижимости», ООО «Иола», ООО «Центр оценки имущества», ЗАО «Международный центр оценки» и т. д. В рамках конкурса Фонд мог отобрать до 25 компаний-оценщиков, однако конкурсные процедуры прошли только 18 игроков рынка. По мнению экспертов, это говорит о серьезных требованиях заказчика.

МНЕНИЕ



Андрей Петров, вице-президент по консалтингу и оценке «АРИН»:

— Отбор оценщиков на основе конкурсных процедур — мера наиболее действенная. Аукционы, которые проводятся в регионах сегодня, позволяют участвовать в них любому бизнесмену, зарегистрированному на электронной площадке. Никто не отменял демпинг цены, из-за которого в результате заказчик получает плохое качество работ, а нередко и сорванные сроки. Если выбор оценщика будет основываться не только на цене, если при отборе компании будет учитываться опыт работы в этой сфере, количество квалифицированного персонала, его стаж и результаты предыдущих проектных работ — качество сведений в ГКН, безусловно, станет выше.



Александр Зленко, генеральный директор ГУП «ГУИОН»:

— Кадастровая оценка — это высокопрофессиональная деятельность, имеющая огромную социальную значимость. Одна из ее целей — определение базы для налогообложения имущества граждан. Поэтому логично, что исполнитель работ по кадастровой оценке должен обладать рядом квалификаций, которые позволяют дать качественный результат. В этом отношении, конечно, более эффективным способом для достижения таких целей может являться отбор оценщика через процедуру конкурса, а не аукциона. При конкурсе учитываются такие критерии, как цена, квалификация, срок выполнения контракта, гарантии качества. Тогда как победитель аукциона определяется только через наименьшую предложенную стоимость услуг, что вполне (но, конечно, не во всех случаях) может привести к низкокачественному итоговому результату.

КОНФЛИКТ

МЕТОДОМ ПРОБ И ОШИБОК

НАЧАЛО НА СТР. 11

Ведь это вредит репутации компаний-подрядчиков. Когда обыватель видит информацию на сайте прокуратуры, что выявлено хищение, он уверен, что это уже свершившийся факт, все разграблено. «Материалы, которые публикует на своем сайте прокуратура после проведения экспертизы, это признаки состава преступления. Дальше эти сведения направляются в следственный орган, который проводит дополнительные исследования с привлечением сторонних организаций и на основании этого решает, направлять дело в суд или нет.

Однако публиковать эти данные на своем сайте мы обязаны сразу после экспертизы», — пояснил заместитель прокурора Ленобласти Константин Никитин. ДЫРКИ НА ДОРОГАХ Особое внимание вице-губернатора привлекла и методика проверки толщины асфальтобетонного покрытия. Пробы дорожного полотна на некоторых трассах берутся в слишком большом количестве, в результате дорога превращается в решето. Нередко такие проверки проводят и сами подрядчики. Например, 120 кернов были взяты подрядчиком из «АБЗ-Дорстрой» для проведения

собственной экспертизы, дабы оспорить решения прокуратуры. При этом до конца не понятно, кто будет заделывать эти дыры. «А не слишком ли много вы все проверяете? Так можно и дорог лишиться. Понятно, что чем больше проб, тем меньше погрешность, но важно не довести ситуацию до абсурда. Ведь пробы разрушают дорогу. Если по решению суда подрядчик виновен, то он заделывает дыры, а если нет? Методики, чтобы этим занимались лабораторные организации, к сожалению, не существует», — заметил вице-губернатор. Георгий Богачев отметил, что у правительства и прокуратуры региона нет

разногласий в целях. Обе стороны заинтересованы в качестве дорог, в том, чтобы подрядчики положили столько асфальта, сколько написано в контракте. Но не совпадают взгляды на то, как все это контролировать и как быстро стоит говорить о выявленных нарушениях, чтобы не навредить репутации компании. «От имени губернатора Ленобласти в прокуратуру региона мы направим письмо с просьбой предоставить экспертные заключения, которые позволят оценить методики проверки качества дорожного покрытия и порядок расчета нанесенного ущерба. Порой нам кажется, что используемые методы и расчеты несколько тенденциозны. Экспертизу

осуществляет коммерческая организация, и, когда она выступает в интересах государства, проверяя другие коммерческие предприятия, в этом априори заложен некий конфликт интересов. Наша задача — его минимизировать», — уверен вице-губернатор. Также Георгий Богачев отметил, что областное правительство не может диктовать или рекомендовать прокуратуре как ей следует поступать. Но сам факт такого разговора очень полезен. Важно донести до общественности, что прокуратура после проведения экспертизы выдвигает предположения о злоупотреблениях, но это еще не установленный факт.

НОВОСТИ

Центр строительного контроля и экспертиз — новый инструмент повышения качества строительства в 47-м регионе. В целях повышения эффективности Государственного строительного надзора Правительство Ленинградской области инициировало создание непубличного акционерного общества «Центр строительного контроля и экспертиз Ленинградской области». Основная задача Центра — сокращение сроков получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, упрощение процедур согласования. Концепция организации и работы Центра всерьез обсуждалась с застройщиками, которые полностью поддержали идею. В результате было принято решение о паритетном участии в создании Центра власти и бизнеса. Учредителями новой компании стали: со стороны Правительства Ленинградской области — ГАУ «Леноблгосэкспертиза», со стороны застройщиков — ЛенОблСоюзСтрой. На базе Центра создается выездная лаборатория, которая позволит существенно сократить сроки проверок по извещениям застройщиков об окончании этапов работ. При помощи лаборатории можно будет прямо на месте проверить прочность бетона, толщину асфальта, качество воздуха и воды, тепловые характеристики и энергоэффективность объекта.



По словам председателя Комитета Госстройнадзора Ленинградской области Михаила Москвина, вне проверок Центр будет оказывать услуги застройщикам наряду с коммерческими организациями и фактически будет работать на принципе самокупаемости. Также сотрудники Центра будут привлекаться для работы с жалобами граждан на нарушения при строительстве.

Жилищные инспекторы будут помогать собственникам квартир принимать работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов. Об этом заявил замминистра строительства и ЖКХ, главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис. «Мы подготовим соответствующий официальный документ до конца ноября. Это простимулирует подрядчиков работать качественнее и, соответственно, снизит процент жалоб после проведенного ремонта», — сказал он. На данный момент региональные программы капитального ремонта, в которые входят все дома, нуждающиеся в реконструкции, утвердили 78 субъектов Федерации. В октябре взносы на капитальный ремонт ввели уже 48 регионов, до конца года их станет 63, а 19 присоединятся в 2015 г. Средний размер взноса на капремонт для населения составляет 6 рублей за 1 кв. м. На 2014–2015 гг. на эти цели предусмотрена федеральная поддержка (из средств Фонда содействия реформированию ЖКХ) в размере 11 млрд рублей. За 2014 г. в России должно быть отремонтировано почти 20 тыс. многоквартирных домов.

ПРЕЦЕДЕНТ



КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД ОТЛОЖИЛ РЕНОВАЦИЮ В СТОРОНУ

Андрей Твердохлебов

Формально отказавшись от рассмотрения жалобы на программу развития застроенных территорий в Петербурге, Конституционный суд России предоставил новые аргументы несговорчивым соседям.

Житель Кемерово Иннокентий Казанцев владел долями в 1/3 в индивидуальном жилом доме и 43/100 в земельном участке на Соборной улице. Участок попал под развитие, границы преобразования были определены горсоветом и администрацией. В 2013 г. решениями Центрального районного суда города Кемерово и Кемеровского областного суда по иску застройщика — госпредприятия «ГлавУКС» — на господина Казанцева была возложена обязанность заключить договор купли-продажи принадлежащей ему недвижимости на предложенных застройщиком условиях.

Кемеровские суды мотивировали решение ссылками на части 3–5 статьи 461 и частью 6 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ. Законность этих норм и попросили проверить Конституционный суд.

Конституционный суд (КС) решил, что законность решения о понуждении И.С. Казанцева к заключению договора купли-продажи принадлежащих ему части дома и доли земельного участка не относится к его компетенции. Но зато в мотивировочной части они дали свой взгляд на защиту прав собственников в подобной ситуации.

«Развитие застроенной территории не исключает отчуждение... жилых помещений в многоквартирных жилых домах, так и иных объектов капитального строительства. Такое отчуждение частными собственниками указанных объектов недвижимости, расположенных на застроенных территориях, исхо-

дя из смысла оспариваемых положений, должно осуществляться при соблюдении принципа свободы договора в соответствии с требованиями гражданского и земельного законодательства.

Положения частей 4 и 5 статьи 461 и части 6 статьи 462 Градостроительного кодекса... не наделяют лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях», — говорится в мотивировочной части.

Также КС напомнил, что принудительное изъятие собственности для выполнения государственных либо муниципальных нужд допустимо, но лишь в исключительных случаях. «Случаи изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены», — указал суд.

Иными словами, с собственниками надо договариваться. Готовы ли договариваться петербургские застройщики?

«Так как КС не принял дело к рассмотрению, это решение не повлияет на наш проект», — сообщила специалист по коммуникациям компании «СПб Реновация» Алина Красовицкая.

«Вопрос с «проблемными» жителями, мешающими реновации жилых кварталов и реализации инвестиционных бизнес-проектов, поднимается не впервые.

Многие инвесторы хотели решить его раз и навсегда в свою пользу», — полагает руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге Елена Рыжкова.

Однако на сегодняшний день никаких законных механизмов принудительного воздействия на собственников в такой ситуации не существует. И последнее определение КС тоже не поставит точку в этом споре.

«То, что нельзя принудительно «выселить» гражданина из его собственной квартиры или с его собственного участка, понятно было и раньше; КС просто подтвердил это. Но что делать, если из-за одного такого гражданина срывается большой проект? На этот вопрос ответа, к сожалению, нет.

Многие проекты, не только в жилищной сфере, не реализуются из-за подобных проблем. Одним из самых памятных случаев, наверное, является масштабная реконструкция Апраксина двора, которая пока так и не состоялась, в частности и потому, что «глобальному» инвестору не удалось выселить с территории «мелких» собственников», — продолжает Елена Рыжкова.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов обратил внимание: КС констатировал, что правоприменительная практика идет по неправильному пути — если есть договор о развитии застроенной территории, этот не наделяет исполнителя по договору государственными функциями,

и в случае несогласия лица-собственника любого помещения (как жилого, так и нежилого) его нельзя понуждать к продаже.

«В этом случае закон предусматривает механизм «изъятие имущества для государственных нужд». Несомненно, это более сложная и длительная процедура, но она прямо урегулирована законом, и там есть уже разработанные механизмы защиты интересов всех сторон. Я поддерживаю доводы КС, так как они стали констатацией того, о чем уже несколько лет говорили юристы и что очень часто судебная практика игнорировала», — заявил Некрестьянов.

«Если участок изымается для госнужд, а гражданин не хочет продавать недвижимость, то государственный орган или орган местного самоуправления обращаются в суд и осуществляют выкуп земельного участка (ИЖС, квартира) в принудительном порядке. В свете Определения КС выкупная стоимость может повыситься и максимально приблизиться к рыночной. По большому счету указанное Определение встало на защиту частной собственности. И теперь частному застройщику будет сложнее навязывать владельцам свою цену для того, чтобы освободить территорию, попавшую под реновацию. Безусловно, развитие застроенной территории это не остановит, да и собственник не сможет отказаться от продажи. Но процедура станет несколько сложнее, дороже и прежде всего справедливее», — резюмирует председатель адвокатского бюро «Посновы и Партнеры» Иван Поснов.

СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ ОБСУДИЛИ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ

В Санкт-Петербурге прошла XI практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Конференция состоялась при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Российского Союза строителей.

Президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев выступил с докладом о состоянии, проблемах и перспективах строительного комплекса России, значительная часть которого была посвящена ситуации в нашем регионе. Так, Владимир Яковлев отметил, что, несмотря на усложнившуюся экономическую ситуацию в нашей стране, объемы жилищного строительства возросли. В том числе Санкт-Петербург превысил двухмиллионный порог – за три квартала уходящего года строителями Северной столицы возведено 2,13 млн кв. м жилья. Ленобласть перешагнула миллионный показатель – возведено 1,1 млн кв. м жилья. По вводу на душу населения при среднероссийском показателе, равном 0,34 кв. м на человека, Петербург и область превысили уровень 0,5 кв. м на человека. В том числе Ленинградская область – 0,63 кв. м на человека, в Санкт-Петербурге этот показатель тоже заметно выше среднего – 0,43 кв. м на человека.

В своем докладе президент РСС коснулся также вопросов, касающихся объемов выпуска основных видов строительных материалов и изделий, уровня деловой активности строительных организаций, снижения административных барьеров и других тем. Тезисы выступления В.А. Яковлева опубликованы на сайте Союза строительных объединений и организаций.

Одним из самых ожидаемых в рамках конференции стал доклад председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаила Демиденко. Руководитель комитета сообщил, что в городе ожидается рост жилищного строительства – год обещает завершиться вводом более 3 млн кв. м жилья. В своем выступлении Михаил Демиденко подчеркнул, что власти города будут оказывать всемерную поддержку развитию отрасли.

По мнению председателя комитета, проведение конференции накануне Съезда строителей Санкт-Петербурга чрезвычайно важно – темы, поднятые на конференции, будут положены в основу повестки главного строительного форума.

Большой интерес вызвал доклад Екатерины Лезиной, председателя Комитета РСС по развитию конкуренции в строительной отрасли, посвященный функционированию ФЗ № 44. По ее мнению, необходимо уделить пристальное внимание выработке единых измеряемых и проверяемых требований к квалификации участников закупок на определение исполнителей строительных работ, а также применению заказчиками объективной и администрируемой методики оценки заявок участников таких закупок.

Председатель правления НО «ОБС застройщиков» Александр Ручьев рассказал о задачах общества и выходе его на рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Как отметил А. Ручьев, деятельность общества получила активную поддержку



Материалы конференции, презентации и тезисы выступлений опубликованы на сайте Союза: www.stroysoyuz.ru.

По итогам работы конференции принят проект резолюции. В срок до 14 ноября в дирекцию Союза строительных объединений и организаций можно направить предложения и дополнения в текст документа. По окончании работы над резолюцией она будет направлена в органы власти Санкт-Петербурга и Ленинградской области как отражение консолидированного мнения строительного комплекса на пути развития отрасли двух регионов.

XI практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» состоялась при поддержке профессионального сообщества. Генеральным партнером является СРО НП «Строительный ресурс». Партнеры: СРО НП «Строители Петербурга», ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», ООО «Семейный капитал. Строй», ГУП «Ленгипроинжпроект», СТК «РеКол», «ОКГ – аудит». Дирекция Союза благодарит партнеров за участие в подготовке мероприятия.

ОРГАНИЗАТОР

EXPOСФЕРА

11 октября

ТРЦ «ИЮНЬ»,
Индустриальный, пр. 24

1 ноября

Мега Дыбенко

6 декабря

Мега Парнас

Время работы:
с 11:00 до 19:00

ЖК Green City

ЭКСПУРСИИ ПО ОБЪЕКТАМ

КОНСУЛЬТАЦИИ

АКЦИИ, СКИДКИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

СБЕРБАНК
Всегда рядом

СЕВЕРНЫЙ ГОРОД®

ИТАКА®
НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПАРТНЕРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПАРТНЕР

Санкт-Петербургский
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ
РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

КТО СТРОИТ
в Петербурге
Единственный портал Северо-Запада

(812) 600 92 92

www.exposfera.spb.ru

Правительство
Санкт-Петербурга

Российский
Союз строителей

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург

4 декабря 2014 года

Начало в 15.00

Регистрация делегатов с 14.00

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1
(Большой пр. ВО., 103)

Генеральный партнер

Генеральный информационный партнер

Официальный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

КТО СТРОИТ
в Петербурге

КТО СТРОИТ .ru
Единственный портал Северо-Запада

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

АШ ИНФО
Агентство строительных новостей

прием заявок на участие: (812) 570-30-63, 714-23-81

www.stroysoyuz.ru



ИНТЕРПРЕСС.СВЕТЛАНА ХОЛМЧУК

ДОЛГОСТРОЙ

«Л1» сдала ЖК «Империал». 30 октября получено разрешение на ввод в эксплуатацию семи корпусов со встроенными помещениями на Киевской улице, дом 4, литера А.

в Петербурге Кто строит

3 ноября 2014 г. № 43 (217)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
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
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, Екатерина Сухих, Анна Дурова
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, e-mail: kto-adv@ktostruit.ru
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6711
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 31.10.2014 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Бизнес-интервью», «Образование», «Перспективы», «Точка зрения», «Эксперимент», «Квартирные истории» публикуются на коммерческой основе.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
© Кто строит в Петербурге, 2014



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



РЕКЛАМА