



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



Коммерческая
недвижимость
выходит из анабиоза

СТР.
10



Долгострой
поддерживают
объемы ввода

СТР.
11



«Ленинский парк»
ищет нового подрядчика

СТР.
13

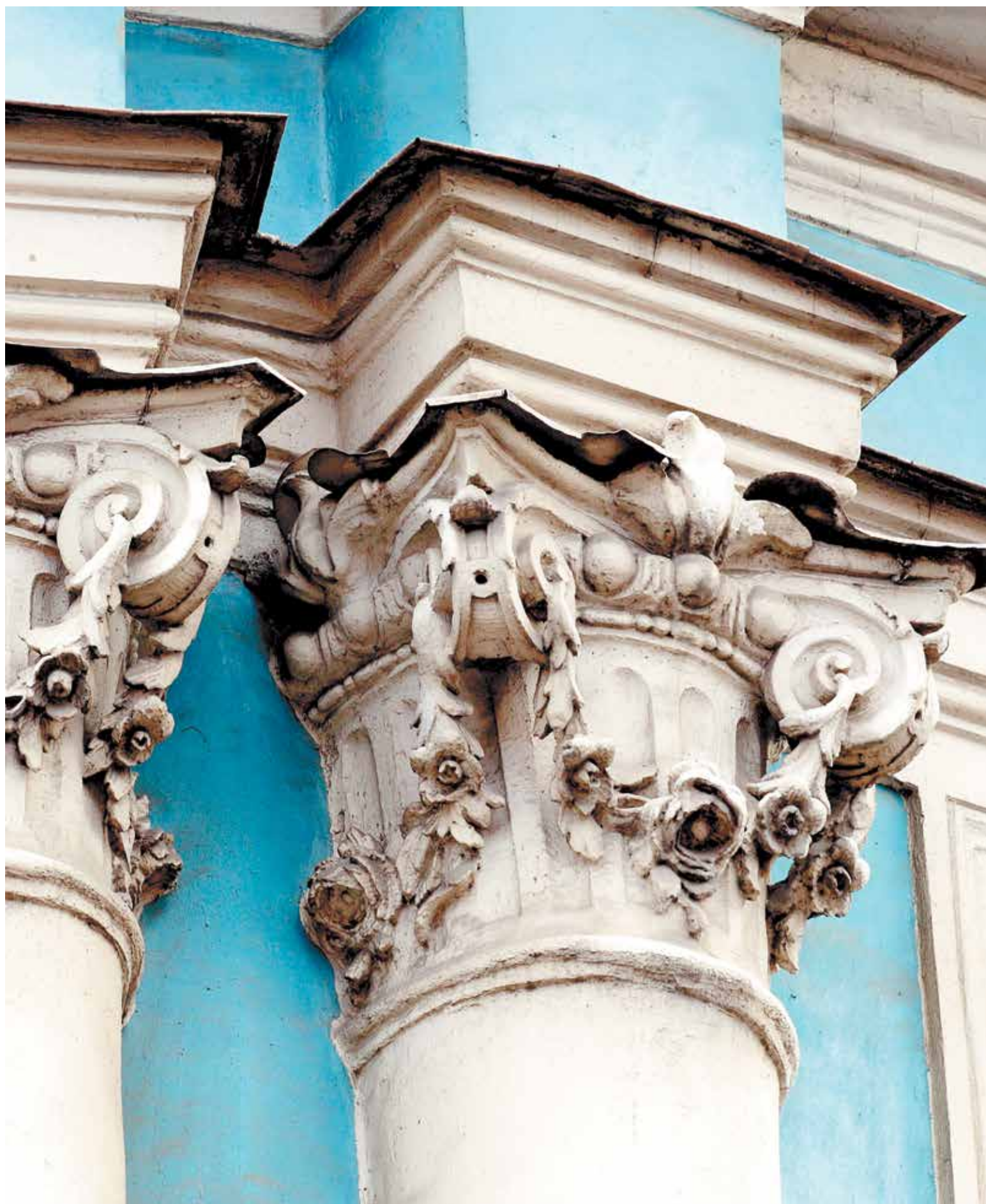


Союз строительных
объединений
и организаций



«Мои родители –
строители!»

СТР.
15



ОСОБНЯКИ ЗА КОПЕЙКИ

Елена Чиркова

Смольный определился с тем, кто и как будет восстанавливать полуразрушенные дворцы и особняки. С 1 января 2018 года в Петербурге запустят программу, позволяющую инвесторам арендовать памятник по льготной ставке – рубль за квадрат. Городская администрация не стала придумывать ничего нового: программа практически полностью скопирована с московского плана по спасению ОКН.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

НОВОСТИ

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Комиссия по высотному строительству Минстроя предложила объединить требования пожарной безопасности и строительные нормы высотных зданий в единый свод и привлечь к их разработке МЧС. В различных сводах правил фигурируют разные значения высот зданий, что на данный момент создает проблемы с согласованием проектов общественных сооружений. «Сегодня требования к эксплуатации высотных зданий меняются довольно быстро, а учитывая разнообразие представленной инфраструктуры в небоскребах, перед управляющими компаниями стоят задачи и по обеспечению безопасности, и корректно выстроенной логистике внутри здания, обслуживанию зоны ретейла и предоставлению разного рода мощностей для постоянного функционирования всех частей комплекса. И это только малая часть того, что должно быть учтено при создании таких нормативных документов. Поэтому к разработке проектов сводов правил для высотного строительства, для эксплуатации таких зданий, разработчикам необходимо привлечь практиков, в том числе из управляющих компаний», – заявил руководитель комиссии Павел Те.

ПАДЕНИЕ

Министр строительства Михаил Мень сообщил, что переходный период нового законодательства в сфере долевого строительства продлится до середины 2018 года и будет сопровождаться падением объемов ввода жилья. Минстрой России занимается регулированием сферы долевого строительства. Первый пакет изменений был принят прошлым летом, и в новом правовом поле участники рынка работают с 1 января 2017 года. Второй этап вступает в силу с 1 июля. Это требование к финансовой обеспеченности застройщиков, а именно к уставному капиталу: от 2,5 млн рублей до 1,5 млрд рублей в зависимости от объема вводимых квадратных метров, которые планирует ввести застройщик. Завершающим этапом изменений должен стать законопроект, регулирующий работу государственного компенсационного фонда долевого строительства. Документ находится на рассмотрении в Госдуме. Изменения в три этапа потребуют периода перезагрузки, сопровождающегося небольшим падением объемов ввода жилья. «По нашему мнению, в текущем году может быть сдано порядка 75 миллионов квадратных метров жилья. Два года – 2017–2018 – станут переходным периодом. А дальше мы уверены, что будет рост. Государственное страхование договоров долевого участия вселит в людей уверенность в долевым строительстве, и это приведет к резкому росту его объемов», – сообщил Михаил Мень. По его словам, к 2025 году стоит задача выйти на 120 млн кв. м жилья.

ВТОРНИК 13 ИЮНЯ

ДОЛГОСТРОЙ

Служба госстройнадзора Петербурга выдала АО «Новая Скандинавия» (Prime Group) разрешение на ввод в эксплуатацию лота 16 одноименного долгостроя. ЖК «Новая Скандинавия» располагается в Выборгском районе города, возле Нижнего Большого Суздальского озера. На площади более 19,2 га запроектированы 11 разноэтажных домов и 13 блоков таунхаусов. Первая очередь проекта была сдана в 2014 году. Лот 16 представляет собой 7-этажный дом на 126 квартир суммарной площадью 8,8 тыс. кв. м. В здании запроектированы также коммерческие помещения (1,8 тыс. кв. м).



ТОРГИ

На электронной торговой площадке РАД пройдут торги в рамках банкротства ООО «БалтАвтоТрейд». На продажу выставлены станции техобслуживания и бывшие дилерские центры в Выборгском районе. Двухэтажное здание 861 кв. м с участком 1,8 тыс. кв. м на Тореза, д. 46, литера А, за 48 млн рублей. «Учитывая практику реформирования дилерских центров в супермаркеты, например сеть магазинов «Сезон» приобрела бывший дилерский центр Ford на Пулковском шоссе, а «Лента» купила два автоцентра – у «Атлант-М» и «Аларм Моторс», мы ищем покупателей также и среди ретейла», – говорит Ольга Желудкова, руководитель департамента по работе с непрофильными и проблемными активами банков. Автосалон на Придорожной аллее, 10, литера А, площадью 5,5 тыс. кв. м с участком 4,8 тыс. кв. м оценен в 368,5 млн рублей. Бывшая станция СТО на Композиторов, 28, площадью 1,1 тыс. кв. м уйдет за 56,2 млн рублей.

ПРОЕКТЫ

Новая «Айсберг Арена» появится в многофункциональном складском комплексе «Экспомаркет». В целях размещения ледовой арены компания арендовала помещение площадью 2,6 тыс. кв. м. Брокером сделки выступила компания Knight Frank St.Petersburg. Это вторая «Айсберг Арена» в городе. Первая появилась в 2016 году в Выборгском районе. В комплексе предусмотрены автостоянка, раздевалки, душевые, прокат и заточка коньков, кафе. Новый проект планируется развивать в этом же ключе. В ближайшие 2–3 года компания планирует открыть еще несколько точек в разных районах города.

СРЕДА 14 ИЮНЯ

ШТРАФ

В 30 раз

вырастут штрафы для не прошедших классификацию гостиниц. С таким предложением выступило Минкультуры. Сегодня предоставление гостиничных услуг без категории влечет штраф в размере от 7 тыс. до 10 тыс. рублей для должностных лиц и от 40 тыс. до 50 тыс. рублей – для юридических. Планируется внести изменения в КоАП и ввести такой вид санкций, как предупреждение при первом выявленном правонарушении, но при повторном правонарушении размеры административных штрафов существенно увеличатся: от 50 тыс. до 1,5 млн рублей. Если закон будет принят в этом году, то усиление ответственности будет вводиться с 2019 года.

ТОРГИ

56 млн Р

выделит Комитет госзаказа Ленобласти на строительство Вепского центра фольклора и ремесел в селе Винницы Подпорожского района. Под строительство выделен участок в 1100 кв. м на Советской улице, 66, который относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Генподрядчик проекта должен построить двухэтажное бесподвальное здание площадью 708,4 кв. м со всеми внутренними и наружными сетями инженерного обеспечения. Победитель аукциона будет отвечать за закупку и установку технологического оборудования, за благоустройство прилегающей территории, а также за строительство въезда с улицы Советская. Объект должен быть сдан не позднее 30 июня 2018 года. Заявки на участие в аукционе принимаются до 30 июня. Торги назначены на 10 июля.

КОНКУРС

262,5 млн Р

– в такую сумму оценили капитальный ремонт и реставрацию Главного Кригс-Комиссариата (Интендантские склады). Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации объявила конкурс с ограниченным участием на объекте культурного наследия регионального значения. Пятиэтажное здание располагается на улице Глинки, 2. В ремонт и реставрации нуждаются литеры А, Б и К. Генеральный подрядчик проекта должен будет заменить кровлю, окна и двери, отремонтировать фундамент здания, полы, лестницы, инженерные сети, обновить внутреннюю отделку помещений до 30 ноября. Заявку можно подать до 6 июля. Победителя планирует выбрать 20 июля.

ЧЕТВЕРГ 15 ИЮНЯ

ТОРГИ

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», подведомственное КИО, провело первые торги на право аренды нежилого помещения для размещения хостела. На объект нежилого фонда, расположенный в Приморском районе, площадью 209 кв. м была подана одна заявка от физического лица. Участник торгов получил возможность арендовать данное помещение за 570 тыс. рублей в год с обязательным условием размещения на объекте гостиницы. Договор аренды планируется заключить на 10 лет. Реализованный объект – первый в списке из 20 помещений, которые планируется реализовать как хостелы в рамках городской программы. Следующие торги на право аренды помещений под размещение гостиниц запланированы на ближайшее время.

КРЕДИТ

Сбербанк открыл ГК «Пионер» кредитную линию на строительство апарт-отеля YE'S на Социалистической ул., 21, в размере 3,24 млрд рублей. Средства предоставлены до сентября 2021 года в рамках реализации соглашения о долгосрочном стратегическом партнерстве, подписанного банком и холдингом в декабре 2013 года. Проект, стартовавший в начале 2017 года, предполагает возведение апарт-отеля более чем на 1 тыс. апартаментов, создание сопутствующей инфраструктуры и благоустройство прилегающей территории. Ввод комплекса в эксплуатацию запланирован на I квартал 2020 года.



ПРОЕКТ

На строительство детского хосписа в Токсово из областного бюджета выделят 22,9 млн рублей. Хоспис на 26 коек при Соборе святого Архистратига Божия строится на средства епархии и меценатов с 2008 года. Готовность здания сегодня оценивается в 90–95%. Бюджетная субсидия будет направлена на функционирование хосписа после завершения строительства. Как отметил глава финансового комитета Ленобласти Сергей Вылегжанин, деньги должны покрыть все статьи расходов хосписа. «Мы должны быть полностью готовы к финансированию учреждения к моменту сдачи его в эксплуатацию», – отметил он.

ПЯТНИЦА 16 ИЮНЯ

ТОРГИ

475 млн Р

выплатит фонд капитального строительства и реконструкции Санкт-Петербурга победителю конкурса на реконструкцию средней общеобразовательной школы № 414 Красносельского района. По данным сайта госзакупок, на эти деньги генподрядчик должен перестроить здание, добавив ряд помещений, включая медицинский блок, школьный музей и т.д. Также застройщик должен будет демонтировать старый спортивный зал и построить здание для нового спортзала с бассейном. Помимо этого, во всех помещениях необходимо провести отделочные работы. Все работы должны быть завершены до 1 декабря 2019 года, соответственно, и финансирование будет идти поэтапно. В этом году подрядчик получит около 25,7 млн рублей, в 2018-м – 100 млн, а в 2019-м – более 349,3. Отметим, здание школы располагается на Российском бульваре, 4/2, литера А. Его построили в 1955 году.

ФИНАНСЫ

Совет директоров Банка России на сегодняшнем заседании принял решение снизить ключевую ставку на 0,25 п.п. – до 9% годовых. Совет директоров ЦБ отмечает сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжающееся уменьшение инфляционных ожиданий, а также восстановление экономической активности. Краткосрочные инфляционные риски снизились, в то же время на среднесрочном горизонте они сохраняются. Для поддержания инфляции вблизи целевого значения 4% Банк России продолжит проведение умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

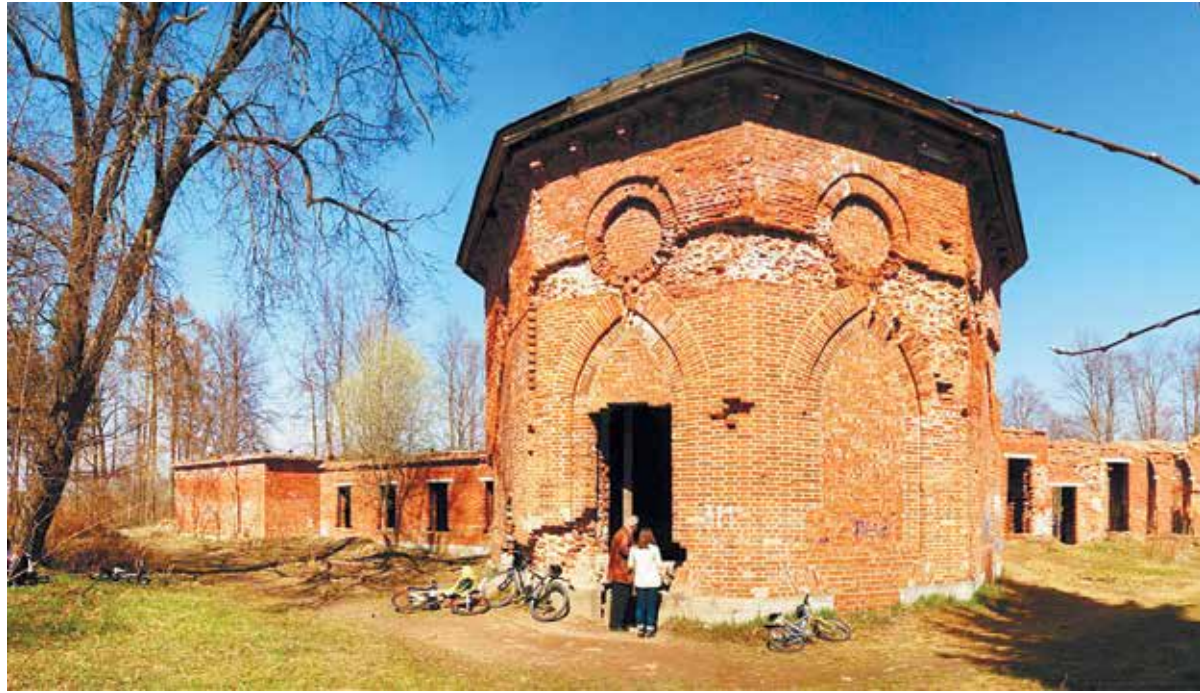
ДОСТРОЙКА

СК «Монолит» готова стать генеральным подрядчиком проблемного многофункционального комплекса «Виват». В 2008 году ООО «Донк» начало реализацию МФК с апартаментами. «Монолит» выступил в роли инвестора. В апреле 2014 года в эксплуатацию был введен первый этап – фитнес-центр. В 2016-м планировалось ввести 15-этажный корпус с офисами, магазинами, ресторанами и апартаментами, однако в связи с образовавшимися финансовыми трудностями в августе 2015 года работы были остановлены на этапе нулевого цикла. При этом компания успела заключить 52 договора долевого участия. «Монолит» готов взяться за достройку МФК, как только все документы будут согласованы. Вице-губернатор Игорь Албин поручил «Монолиту» совместно с профильными исполнительными органами государственной власти до 19 июня разработать дорожную карту завершения строительства.

РЕФОРМА

ОСОБНЯКИ
ЗА КОПЕЙКИ

НАЧАЛО НА СТР. 1



Как рассказал нашей газете глава КГИОП Сергей Макаров, комитет совместно с КИО разработал план реализации программы «1 рубль за квадратный метр» в Петербурге. К концу этого года ведомства планируют сформировать перечень объектов, которые первыми будут переданы инвесторам.

Смольному придется разработать отдельный законопроект, регулирующий порядок передачи памятников в аренду по льготной ставке. По словам вице-губернатора Игоря Албина, правительство будет настаивать, чтобы депутаты приняли соответствующий закон в ходе осенней сессии Заксобрания.

«Мы запросили у администраций всех районов города предложения по объектам, которые можно представить в программе», — говорит Сергей Макаров. — Пока районы предлагают 49 объектов, 38 из них имеют статус памятника, 11 относятся к выявленным объектам культурного наследия (ОКН).

В число пилотных объектов попали: усадьба Львовой в Петергофе и особняк Вяземского на Каменноостровском проспекте, 58–60. Его город пытается

«пристроить» уже несколько лет. Интерес к реставрации и приспособлению памятника проявляла «Группа ЛСР» — компания хотела создать здесь многофункциональный центр с гостиницей и даже разработала план проведения работ, однако позже девелопер отказался от проекта.

Объекты будут передавать инвесторам с торгов. Первые торги Смольный планирует провести в январе 2018 года. Александр Семчуков, председатель Комитета имущественных отношений, отмечает, что нет никаких особых условий, по которым город будет выбирать инвестора. «Единственным критерием при выборе инвестора останется критерий аукционной цены», — добавляет он. Таким образом, арендатором памятника может стать любой желающий.

По условиям программы, в первые пять лет арендатор обязан провести полную реставрацию ОКН, при этом плата за аренду будет проводиться по рыночной стоимости. После этого инвестор может обратиться за перерасчетом ставки — она, как ясно из названия программы, будет равна 1 рублю за квадратный

метр площади. Срок аренды памятников, как и в Москве, составит 49 лет.

Программа льготной аренды памятников культурного наследия была принята в столице в 2012 году. Советник руководителя Департамента культурного наследия города Москвы Юлия Логинова рассказывает, что за четыре года инвесторам было передано только 19 объектов, реставрация завершена на 9 из них. С начала мая московские власти продлили срок проведения реставрации с пяти до семи лет. Игорь Албин, однако, не готов поступить так же. «Пять лет на реставрацию — предельный срок», — заявил он.

Экспертное сообщество, равно как и девелоперы, сомневается, что программа принесет значительные успехи. По данным КГИОП, в Петербурге 9200 объектов культурного наследия, из них порядка 3,5 тыс. памятников носят статус федеральных, около 2,8 тыс. — региональных и около 2,9 тыс. — выявленных ОКН. К тому же охранное законодательство города делает очень трудоемкой и дорогой любую работу с памятниками.

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

ФОНД ЗАЩИТЫ
ДОЛЬЩИКОВ
ЗАРАБОТАЕТ
УЖЕ В ИЮЛЕ

Варвара Гарина

Госдума в первом чтении приняла законопроект о создании государственного страхового фонда, защищающего права дольщиков. Окончательно принять закон планируется в июле.

«На 3 июля назначены еще одни расширенные парламентские слушания законопроекта. Мы надеемся, что законопроект будет принят в июле и заработает после подписания президентом. В течение года Минстрой и эксперты рассмотрят варианты расчета тарифа. Главное, чтобы это не сказалось на стоимости квадрата для покупателей», — говорит замминистра строительства Никита Сташин.

По данным ведомства, за 2017 год будет заключено 170 тыс. договоров долевого участия при ставке 1,2%. Сбор средств составит в районе 4,5 млрд рублей.

Часть депутатов высказалась против такой ставки. «Ставка 1,2 процента противоречит действующей редакции федерального закона № 214-ФЗ. В 2016 году была принята норма предельного размера обязательных отчислений застройщиков в компенсационный фонд долевого строительства в размере 1%», — заявил глава Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Госдумы Николай Николаев.

Также, по заключению комитета, в законопроекте отсутствуют положения, предусматривающие процедуру отбора застройщиков, претендующих на получение средств компенсационного фонда в виде займа. Критикуют депутаты и сбор средств в виде пожертвований. Нарекание парламентариев вызывает и возможность финансирования с помощью средств фонда текущих расходов управляющей организации, так как в этом случае средства могут быть направлены на цели, не связанные с защитой прав дольщиков.

При этом депутаты согласны, что 18 млрд рублей — это весомая премия,

которую получают страховые компании за страхование дольщиков в случае нулевых выплат. «При этом за последние неполные три года 16 тысяч дольщиков оказались обманутыми и не получили компенсации. При сопоставлении этих цифр становится видно, что действующий механизм защиты дольщиков не работает», — подчеркнул г-н Николаев.

Законопроект, внесенный Правительством РФ, отменяет такие способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения дольщику, как поручительство банка и страхование гражданской ответственности застройщика. Вместо них вводится обязательность внесения застройщиками отчислений в компенсационный фонд создаваемой некоммерческой организации, учредителем которой является РФ.

При этом компенсационный фонд не будет использоваться для решения проблем граждан, уже заключивших договоры долевого участия (ДДУ). Фонд не будет распространяться на те объекты, которые являются проблемными, и не будет решать проблемы тех граждан, которые уже стоят в реестре, пояснил замглавы Минстроя. Министерство насчитывает 776 таких объектов.

«Под требования ЦБ попали 18 страховых компаний, которые могут работать с застройщиками. Но крупнейшие страховщики не работают с этим продуктом. В результате основная ответственность оказалась у четырех страховых компаний, причем не самых крупных. Общий объем их ответственности превышает 1,2 триллиона рублей», — сообщил глава финансового комитета Госдумы Анатолий Аксаков.

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

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: info@ktostro.it.ru
www.ktostro.it.ru



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM моделей

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221

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

ПРОЕКТ

ТРИ ЗВЕЗДЫ В КУПЧИНО

Лидия Нижегородова

«Плаза Лотус Групп» продолжает застраивать Петербург отелями. На минувшей неделе Градсовет рассмотрел архитектурно-градостроительный облик гостиничного комплекса на 1506 мест на Витебском проспекте. Это еще один проект, который появится на участке, полученном компанией Михаила Зингаревича в качестве компенсации за Конюшенное ведомство.

Строительством гостиницы займется ООО «Новый век» — одна из организаций, входящих в инвестиционное товарищество, созданное для реализации проекта по строительству сети отелей. Как ранее писала газета «Кто строит в Петербурге», в товарищество вошли сразу шесть компаний, а сам проект был признан городскими властями стратегическим.

Участок на пересечении Витебского и Дунайского проспектов находится у «Нового века» в семилетней аренде. Изначально он был предназначен под строительство жилья, однако в 2016 году условно разрешенный вид использования изменили.

Разработкой проекта занимался архитектор Сергей Орешкин, руководитель ООО «Проектно-производственная фирма «А.Лен». Он же работал над проектом гостиницы на проспекте Большевиков, строить которую будет другой участник товарищества — ООО «Стайл-Строй».

Предполагается, что гостиница на Витебском будет состоять из двух корпусов на 1006 и 500 номеров, площадь зданий составит 11,7 и 6 тыс. кв. м соответственно. Проект также предусматривает создание офисных помещений, фитнес-клуба и медицинского центра площадью 900 кв. м — его девелопер готов безвозмездно передать городу. Номера в гостинице будут представлены как небольшими бюджетными вариантами площадью от 19 квадратов, так и полноценными люксами.

Каждый из корпусов спроектирован с высотными доминантами — башнями высотой в 89 и 65 метров. При этом на участок распространяется



ограничение по высоте в 40/90 метров. Отклонения от высотных параметров Градсовет согласовал без особых вопросов. Архитекторов больше заинтересовала обеспеченность будущего квартала парковочными местами, ведь, чтобы построить гостиницу, девелопер должен будет снести 700 гаражей, расположенных сейчас на участке. Г-н Орешкин заверил, что места хватит всем автомобилистам: под гостиницами запланирован подземный паркинг, к тому же на сосед-

нем участке «Группа ЛСР» строит жилой комплекс с большой парковочной зоной.

Архитектор Феликс Буянов считает, что локация под отель с точки зрения градостроительства выбрана удачно: его будет видно из окон аэроэкспресса, динамичный силуэт проекта украсит квартал, а главное — гостиница станет своеобразным экраном, который защитит жителей соседнего жилого комплекса от шума машин, проезжающих по магистрали.

А вот аналитики рынка недвижимости не согласны с тем, что участок на Витебском проспекте хорош для большого отеля. Как отмечают собеседники «Кто строит», строить в этой локации полторы тысячи номеров бессмысленно, поскольку мало кто из туристов предпочтет Купчино центральным районам города, даже несмотря на близость к метро, и формат апарт-отеля здесь был бы уместнее, однако «Новый век» настаивает: апартаментов не будет.

ГРАДСОВЕТ

АРХИТЕКТОРЫ ОБСУДИЛИ ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ ВЕСТИБЮЛЯ «ПАРКА ПОБЕДЫ»

В этот раз проектировщик представил сразу три концепции создания нового вестибюля станции метро. Разработкой проектов реконструкции занимается ООО «Суар.Т-проект». По словам руководителя мастерской Александра Супоницкого, необходимость реконструкции возникла из-за того, что пассажиропоток на станции заметно увеличился в последние годы, и действующий вестибюль уже не справляется с нагрузками. Вместе с тем территория Парка Победы является охранной, и, чтобы начать тут строительные работы, КГИОП предстоит вывести участок, на котором расположен вестибюль станции, из зоны охраны. «Суар.Т-проект» разработал сразу три варианта того, как будет выглядеть обновленный вестибюль. Рецензент проектов Владимир Линов отметил, что один из вариантов выглядит слишком массивным и похож на погребальное строение. Удачным был назван вариант, в котором цитируется существующее здание вестибюля. Все три концепции были отправлены на анонимное голосование, результаты которого КГА опубликует через неделю. В середине мая Градсовет уже рассматривал проект реконструкции вестибюля станции. Тогда предложенная «Суар.Т-проект» концепция, похожая на вестибюль станции метро «Горьковская», не устроила экспертов, они отправили ее на доработку, заявив, что проект слишком футуристический и не соответствует архитектурному стилю Парка Победы и застройки Московского района.

«РОССТРОЙИНВЕСТ» ПОСТРОИТ ЖИЛЬЕ НА ПРОСПЕКТЕ МАРШАЛА БЛЮХЕРА

Архитектурно-градостроительный облик будущего жилого комплекса, который расположится рядом с ЖК «Суворов», был рассмотрен на заседании Градсовета. Проект многоэтажной жилой застройки разработан ООО «Ярра проект». Будущий комплекс общей площадью 570 тыс. кв. м состоит из четырех 16-этажных корпусов с предполагаемой высотой 55 м при максимально допустимой на этом участке высоте застройки в 40 м. В составе комплекса также будут построены паркинг на 1156 мест, школа, два детских сада и стадион. Мнения членов Градостроительного совета по поводу отклонения от предельно допустимых параметров высотности разделились: одни заявили, что увеличивать высоту нельзя, поскольку у проекта нет для этого композиционного обоснования, другие посчитали, что отклонение допустимо, несмотря на то что проект напоминает типовую застройку.

ИЩЕМ ПОДРЯДЧИКОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕТЕРБУРГА*

ВСТУПАЙТЕ В СРО А
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ СПБ»!

WWW.SROS.SPB.RU
+7 (812) 320-86-48

*Членами объединения являются ведущие застройщики и монополисты города. №1 СРО в Петербурге. Крупнейший компенсационный фонд в СЗФО.



ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО



Ассоциация компаний строительного комплекса
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ - СТАНДАРТ»
Саморегулируемая организация в строительстве

191 015 г. Санкт-Петербург Тел: +7 (812) 313-14-75 e-mail: office@soyuzstandart.ru
ул. Шаинский, 52, лит. Б, оп. 316 Тел: +7 (812) 326-11-97 http://www.soyuzstandart.ru

Президенту Российской Федерации
В.В. Путину

ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Владимирович!

14 июня 2017 года Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации рассмотрел и одобрил принятый 09.06.2017 Государственной Думой в третьем чтении проект № 892161-6 Федерального закона «О внесении изменений в статью 55.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 3.3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Как указано в официальном отзыве Правительства РФ от 17.04.2017 № 2580 п-П9, указанный законопроект направлен на снижение финансовой нагрузки на членов саморегулируемых организаций (далее – СРО) в строительной сфере, при этом повысив финансовую ответственность СРО за размещение средств компенсационных фондов в соответствии с установленными требованиями, а также призван стимулировать создание новых саморегулируемых организаций.

К сожалению, данный законопроект разрабатывался без учета мнений профессионального сообщества саморегулируемых организаций в сфере строительства и приведет к результатам, противоположным поставленным задачам.

Так, принятая редакция изменений, вносимых в часть 2 ст. 3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», содержит двусмысленную формулировку о видах компенсационных фондов, подлежащих размещению на специальных счетах к 1 сентября 2017 года.

Такая двусмысленность позволяет толковать эти изменения как требование о размещении на специальном счете средств компенсационного фонда в размере «исторического максимума», собранного до отзыва лицензий у проблемных банков. То есть закон требует от индивидуальных предпринимателей и строительных компаний, входящих в СРО, повторно собрать средства, утраченные в результате

отзыва лицензий и банкротства проблемных банков до уровня, значительно превышающего требования Градостроительного кодекса РФ.

В результате подобного толкования указанного закона значительная часть саморегулируемых организаций в сфере строительства, чьи средства компенсационных фондов оказались размещенными на счетах в кредитных организациях, у которых в ходе реформ, проводимых Центробанком, были отозваны лицензии, не сможет разместить указанные средства компенсационного фонда на специальных счетах к 1 сентября 2017 года и будет исключена из государственного реестра саморегулируемых организаций.

Как следствие, строительные компании и индивидуальные предприниматели, входящие в такие саморегулируемые организации, будут вынуждены перейти в иные саморегулируемые организации. Такой переход будет затруднен из-за проблем с передачей средств компенсационного фонда со счетов банков-банкротов и потребует повторной полной или частичной оплаты компенсационного фонда при вступлении в новую СРО. Это дополнительно усилит финансовую нагрузку на строительные компании, которые вместе со всей страной испытывают в настоящее время значительные финансовые трудности.

Отдельного упоминания заслуживает история принятия законопроекта № 892161-6, напоминающая специальную операцию: изначально внесенный депутатом Государственной думы А.Ю. Русских законопроект предусматривал внесение некоторых изменений в статью 60 Градостроительного кодекса РФ в части регулирования возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения. Законопроект был принят в первом чтении 12.04.2016, не вызвав споров и дискуссии при его обсуждении.

Затем, спустя более года, 06.06.2017, Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству внес указанный законопроект ко второму чтению.

При этом в текст законопроекта «были внесены поправки», и от законопроекта, принятого в первом чтении, не осталось ни строчки. Фактически под видом поправок был представлен новый законопроект, меняющий не только иные статьи Градостроительного кодекса,

но и регулирующий иные вопросы, обсуждение которых не проводилось в первом чтении. Далее в течение трех дней новый законопроект без обсуждения прошел второе и третье чтение и был принят.

Таким изощренным способом некие лица, заинтересованные в переделе сфер влияния в саморегулировании, «провели» серьезные изменения, затрагивающие вопросы формирования компенсационного фонда саморегулируемых организаций в сфере строительства и несущие дополнительную финансовую нагрузку на строительные компании, без дискуссии в профессиональном сообществе строителей, без учета мнения Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и без обсуждения на пленарном заседании Государственной Думы.

В ближайшие дни указанный федеральный закон будет представлен Вам на подпись.

Убедительно просим Вас по изложенным причинам в интересах стабильного развития и функционирования саморегулирования в сфере строительства, в соответствии с п. 3 ст. 107 Конституции Российской Федерации отклонить указанный Федеральный закон «О внесении изменений в статью 55.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 3.3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Директор СРО А КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ» М.И. Саленко

Директор СРО Союз «Строительное региональное объединение» А.П. Ладатко

Директор СРО Союз «Строители Ростовской области» И.В. Сокирко

Директор АСРО «Строители Черноземья» А.Д. Никулин

Директор СРО АС «ОСК «РУССТРОЙ» Д.В. Панков

Директор Ассоциация СРО «ОсноваСтрой» Н.Г. Алифанов

Председатель правления В.Н. Потапов

Генеральный директор Ассоциация СРО «Объединение смоленских строителей» И.А. Табаченков

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ,
КУДА ИДЁМ

простые правила
ведения бизнеса



NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* по версии изданий КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

АРХИТЕКТУРА С ХАРАКТЕРОМ

ЕСТЬ МЫ, А ЕСТЬ ДРУГИЕ

NEWПИТЕР

ПОС. НОВОСЕЛЬЕ, ПИТЕРСКИЙ ПР., ПРΟΣПЕКТ ВЕТЕРАНОВ
I, II, III лоты - заселены, IV лот - сдача, V лот - I кв. 2018



НЕЗАВИСИМОСТЬ
331-2000
www.stroytrest.spb.ru

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ:
КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПР., Д. 62, КОРП. 4
ПН-ПТ: с 9⁰⁰ до 20⁰⁰, СБ-ВС: с 10⁰⁰ до 18⁰⁰



КВАРТИРЫ
68000¹
от руб. за м²

КАПИТАЛ
КВАРТИРЫ
от **75000** руб. за м²

КУДРОВО, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛ., Д. 7, К. 1, ПР. УЛИЦА ДЫБЕНКО
2, 3, 4, 15 лоты - заселены, 6 лот - сдача, 5 лот - II кв. 2018, 7-21 лот - IV кв. 2019

ПЛЯЖ
КВАРТИРЫ
от **92500** руб. за м²

СЕСТРОРЕЦК, ПРИМОРСКОЕ ШОССЕ, Д. 352, ЛИТ. А
Срок сдачи: IV кв. 2017

ЛИСТВЕННЫЙ
КВАРТИРЫ
от **100000** руб. за м²

ЛИСТВЕННАЯ УЛ., Д. 18, КОРП. 1, ЛИТ. А, ПР. ОЗЕРКИ
Дом заселен

OSTROV
КВАРТИРЫ
от **160000** руб. за м²

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 2, ЛИТ. А, ПР. СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: IV кв. 2017

GRANI
АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ
от **126000** руб. за м²

УЛ. БОЛЬШАЯ ЗЕЛЕНИНА, Д. 24, ЛИТ. А, ПР. ЧКАЛОВСКАЯ
Срок сдачи: II кв. 2018

AVATAR
АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ
от **140000** руб. за м²

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 21, ЛИТ. А, ПР. СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: IV кв. 2018



0%* ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ
ВЗНОС

*Программа кредитования от ООО Банк «Санкт-Петербург», лицензия Банка № 438 от 21.12.2014 г. Предельная ставка от 12,75% годовых, срок кредитования до 25 лет. **Программа кредитования АО «Россельхозбанк», лицензия № 2344 от 12.08.2015 г. Ставка от 10,25% годовых, срок кредитования до 30 лет. Первоначальный взнос от 20%. С условиями оказания программы кредитования можно ознакомиться на сайте www.ostrov.spb.ru или в офисе продаж по тел.: 8120.331-2000.

ИПОТЕЧНАЯ
СТАВКА **10,25%****



Застройщик: ООО «OSTROV», ООО OSTROV (ООП) (Фирма), ООО «Ильинка» - застройщик АО «Строительный трест», ООО NEWПИТЕР (ООП) (Фирма) - застройщик ООО «СТ-Невский», ООО «Лиственный» - застройщик ООО «Ильинка» «Д.Т.» ООО «Ильинка» - застройщик ООО «Ильинка» - застройщик ООО «Ильинка». С проектами деклараций можно ознакомиться в офисе продаж по адресу: СПб, Радужный проспект, 6/14 или на сайте www.ostrov.spb.ru. Телефон: 8120.331-2000. 1. Цена действительна на квартиру 2 кв. м. в 5-этажном доме при 100% оплате или ипотеке. Адрес: СПб, Давыдовский р-он, д. 10, Угрюмов, Мера, Пискаревский район, строительный участок №1-21. 2. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты по ипотеке 2 кв. м. на 2-м этаже здания А. Адрес: СПб, Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А. 4. Цена действительна на квартиру площадью 1 кв. м. Адрес: СПб, Лиственная ул., д. 18, корп. 1, лит. А. 5. Цена действительна на квартиру 2 кв. м. в 14-этажном доме при 100% оплате или ипотеке. Адрес: Ремесленная ул., д. 2, лит. А. 6. Апартаменты GRAN (Фирма) - застройщик - ООО «Ильинка» (Фирма) «Строительный трест». Расположен на территории №79-11022209-2015 от 27.03.2015, №79-019-0214-2-016 от 05.11.2015. Продажи осуществляются по инвестиционному договору. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты по ипотеке 2 кв. м. апартаментов «А.Нис». 7. AVATAR (Фирма) - застройщик - АО «Строительный трест». Расположен на территории №79-013-0358-2016 от 23.12.2016. Продажи осуществляются по инвестиционному договору. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты по ипотеке 2 кв. м. апартаментов «А.Нис». Подробности по телефону 8120.331-2000.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ, А НЕ ИСПОЛЬЗОВАТЬ

Среди принципов Производственной системы Toyota есть один, который вызывает удивление у большинства россиян, начинающих изучение бережливого производства. Речь идет о принципе, требующем уважать и развивать не только свою компанию, но также и ее поставщиков и партнеров. Благодаря книге Джеймса Вумека, Дэниела Джонса и Дэниела Руса «Машина, которая изменила мир» этот принцип становится гораздо понятнее, ближе и, главное, проще в реализации.

«Машина, которая изменила мир» была написана командой ведущих руководителей Международной автомобильной программы при Массачусетском технологическом институте – исследовательской группы, занимавшейся изучением различий между массовым и бережливым производством, и впервые опубликована в 1990 году. В течение пяти лет целый ряд ученых анализировали различные аспекты деятельности автопроизводителей, и книга является популярным изложением результатов этого анализа.

Учитывая, что при написании книги так или иначе использовались 116 отдельных монографий и она всесторонне рассматривает производственный процесс, в этом обзоре я остановлюсь на той стороне системы Toyota, которую обычно описывают достаточно кратко – на взаимоотношениях с подрядчиками.

ВЫБОР ПОСТАВЩИКОВ

Ненадежность поставщиков деталей и сложности с координацией поставок в нужном количестве в требуемые сроки вызывают необходимость создавать и поддерживать значительные запасы, что, в свою очередь, провоцирует множество дополнительных расходов, связанных с их хранением. Чтобы этого избежать, в 1950-е годы Toyota начала разрабатывать систему поставок, основанную на идеологии бережливого производства.

Поставщики, вне зависимости от их формальных связей с Toyota, по своим ролям объединяются в функциональные уровни.

Круг поставщиков определяется еще на стадии проектирования продукта. При этом выбор осуществляется не на тендерной основе, а исходя из того, как партнер показал себя при исполнении предыдущих контрактов.

Компании первого уровня аналогичны нашему понятию генерального подрядчика. Им поручается изготовление достаточно крупного компонента автомобиля, например, кресла, состоящего из нескольких десятков деталей. Такая компания самостоятельно окружает себя поставщиками второго уровня – опытными независимыми производителями, которые при необходимости могут обращаться к поставщикам третьего и даже четвертого уровня.

Во время проектирования, за несколько лет до начала выпуска продукции, поставщики первого уровня назначают в проектную команду заказчика своих постоянных представителей. Когда проект изделия выходит на стадию конструкторских чертежей, задания на разработку различных узлов передаются поставщикам первого уровня, которые и несут ответственность за проектирование и выпуск компонентов в соответствии с требованиями Toyota.

Подобный подход предполагает, что сборочное производство Toyota не нуждается в доскональном знании отдельных узлов и деталей, не относящихся к главным. Компания, работающая по правилам бережливого производства, отдает поставщикам только те элементы, которые не имеют решающего значения для успеха продукта.

Хотя Toyota не организует своих поставщиков в единый вертикально интегрированный бюрократический механизм, но все же чисто рыночных отношений между ними она тоже избегает. Вместо этого компания начала формировать «кэйрэцу», устойчивый многопрофильный взаимозависимый

круг фирм, приобретая пакеты акций поставщиков первого уровня. Постепенно поставщики включились в процесс, перекрестно приобретая акции друг друга.

В законченном виде кэйрэцу представляет собой группу юридически независимых компаний, которые действуют в общих интересах, предоставляют друг другу кредиты на выгодных условиях и даже, при необходимости, обмениваются персоналом. В группу в качестве ключевых элементов входят банк, страховая и (или) торговая компании, играющие роль инвестиционных фондов. Система кэйрэцу, в которой акции перераспределяются без выхода на фондовую биржу, через взаимозависимость защищает своих участников от недружественного поглощения и, кроме того, обеспечивает дешевое финансирование.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН

Если обычный производитель определяет цену своего товара, суммируя расходы и желаемый доход, то бережливые компании идут в обратном порядке. Цена устанавливается в зависимости от возможностей рынка, после чего компания вместе с поставщиками решает, как можно выпустить продукцию по этой цене, получив прибыль, достаточную для всех участников производства. Все операции внимательно анализируются на предмет их возможного удешевления, снижения расходов. Это достигается с помощью кайдзен, непрерывного усовершенствования процессов.

Японские производители определяют круг поставщиков еще на стадии проектирования продукта. При этом выбор осуществляется не на тендерной основе, а исходя из того, как партнер показал себя при исполнении предыдущих контрактов.

Чтобы добиться максимального эффекта, поставщик обязан делиться с заказчиком сведениями об особенностях своих методов производства и имеющихся издержках. В нашей реальности все эти данные являются коммерческой тайной, относящейся к хозяйственной деятельности, и строго охраняются. Но в условиях бережливого производства сохранение своих секретов приведет к помехам в непрерывном совершенствовании. Обе стороны изучают процессы и ищут способы снижения себестоимости и повышения качества. Это возможно только в случае, если заказчик уважает желание поставщика получить достаточную прибыль. Японские компании применяют соглашение о разделе прибыли между сторонами, которое гарантирует, что достигнутая в результате усилий одной из сторон экономия останется у нее.

Любопытно, что на протяжении выпуска одной модели цены на комплектующие постоянно снижаются. Если в российских реалиях принято на стадии тендера занижать цену, в дальнейшем постепенно возвращая деньги через повышение цены своего товара, то бережливые компании точно знают, что цена состоит из расходов и прибыли, а расходы, если поставщик работает хорошо, благодаря кайдзен должны снижаться. Распределение возникающей экономии также определяется заранее подписанным соглашением, в котором оговаривается снижение цены на протяжении

периода производства. Любая экономия свыше оговоренной, достигнутая поставщиком, достается только ему, стимулируя дальнейшее совершенствование.

Подписывая соглашение о том, что доход от совместных усилий заказчика и поставщика делится поровну, а от индивидуальных – достается тому, кто проявил эти усилия, заказчик сохраняет за собой право пользоваться рационализаторскими находками поставщика. Эта система заменяет обычное в западном мире взаимное недоверие сторон открытым сотрудничеством.

Когда заказчик знает методы работы и контроля качества производителя деталей, становится возможным поставка комплектующих непосредственно к сборочному конвейеру, минуя входной контроль, что также снижает затраты. Если у всех участников процесса одинаковое отношение к качеству, дополнительные проверки становятся не нужны.

Важно учитывать, что на Toyota заинтересованы в том, чтобы поставщики имели постоянную равномерную загрузку – это обеспечивает равномерность работы самой компании и повышает эффективность использования персонала и оборудования поставщиков. С позиции Toyota поставщики являются активом и подлежат такой же заботе, как и собственные структуры.

Когда на Toyota возникает проблема и запускается процедура поиска ее источника, известная как «Пять «почему?», первопричину дефекта разы-

скивают и у поставщика. Часто поставщики имеют своего представителя на предприятии заказчика, и этот представитель помогает искать причину брака. В случае, если решить задачу не удастся, представитель заказчика отправляется к поставщику – найти и устранить первопричину в общих интересах, и такой доступ заранее оговаривается в соглашении о поставках. Ведь первопричина, как правило, имеет организационный характер, и после локализации она редко повторяется.

ОТНОШЕНИЯ СТОРОН

Для распространения новых концепций работы японские производители создают ассоциации, объединяющие поставщиков первого уровня. При обычном производстве такая открытость невозможна, так как, делясь находками и методами удешевления продукции, фирмы теряют свои конкурентные преимущества на следующем тендере. Поставщики бережливого производителя знают, что заказчик обеспечит им должное вознаграждение за добросовестный труд, а улучшение работы всей группы принесет пользу каждому, особенно если вспомнить о перекрестном владении акциями.

Несмотря на такие «высокие» отношения с поставщиками, Toyota практикует распределение однотипных заказов (если речь идет не о специализированных узлах, производство которых требу-



Станислав Логунов, эксперт по оптимизации и модернизации бизнес-процессов в строительной отрасли

ет значительных инвестиций) между несколькими фирмами. Это помогает поддерживать стабильность и качество поставок, не создавая излишних запасов.

Надо понимать, что отношения между сторонами в Японии строятся не на особенностях ментальности, самурайском кодексе чести и полном доверии, а на взаимной зависимости и согласованных правилах игры, выполнение которых выгодно всем участникам процесса. Если какой-то поставщик нарушает свои обязательства, то отношения с ним не разрываются, а в качестве наказания часть его заказа переходит другому поставщику.

Так как экономика поставщиков рассчитывается, исходя из определенного объема производства, это очень действенный рычаг, дающий возможность в то же время не разрушать долгосрочные отношения, в которые вложено много времени и сил.

Чем меньше работ производитель выполняет самостоятельно, тем меньше работников ему требуется содержать и тем больше продукции он сможет выпустить.

Книга Вумека, Джонса и Руса сочетает в себе широту охвата материала и внимание к деталям, серьезную научную базу и простоту изложения. Со времени ее первого издания прошло много лет и вышло множество новых книг, несколько раз радикально менялось положение в экономике, но главные принципы остались неизменными, а значит, и книга сохранила свое значение.

«Машина, которая изменила мир» писалась с просветительскими целями, чтобы убедить западных автопроизводителей последовать спасительному для отрасли японскому примеру. Но постапокалиптические виды Детройта наглядно демонстрируют, к чему привело американские компании недостаточное внимание к этой замечательной книге. Те, кто успеет своевременно перейти на рельсы бережливого производства, постоянного самосовершенствования, – приобретут конкурентное преимущество, а те, кто не успеет, – останутся в прошлом. Считайте, что я вас предупредил!

Приятного вам чтения, и пусть ваши деловые взаимоотношения всегда строятся на взаимном уважении и общей выгоде!

Обсудить этот и другие обзоры рубрики «Сила знаний» вы можете на новом портале SILAPROJECT.RU, посвященном бизнес-литературе и целенаправленному чтению.

SEMINAR

ДОКУМЕНТООБОРОТ УХОДИТ В ИНТЕРНЕТ

Михаил Добрецов

«Как получить разрешение, не выходя из кабинета?» – ответ на этот вопрос в рамках одноименного семинара, организованного газетой «Кто строит в Петербурге», постарались дать специалисты Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга и регионального филиала Росреестра.



1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА

С этой даты, в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 1 ноября 2016 года № 689, которым были внесены изменения в требования к техническим планам объектов капитального строительства, перестают действовать техпланы, подготовленные до 1 января 2017 года.

Начальник юридического управления Госстройнадзора Виктор Свиштунов напомнил, что этот документ уточняет положения приказа МЭР от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений», вступившего в силу с 1 января 2017 года. Он был издан в соответствии с корректировкой в 2015 году федерального законодательства в целях обеспечения единообразия при определении площади объекта.

Как пояснила руководитель управления кадастровых работ и информационного взаимодействия ГУП «ГУИОН» Нурлана Прокопенко, этим документом изменены подходы к измерению площадей жилых объектов. Общая их площадь теперь меряется по внутренней поверхности внешних стен, а не путем суммирования площадей всех помещений, как раньше. Паркинги выводятся из состава нежилых помещений в отдельную оп-

цию «машино-места», каковые ставятся на кадастровый учет в качестве особого вида недвижимого имущества. Также появилось понятие «общее имущество многоквартирных домов» (лестничные площадки и т.п.). В итоге в состав жилого объекта теперь входят жилые, нежилые, вспомогательные помещения, машино-места, общее имущество МКД. Кроме того, к техплану в обязательном порядке должны прилагаться планы всех этажей (ранее это не требовалось).

«Ныне предусмотрен следующий порядок: подал заявление на разрешение на ввод, приложил технический план – и все, можешь быть спокоен. Служба госстройнадзора должна в течение 5 дней после того, как подготовлено разрешение на ввод, направить копию разрешения и технический план в кадастр для постановки на учет», – рассказал Виктор Свиштунов.

Однако, по его словам, эта схема имеет определенные недостатки. В частности, не учитывается тот вариант, что могут быть ошибки в техплане и кадастр может приостановить процесс присвоения кадастрового номера. Между тем, по словам эксперта, это явление нередкое, и причина его – в зачастую низкой квалификации кадастровых инженеров, неграмотно оформляющих документы.

«Подчеркну, в настоящее время у Госстройнадзора нет юридически закрепленной обязанности сообщать о приостановке присвоения кадастрового номера застройщику», – подчеркнул

Виктор Свиштунов. При этом он поспешил успокоить собравшихся на семинар представителей компаний, заверив, что Госстройнадзор совместно с Росреестром уже разработали порядок уведомления заявителя в случае, если технический план не соответствует требованиям законодательства.

«Мы направляем уведомление о приостановлении в адрес Госстройнадзора, кадастрового инженера и застройщика», – рассказала начальник отдела государственной регистрации создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости Управления Росреестра по Санкт-Петербургу Оксана Бузнина. Таким образом, все заинтересованные стороны оперативно получают информацию о задержке с оформлением документации, и заявители могут предпринять меры по исправлению допущенных нарушений.

1 АВГУСТА 2017 ГОДА

С этой даты Госстройнадзор перестает принимать заявления на оказание государственных услуг в электронном виде через «Личный кабинет» своего официального сайта и переходит на работу в этой сфере только через Единую систему строительного комплекса (ЕССК), интегрированную с Порталом государственных и муниципальных услуг Санкт-Петербурга www.gu.spb.ru/building.

Начальник отдела информатизации и связи Госстройнадзора Константин

Будников подробно рассказал собравшимся о работе по новой схеме. По его словам, она коснется выдачи, продления действия и внесения изменений в разрешения на строительство (за исключением индивидуального жилищного домостроения) и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, а также ряда административных процедур строительного надзора.

«Перед началом работы в ЕССК необходимо авторизоваться на портале с помощью Единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА). Юридические лица при подаче электронного заявления используют усиленную электронную квалифицированную подпись», – пояснил Константин Будников.

По его словам, сроки оформления документов формально не меняются, однако на практике процедура несколько ускорится. «Дело в том, что в рамках подачи документов по старой схеме через МФЦ нормативный срок передачи их в Госстройнадзор составлял 3 дня и столько же – в обратном направлении. При работе в электронной форме эти затраты времени упраздняются», – отметил эксперт.

Константин Будников также уточнил, что извещения о выдаче разрешений направляются застройщику по электронной почте на указанный им адрес. Кроме того, компании имеют право получить интересующие их документы также и на бумаге.

ДЕНЬГИ

ПЯТАЯ ЧАСТЬ ВСЕХ ШТРАФОВ ОТ ГАТИ НАЧИСЛЕНЫ ЛЕНЭНЕРГО

Сумма штрафов, начисленных ГАТИ в отношении ПАО «Ленэнерго» и ее подрядных организаций, составила 30 млн рублей, или 20% от всего количества постановлений по административным правонарушениям в 2017 году. Общая сумма штрафов с начала 2017 года составила 125 млн 285 тыс. рублей. В основном административные правонарушения касались необеспеченного безопасного прохода пешеходов и проезда автотранспорта, несоблюдения культуры производства работ, невосстановленного благоустройства, проведения земляных и строительных работ без ордера или после истечения срока его действия, а также ограничения движения без распоряжения. Сетевые организации ГУП «ТЭК» и ГУП «Водоканал» также привлекались к ответственности за нарушение правил производства работ, но количество таких нарушений в 6 раз меньше по сравнению с ПАО «Ленэнерго», штрафы на эти компании в 2017 году составили по 5 млн рублей.

ЛЕНОБЛАСТЬ КОРРЕКТИРУЕТ БЮДЖЕТ

Регион намерен потратить в этом году больше денег на ремонт и содержание дорог, ЖКХ и социально-культурную среду. Законопроект губернатора Александра Дрозденко был внесен на рассмотрение областного Заксобрания. Корректировка бюджета предполагает увеличение расходной части на 8,2 млрд рублей. Это стало возможным благодаря перечисленным в региональный бюджет федеральным субсидиям и поступлениям из Пенсионного фонда. «Кроме того, объем средств, зачисляемых по налоговым и неналоговым платежам, опережает плановые показатели. В комплексе это дает региону возможность увеличить финансирование важных для жителей Ленинградской области проектов и направлений», – заметил первый заместитель председателя правительства Ленинградской области – председатель Комитета финансов Роман Марков. Дополнительные расходы регион направит на реализацию адресной инвестиционной программы, образование и социальную защиту.

СИСТЕМУ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЗАПУСЯТ В СЕНТЯБРЕ

Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) будет запущена 30 сентября 2017 года. В настоящее время началось тестирование системы. Ее запуск позволит обеспечить прозрачность ценообразования в строительстве и исключить риски завышения сметной стоимости строительства. ФГИС ЦС будет содержать сметные нормативы, федеральный реестр сметных нормативов, укрупненные нормативы цен строительства, методики определения сметных цен строительных ресурсов, классификатор строительных ресурсов, перечень юридических лиц, которые обязаны предоставлять информацию в систему. Первое размещение во ФГИС ЦС сметных цен строительных ресурсов, полученных по результатам мониторинга цен строительных ресурсов, планируется на 15 декабря 2017 года.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

ЭКСПЕРТИЗА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ – ПЕРВЫЕ УСПЕХИ

Наталья Кузнецова

Около года назад СПб ГАУ «ЦГЭ» в тестовом режиме начало проводить государственную экспертизу в электронном виде. Заказчики постепенно привыкают к новому виду услуг. Заявители компаний, которые формируют блок лидеров стройиндустрии, уже успели увидеть преимущества новой системы. «Кто строит в Петербурге» беседует с Андреем Витальевичем Афанасьевым, директором по проектированию структурного подразделения ПАО «Группа ЛСР» – генеральным проектировщиком, первым заявителем, прошедшим экспертизу ПД и РИИ в электронном виде.

– Расскажите, пожалуйста, с чего для вашей компании начался перевод проектной документации в электронный вид?

– С 1 января СПб ГАУ «ЦГЭ» официально перешло на электронный документооборот проверки проектной документации и результатов инженерных изысканий. У нас возникали вопросы, каким же образом будет осуществляться привычный и понятный принцип работы экспертизы. Было много опасений: не повлияет ли переход на новую форму рассмотрения ПД на сроки экспертизы? Вопреки нашим опасениям в процессе проведения экспертизы в электронной форме был выявлен ряд преимуществ – удобство загрузки откорректированной проектной документации после устранения замечаний, выяв-

ленных экспертами, в личный кабинет, возможность в режиме online, находясь где угодно, отследить, что принято в ответ на замечание, что требуется доработать, эксперт оставляет свои комментарии по результатам предоставленных ответов на замечания электронного приема.

– Можно сказать, что общение заявителя с экспертом ушло целиком в онлайн?

– В качестве альтернативы электронному приему разработчики программы оставили возможность записи к экспертам на личный прием, что в ряде сложных вопросов является очень эффективным. Таким образом, мы совмещаем работу онлайн с личными встречами заявителей с экспертами.

– Эксперт выдал замечания – в электронном виде или на руки – что происходит дальше?

– При устранении замечаний после загрузки откорректированного раздела автоматически фиксируется итоговая электрон-

ная версия, которая сохраняется в личном кабинете. Благодаря этому на технических совещаниях появилась возможность открыть личный кабинет и пользоваться актуальными данными. Удобство и оперативность очевидны!

МНЕНИЕ



Игорь ЮДИН,
директор СПб ГАУ «ЦГЭ»:
– Электронные услуги – обычная практика для современного общества. Со временем данные системы

пройдут необходимый путь совершенствования и станут максимально удобными в использовании. Для начала нужно было привыкнуть к нововведениям. Но в результате необходимыми навыками овладели и Центр госэкспертизы, и заказчики. Теперь свою задачу мы видим в том, чтобы сделать электронную площадку экспертизы еще более комфортной и удобной.

КСТАТИ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ «ЦГЭ» ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ

Помимо государственной экспертизы, в Центре можно получить консультацию при подготовке проектных решений проекта планировки территории (ППТ) и (или) проекта межевания территории (ПМТ), заказать экспертную оценку бизнес-плана и др. В связи с переходом на электронный документооборот значительная часть услуг направлена на содействие в прохождении экспертизы в электронном виде: сканирование документов, приведение текстовых фрагментов в файлах PDF в соответствие требованиям нормативных документов, проверка и исправление проектно-сметной документации в электронном виде нахождение государственной экспертизы согласно нормативно-правовым актам, формирование и изготовление информационно удостоверяющего листа, размещение подготовленной в электронной форме проектной документации в личном кабинете заказчика, обеспечение контроля за отсутствием ошибок при передаче файлов, создание архивных (zip) файлов по разделам проектной документации для последующего размещения в личном кабинете заказчика и другие.

ДОСТИЖЕНИЯ В ЭПОХУ ЭДО

В сентябре 2016 года в целях экономии средств бюджета города при Санкт-Петербургском государственном автономном учреждении «Центр государственной экспертизы» был создан Нормативно-технический совет по отбору типовой проектной документации для повторного применения. Результатом работы Совета стало создание Реестра типовой проектной документации Санкт-Петербурга, который размещен на сайте Центра госэкспертизы – www.spbex.ru – и рекомендован к использованию тем проектировщикам и подрядным организациям, которые строят социальные объекты, финансируемые из бюджета города. За 9 месяцев работы члены Совета провели 8 заседаний. На сегодняшний день в реестре находится 74 объекта. Включению в реестр подлежат информация о проектной документации в отношении жилых и административных зданий, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, при подготовке которой были применены современные экономичные ресурсо- и энергосберегающие, технологические и организационные решения. Кроме того, на каждый из одобренных объектов было получено положительное заключение государственной экспертизы.

Кто строит .ru
Единый строительный портал Северо-Запада

МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

СМИ
ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

НОВОСТИ
ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

УДОБНЫЙ
НОВЫЙ ДИЗАЙН

ВСЁ ВАЖНОЕ
ИЗ ЖИЗНИ СТРОЙКИ

БОЛЬШЕ
ВОЗМОЖНОСТИ
ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

ktostroit.ru_

ГАРАНТ ЭЛЕКТРОННЫЙ ЭКСПРЕСС
Безопасные правовые магистрали

ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА от крупнейшего Удостоверяющего центра РФ

КОМПЛЕКСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Квалифицированный сертификат электронной подписи
- Защищенный сертифицированный носитель
- Встроенная лицензия КристоПро
- Сопровождение сертификата на государственных порталах Госуслуг, Госстройнадзора, Главгосэкспертизы, Росреестра и др.

ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ С УЦ «ГАРАНТ»

- Высокое качество предоставляемых услуг
- Бесплатная техническая поддержка
- Программа лояльности для постоянных клиентов

Подробнее на сайте <http://garant.spb.ru/eds>

Группа компаний «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ»
+7 (812) 320-21-51, 325-63-22
ee@garant.spb.ru

Гарант
Основана в 1992 г.

ТРЕНД

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫХОДИТ ИЗ АНАБИОЗА

Михаил Кулыбин

Интерес инвесторов к объектам коммерческой недвижимости, просевший с приходом кризиса, начал расти. Свидетельство тому – ряд крупных сделок, заключенных в последние несколько месяцев. По мнению экспертов, такой тренд сохранится до конца нынешнего года и получит развитие в следующем.

ЗАМОРОЗКИ

С кризисом 2014–2015 годов развитие сегмента коммерческой недвижимости затормозилось. Запущенные проекты постепенно достраивались и сдавались, порой с переносом сроков ввода, но новых появлялось мало. Исключение составляли только апарт-объекты, которые хоть и относятся к коммерческой недвижимости, по функции близки к жилью (подробнее в статье «Апартаменты: догнать и перегнать Москву», «Кто строит в Петербурге», № 5–6, 2017).

По данным аналитиков JLL, в 2017 году впервые за современную историю рынка недвижимости в Петербурге не будет открыто ни одного нового крупного торгового центра.

Согласно оценке специалистов Maris в ассоциации с CBRE, в этом году в сфере складской недвижимости реализуются только проекты по схеме built-to-suit (под конкретного заказчика).

Как отмечает директор департамента услуг для арендаторов Colliers International в Петербурге Игорь Темнышев, объем ввода офисной недвижимости в Петербурге в 2017 году снизится примерно на треть (всего 175 тыс. кв. м). Причем значительная его часть (около 60%) состоит из объектов, сроки ввода которых уже переносились.

Падение активности коснулось и инвестирования в уже готовые объекты недвижимости. В экспозиции, по данным Colliers International, по сей день находится немало потенциально привлекательных объектов: бизнес-центр «Аэроплаза», историческое здание на Невском пр., 26, а также офисные особняки в составе крупных жилых комплексов «Царская столица», «Парадный квартал», «Смольный парк».

ОТТЕПЕЛЬ

К концу 2016 года ситуация постепенно стала меняться. Наметилась стабилизация экономического положения в стране, что отразилось на росте интереса инвесторов к коммерческой недвижимости.

«Стабилизация положения в экономике и отдельные позитивные тренды положительно повлияли на рост интереса инвесторов к недвижимости», – говорит руководитель отдела страте-

гического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев. С ним согласна директор по консалтингу NAI Besag Ирина Реут. «С конца прошлого года интерес к коммерческой недвижимости и инвестициям в Петербурге существенно возрос», – констатирует она.

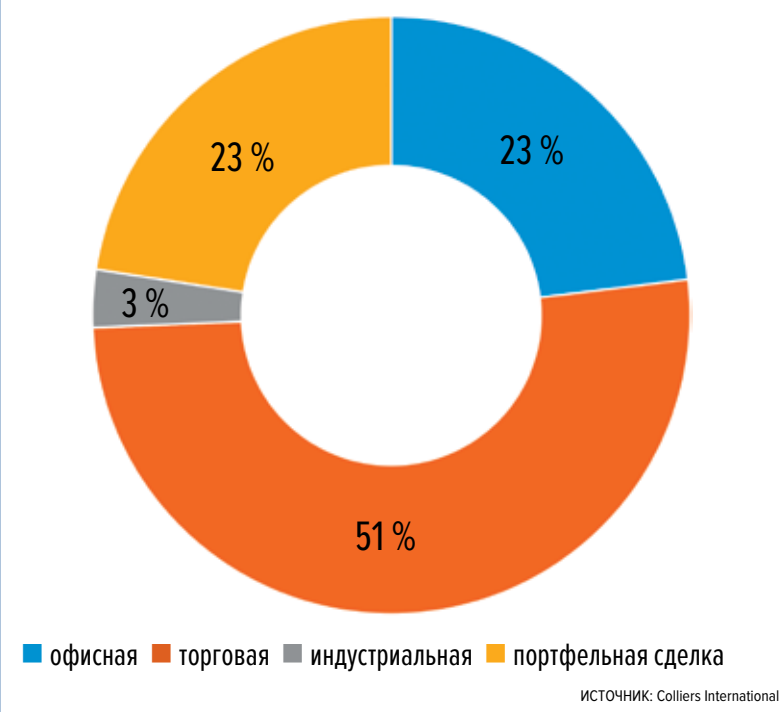
Руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев добавляет: «Рост интереса к объектам происходит благодаря стабилизации макроэкономических показателей и уменьшению разрыва между ожиданиями продавцов и покупателей, а также локальным факторам, таким как снижающаяся доля вакантных площадей на офисном и торговом рынках Петербурга и небольшой объем прогнозируемого ввода в этих сегментах в ближайшие один-два года».

Тренд этот характерен для всей страны. По данным Knight Frank, по итогам I квартала 2017 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 680 млн евро, что на 229,5% больше аналогичного периода прошлого года. Причем по темпам прироста инвестиций Россия стала лидером в Европе. Большая часть инвестиций в РФ приходится на офисную недвижимость (65%), на торговые объекты приходится 30%, на складские – 5%.

«С начала 2017 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость Петербурга достиг 370 миллионов долларов, включая сделки по приобретению объектов для собственных нужд. В сравнении с показателем первого полугодия 2016 года объем инвестиций увеличился в 2,2 раза», – рассказывает о ситуации в Северной столице Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Петербурге.

А по мнению генерального директора Maris в ассоциации с CBRE Бориса Мошенского, интерес у инвесторов существует достаточно давно, но до поры до времени он не конвертировался в реальные сделки. «В моем понимании, этот период начался с 2015 года, когда по итогам валютных колебаний 2014 года наша недвижимость для иностранных инвесторов подешевела почти в 2 раза. Но этот интерес был очень осторожным, потому что были политические аспекты, риски, которые могли влиять на принятие решения. К тому же

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК ПО ТИПАМ



нужно понимать, что у каждой транзакции есть своя история и срок подготовки. Сейчас мы пожинаем плоды этого интереса и можем видеть конкретные сделки», – считает он.

Эксперт добавляет, что многие инвесторы ждали «правильного времени». «Правильное, потому что колебаний вниз мы не предвидим, тренда на рост стоимости недвижимости не прогнозируем, но появилось некое равновесие. То самое время, когда инвесторы выносят решения, если их интересует наш рынок», – уточняет г-н Мошенский.

ОБЪЕКТЫ ОПТОМ И В РОЗНИЦУ

«Несмотря на существенный рост себестоимости создания высококлассных объектов коммерческой недвижимости, из-за колебаний курса рубля их инвестиционная стоимость изменилась не так сильно, поскольку прямо связана с генерируемым доходным потоком. В итоге в некоторых случаях купить объект недвижимости выгоднее, чем построить аналогичный, особенно с учетом стоимости денег во времени. На эту особенность актуальной рыночной ситуации не могли не обратить внимание и специализирующиеся на коммер-

ческой недвижимости инвестиционные фонды», – отмечает Игорь Кокорев.

По словам Ирины Реут, в настоящее время в Петербурге самый большой интерес инвесторы проявляют к торговым объектам. С ней согласна Анна Сигалова: «Продолжается тенденция преобладания торговой недвижимости в общем объеме транзакций. Немногим более половины всего объема инвестиций за январь-май 2017 года пришлось на данный сегмент».

К ключевым сделкам эксперты относят покупку компанией Malltech («РосЕвроДевелопмент») ТРК «Лето» общей площадью 116 тыс. кв. м. С точки зрения площади приобретенных объектов самой крупной стала сделка по покупке портфеля проектов компании Northern Horizon Capital: БЦ «Премиум» на северо-западе города (11 тыс. кв. м), БЦ «Келлерман Центр» в Адмиралтейском районе (22 тыс. кв. м) и логопарк «Гориго» неподалеку от аэропорта Пулково (87 тыс. кв. м). Покупателем выступила компания Raven Russia Limited. ТД «Интерторг» приобрел у финского инвестиционного фонда Sronpa здание площадью 8 тыс. кв. м. Логистический комплекс класса А будет перепрофилирован под продуктовый гипермаркет.



STATIC.PANORAMA

ПЕРСПЕКТИВЫ

По мнению экспертов, тренд на рост активности в этом сегменте сохранится. «Коммерческая недвижимость на протяжении всего периода нестабильности существенно уступала жилой, в том числе и с позиций нового строительства, поэтому вероятность реализации в ближайшие годы накопленного и отложенного спроса в этом сегменте рынка выше, чем в жилом», – отмечает Игорь Кокорев.

«В целом текущий рынок коммерческой недвижимости Петербурга можно охарактеризовать как привлекательный для инвесторов. В торговых и офисных комплексах города наблюдается снижение уровня вакантности, в бизнес-центрах увеличиваются арендные ставки, что, несомненно, положительно сказывается на росте интереса потенциальных инвесторов к недвижимости», – добавляет Анна Сигалова.

По ее словам, в настоящий момент к петербургскому рынку офисной недвижимости проявляют интерес не только локальные игроки, но и инвесторы из Москвы, Азии и Ближнего Востока. «Пока этот спрос не конвертируется в сделки, однако мы ожидаем приток иностранного капитала в офисный сегмент уже в этом году», – говорит эксперт.

«Мы наблюдаем высокую инвестиционную привлекательность сегмента стрит-ритейла, постепенно восстанавливается и офисный рынок, на котором можно ожидать скорого появления новых анонсированных проектов. В то же время высокая насыщенность рынка торговых центров и пока еще сдержанное развитие ритейлеров в Петербурге не стимулируют новое активное строительство крупных ТЦ», – со своей стороны отмечает Владислав Фадеев.

Еще одним значимым фактором для развития рынка, по мнению Игоря Кокорева, является увеличение доли объектов, которые являются морально или технически устаревшими. «Такие объекты либо постепенно «освободят» свою текущую нишу для новых, более современных и качественных объектов, либо должны будут реновироваться или реконцептуализироваться», – считает он.

ПЕРСПЕКТИВЫ

ДОЛГОСТРОИ ПОДДЕРЖИВАЮТ ОБЪЕМЫ ВВОДА

Михаил Кулыбин

С начала года значительную долю в суммарном объеме ввода жилья в Санкт-Петербурге занимают сданные долгострои. Если же исключить их из статистики, можно говорить даже о некотором проседании этого показателя. Однако эксперты не видят опасности возникновения дефицита на рынке новостроек. По крайней мере в этом году.

ИСТОРИЯ СО СТАТИСТИКОЙ

Статистические данные Комитета по строительству Смольного свидетельствуют, что объемы сдачи жилья в Петербурге растут. В январе-мае 2017 года введено в эксплуатацию почти 1,46 млн кв. м жилья. Это примерно на 32,5% больше, чем за аналогичный период 2016 года и почти на четверть больше, чем в 2015-м. Также это составляет почти 50% от плана на 2017 год.

При этом, если внимательно приглядеться к статистике, выяснится, что в весенние месяцы не менее половины суммарных объемов ввода обеспечила сдача долгостроев с задержкой сроков свыше 2 лет. Исключение же из статистики проблемных объектов покажет куда менее оптимистичную картину. Объемы ввода жилья «в плановом порядке» заметно проседают даже в сравнении с 2016 годом, на который пришелся пик кризиса.

Между тем проблему долгостроев власти города обещают решить в этом году. Пусть медленно и «со скрипом», но один за другим проблемные новостройки в Петербурге сдаются, и первые недели июня не стали исключением в этом смысле. Таким образом, поддерживать позитивную статистику к концу года станет уже нечем.

Добавим, что на объемах ввода жилья в 2017 году начнет сказываться влияние кризиса, начавшегося в конце 2014 – начале 2015 года и приведшего к уменьшению запуска застройщиками новых проектов.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ТОРМОЗА

Но это еще не все. Глава Минстроя РФ Михаил Минусин прогнозирует снижение объема ввода жилья в 2017–2018 годах из-за изменений в законодательстве. Напомним, в 2016 году были вне-

сены корректировки в 214-ФЗ, касающиеся работы СРО, а также требований к уставному капиталу застройщиков: от 2,5 млн до 1,5 млрд рублей в зависимости от объема строительства (подробнее в статье «Уставы застройщиков докапитализируются», «Кто строит в Петербурге», № 20, 2017).

Кроме того, планируется принятие закона, регулирующего работу государственного компенсационного фонда долевого строительства. «Изменение законодательства потребует периода перезагрузки, вследствие которого мы прогнозируем падение объемов ввода жилья. По нашему мнению, в 2017 году может быть сдано порядка 75 миллионов квадратных метров жилья. Два года – 2017–2018-й – станут переходным периодом. А дальше будет рост», – надеется Михаил Минусин.

Не лишним будет напомнить, что в Петербурге к этим факторам добавляется начало действия в 2017 году новых Правил землепользования и застройки, а также требований федерального законодательства о зонах охраны вокруг объектов наследия, каковых в Северной столице великое множество, что для застройщиков означает только дополнительные проблемы.

В общем, если суммировать все эти факторы, то несложно сделать вывод, что Петербург ждет падение объемов ввода жилья, появление дефицита предложения на первичном рынке и, как следствие, рост цен.

НИЧЕГО СТРАШНОГО НЕТ...

Однако эксперты полагают, что такой сценарий развития событий маловероятен. И Петербург окажется в противофазе большей части России, где падение объемов ввода жилья весьма возможно.

«Строительный цикл занимает около двух-трех лет. Таким образом, в этом году

основной объем ввода должны составить новостройки, начатые в 2014–2015 годах. По нашим данным, в тот период в продажу был выведен рекордный объем жилья – более 8 миллионов квадратных в Петербурге и Ленобласти (в 2014-м – почти 5 миллионов, в 2015–3,5 миллиона). Этот задел позволяет предположить, что объем ввода в этом году будет соответствовать уровню 2016 года», – считает руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов.

С ним согласна директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Сережина. «В 2015 году по сравнению с пиковым 2014-м в традиционной части Петербурга действительно было выведено несколько меньше проектов – 2,36 миллиона квадратных (годом ранее – 3 миллиона). Но в целом показатель 2015 года достаточно неплохой, а в заКАДье новых стартов было даже больше, чем в 2014-м», – отмечает она.

Кроме того, у разных проектов и разных девелоперов сроки строительства отличаются, добавляет эксперт. «От разрешения на строительство до разрешения на ввод в плановом порядке может пройти и менее двух лет, и более трех. Соответственно, корреляция между объемом новых стартов и вводом сданных объектов не всегда прослеживается прямо, а «размывается» на некотором временном интервале», – говорит Вера Сережина.

По мнению руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, не надо забывать и о «сезонности ввода». «То, что в первой половине года сдается небольшой объем жилья, – явление вполне типичное. В целом же по итогам 2017 года будет введено жилья не меньше, чем в прошлом году, а возможно, и больше. Вот в этой

«добавке», вероятно, существенную долю составят сданные, наконец, «долгострои», – считает она.

Эксперты напоминают также, что, по данным Службы госстройнадзора Петербурга, в течение 2016 года выдано около 170 разрешений на строительство жилых домов. Для сравнения: в послекризисный 2011 год было выдано всего 94 таких документа. По их мнению, это можно объяснить именно изменениями правовой базы и связанными с этим превентивными действиями застройщиков.

...ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ ПОКА

Однако на более отдаленную перспективу прогнозы не столь радужные. «На данный момент предложение превышает уровень активного спроса. Но введение новых изменений в законодательные акты, удорожание себестоимости строительства могут привести к снижению объемов строительства в Санкт-Петербурге», – отмечает заместитель руководителя отдела консалтинга и оценки Maris в ассоциации с CBRE Елена Тищенко.

«Думаю, что первые ощутимые признаки снижения объемов ввода мы увидим в 2018 году. Начиная с 2016 года запуск новых строек начал откладываться. Так, в прошлом году в продажу было выведено на 10% меньше жилья, чем в 2015-м. Похожую динамику рынок может продемонстрировать и в этом году», – прогнозирует Петр Буслов.

Причем будущим годом, возможно, процесс не исчерпается. «Изменения в градостроительном законодательстве и более строгие требования к проектам и застройщикам могут привести к снижению вывода на рынок новых объектов в перспективе 2018 года, с последующим падением показателей ввода в перспективе трех лет», – подчеркивает Вера Сережина.

ДОРОГИ

НА ДОРОГИ К ТРЕМ НОВЫМ ЖК НАПРАВЯТ 156 МЛН РУБЛЕЙ

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Смольного осенью объявит тендеры на проектирование дорог к трем новым жилым массивам в Невском и Василеостровском районах Санкт-Петербурга.

Один из кварталов расположен вдоль Петрозаводского шоссе и Советского пр., другой ограничен Октябрьской наб., Русановской ул. и границей города, третий находится на намыве Васильевского острова.

Общая стоимость проектных работ составит 155,9 млн рублей. Средства на эти цели предусмотрены поправками в городской бюджет. Сейчас идет процедура включения этих объектов в программу развития транспортной системы Петербурга на 2015–2020 годы.

ПОД КАД ИЗ МУРИНО ПОЕДУТ ОСЕНЬЮ

В Ленинградской области началось строительство сквозного проезда под Кольцевой автомобильной дорогой в районе Западного Мурино.

Проезд включает в себя по одной полосе движения в каждую сторону. Стоимость проекта составляет порядка 108 млн рублей. Его реализация позволит разгрузить транспортные потоки в районе Западного Мурино и поселка Бугры.

«Весь комплекс работ займет около четырех месяцев. Уже сейчас надо ускорить строительство: к 19 июня здесь должно быть больше рабочих и спецтехники. Объект имеет высокую социальную значимость, администрация области держит его на особом контроле», – подчеркнул глава дорожного комитета Ленинградской области Юрий Запалатский в ходе инспекции рабочей площадки.

В рамках обустройства нового объекта будет восстановлено дорожное покрытие Верхней ул. протяженностью 1,93 км – от ТРК «Северный молл» до границы работ по устройству проезда, а также проезда от Шоссейной ул. протяженностью 3,2 км (до границ строительства).

ЗАВЕРШЕН КАПРЕМОНТ УЧАСТКА НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ ФОНТАНКИ

ООО «Геоизол» завершило капитальный ремонт участка набережной реки Фонтанки около домов 53–55. По нему полностью открыто движение транспорта.

Набережная является памятником истории и культуры и реконструируется по заказу ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Реконструкция стенки набережной на участке 151,9 м проводилась щадящими методами и под контролем ГИОП. Для восстановления оcherенного участка наб. Фонтанки был реконструирован исторический гранитный камень, гранитные тумбы и решетки ограждения. Всего в ходе работ было обработано 1019 штук исторических камней, 626 облицовочных и 99 карнизных камней. Напомним, в рамках работ по капремонту в мае 2015 года была открыта для движения транспорта часть набережной Фонтанки на участке от дома 6 до Прачечного моста (левый берег), а в декабре прошлого года – от моста Белинского до спуска у дома 9 (правый берег). Кроме того, в настоящий момент силами ЗАО «Пилон» осуществляется капитальный ремонт еще одного участка набережной.

МИНСТРОЙ ВОЗЬМЕТСЯ ЗА АРХИТЕКТОРОВ

Елена Чиркова

Правительство РФ решило внести изменения в действующий федеральный закон об архитектурной деятельности. Новая редакция закона конкретизирует полномочия и разделяет зоны ответственности разных профессиональных сообществ, вовлеченных в градостроительный процесс. Петербургские архитекторы считают, что актуализация документа значительно припозднилась.

Актуализировать закон об архитектурной деятельности экспертное сообщество предлагало еще в прошлом году. Глава комиссии по градостроительной деятельности и архитектуре Общественного совета при Минстрое России Татьяна Тихонова отмечала, что существующий документ концептуально устарел из-за многочисленных изменений правоотношений в градостроительной сфере. Сегодня закон не способен урегулировать ключевые проблемы деятельности архитекторов.

«Необходимо повысить ответственность архитекторов, престиж и статус

профессии. Актуальнейшей проблемой является вопрос соблюдения авторских прав в архитектурной деятельности. Сейчас проект создается одним архитектором, рабочая документация – другим, а авторский надзор может осуществлять третья организация», – поясняла необходимость изменений г-жа Тихонова.

На минувшей неделе на заседании комиссии была представлена концепция актуализации документа. Как отмечают в Минстрое, концепция предполагает тщательную проработку терминологии и конкретизацию полномочий и функций региональных и муниципальных ар-

хитекторов. Кроме того, предлагается сформировать единый реестр архитекторов – такой перечень должен создаваться с учетом национального реестра главных инженеров проектов и главных архитекторов проектов.

Петербургские архитекторы отмечают, что изменения в закон нужно было вносить давно, однако предложенная версия документа – не самая лучшая. Архитектор Сергей Бобылев, например, говорит, что в той версии закона, которая сейчас готовится, термин «архитектурная деятельность» трактуется как деятельность, заключающаяся в пре-

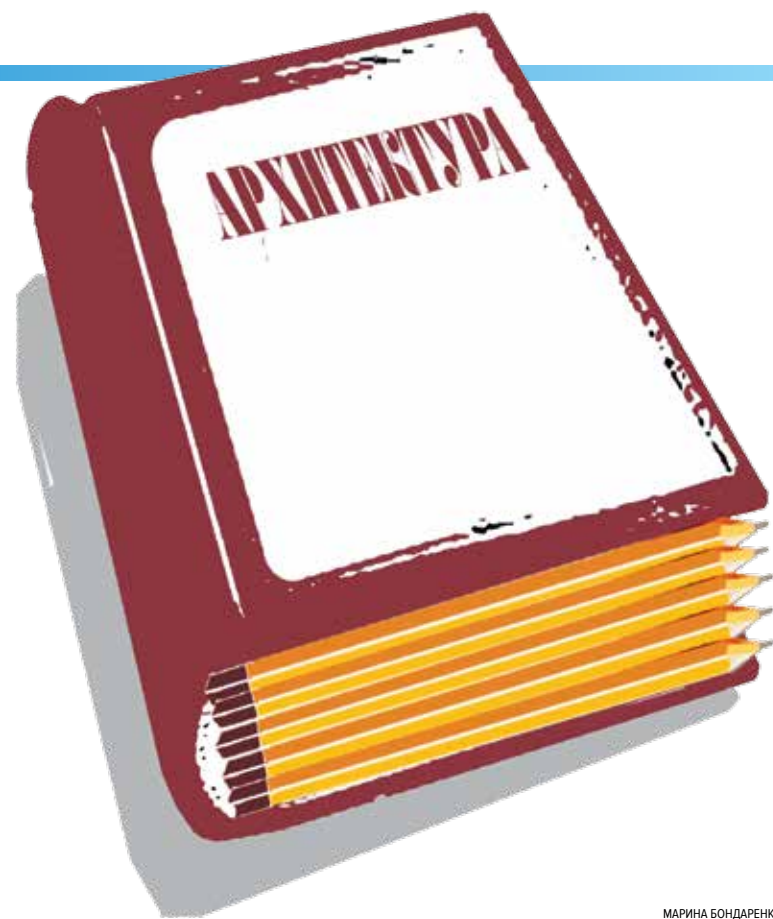
доставлении профессиональных услуг в сфере. Однако что это за услуги и как они предоставляются – не уточняется.

«Новый закон давно назрел, его надо было принять еще несколько лет назад, – считает г-н Бобылев. – Но тот факт, что он не был принят, показывает, что власть не понимает роли архитекторов в градостроительной деятельности».

С ним согласен руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов. «Закон нужен, но он вряд ли сработает в ближайшее время. Потому что государству есть чем

заниматься. Оно даже работу СРО регулирует через Градостроительный кодекс, а не в отдельном законе. Архитектор интересуется государством только там, где идет и строительство, и проектирование. Когда эти процессы заканчиваются, про архитекторов забывают», – отмечает он.

Главный архитектор Петербурга, председатель КГА Владимир Григорьев также считает, что необходимость юридического урегулирования градостроительства и архитектурной деятельности безусловна, нужно только составить новую редакцию закона так, чтобы он помог решить проблемы, копившиеся годами.



МАРИНА БОНДАРЕНКО



2017 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург



Программа праздника:

- Конкурс детских рисунков «Мои родители – строители»
- Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей знаками отличия
- Молебен в Храме строителей
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- Праздничный концерт в Ледовом дворце
- Велопробег, посвященный Дню строителя

Генеральный партнер:



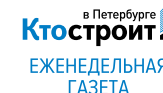
Партнеры:



Генеральный информационный партнер:



Официальный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер:



Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru

ДОЛЬЩИКИ

«ЛЕНИНСКИЙ ПАРК» ИЩЕТ НОВОГО ПОДРЯДЧИКА

Мария Мельникова

Компания «Проммонолит» вопреки всем негативным прогнозам сдала первые два дома проблемного жилого комплекса «Ленинский парк» точно в срок – 15 июня. Дольщики ищут изъяны в новых квартирах, а правительство Петербурга – девелопера для завершения второй и третьей очередей проекта.



ПЛОХЕНЬКИЙ, НО СВОЙ

Не все дольщики домов 6А и 7А, составляющих первую очередь ЖК «Ленинский парк», верили, что корпуса будут готовы к сдаче 15 июня. На последней встрече с дольщиками 31 мая выяснилось, что не все секции домов подключены к постоянной схеме электро- и водоснабжения, часть лифтов не работала, а на общих территориях нашлось множество косметических недостатков.

Впрочем, были парадные, в которых изъянов практически не было. Именно с них и началась приемка квартир.

«Каждый день мы предполагаем передавать по одной парадной для того, чтобы до конца этого месяца две тысячи дольщиков ЖК «Ленинский парк» получили свои квартиры», – сообщил вице-губернатор Игорь Албин.

Дольщики полагают, что таким образом застройщик выигрывает время, ведь наиболее проблемные парадные будут сдаваться в последнюю очередь.

Среди тех, кто уже получил ключи, также были недовольные. Корреспондент газеты «Кто строит в Петербурге» наблюдала, как одна из дольщиц осматривала квартиру. Несмотря на установленные выключатели и вкрученные лампочки, свет не включался, в межкомнатных стенах были сквозные дыры, а потолок оказался неровным. Строители заверили, что это не проблемы, а мелкие недостатки, которые будут устранены в ближайшее время. «Свет не включается, потому что идут испытания сетей. Для заделки этих дыр

потребуется не больше получаса», – пояснил представитель застройщика, предложив владелице квартиры написать заявление на исправление изъянов и приходить на повторную приемку через 10 дней. Многим новоселам пришлось поступить точно так же.

Источник газеты «Кто строит в Петербурге», знакомый с ситуацией, сообщил, что для полного завершения двух домов потребуется не менее полутора месяцев плотной работы.



ТАЙНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

Что касается судьбы второй и третьей очередей ЖК «Ленинский парк», включающих пять многоквартирных домов, то на данный момент она туманна.

Правительство города ведет переговоры с банком «Российский капитал», который является санатором обанкротившейся строительной компании «СУ-155».

СПРАВКА

ГРУППА компаний «Город» начала реализацию проекта ЖК «Ленинский парк» в 2010 году, однако в 2014 году стройка встала. Также прекратилось строительство и двух других ЖК группы – «Прибалтийский» и «Морская звезда». По данным Смольного, к июню 2015 года в разряд проблемных попали 13 жилых домов на 5954 квартиры. Общее количество договоров долевого участия составляло 5001.

В октябре 2015 года владельцы компании Максим и Руслан Ванчугов были задержаны и в настоящее время находятся под следствием по делу о мошенничестве. Руслан – под домашним арестом, Максим – в следственном изоляторе «Кресты». По версии следствия, они совместно с иными лицами похитили и вывели из проекта средства дольщиков. Изначально сумма ущерба оценивалась следствием в 2,1 млрд рублей, однако потом сократилась до 1,2 млрд.

В этом же году правительство разработало схему завершения проблемного «Ленинского парка». Новым генеральным подрядчиком стала компания «Проммонолит», банк «Санкт-Петербург» открыл кредитную линию в размере двух миллиардов рублей под залог имущества ГК «Город». Совместными силами чиновники, банкиры и строители разработали юридическую схему построения договорных отношений, в рамках которой была образована холдинговая компания «ЭРА» для осуществления функции инвестора по завершению строительства объектов. В августе 2015-го стройка возобновилась.

КСТАТИ

СОБЫТИЯ вокруг сдачи «Ленинского парка» хорошо укладываются в нынешнюю схему работы Смольного: объект объявляется официально завершенным, а работы на нем продолжают, но их объявляют «косметическими». Яркий пример – стадион «Санкт-Петербург Арена». О завершении его строительства было объявлено в конце декабря 2016 года, однако полностью все работы были завершены только к 1 мая. Вероятно, «Ленинский парк» отчасти повторит судьбу спортивного долгостроя.

«Российский капитал» готов войти и деньгами, и производственными мощностями для того, чтобы завершить работы на проблемных объектах», – сообщил Игорь Албин.

Вице-губернатор также добавил, что Смольный ведет переговоры с «очень известным в городе девелопером», который может взяться за достройку пяти оставшихся домов: «На данный момент мы просчитываем финансовую схему взаимодействия. Но озвучивать название компании пока рано».

При этом Игорь Албин напомнил указание губернатора Георгия Полтавченко о том, что все жилые долгострои города должны быть завершены до марта 2018 года.

НОВОСТИ

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРОСЯТ РАСШИРИТЬ СОСТАВ ГРАДСОВЕТА

Девелоперы считают, что в состав городского Градостроительно-градостроительного совета должны входить не только архитекторы, но и представители бизнеса. Об этом в ходе конференции «Архитектура, закон и бизнес: поиск баланса» заявил Константин Рядинских, генеральный директор «Эталон Проект».

По словам г-на Рядинских, структура Градсовета нуждается в изменениях, в его состав необходимо включить представителей девелоперского сообщества, а не решать все вопросы развития городских территорий узким кругом архитекторов и представителей власти.

ПЕРИНАТАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ РОССИИ НЕДОПОЛУЧИЛИ ПОЧТИ 7 МЛРД

Из общего объема денег, выделенных из федерального бюджета на строительство учреждений здравоохранения, 6,7 млрд не дошли до строек. Об этом рассказала глава Счетной палаты РФ Татьяна Голикова. По словам г-жи Голиковой, в рамках государственной программы к концу 2016 года в России должны были появиться 32 перинатальных центра общей стоимостью 83 млрд рублей. Проверки показали, что порядка 6,7 млрд рублей были потрачены на цели, не связанные со строительством. Сегодня работать начали лишь 13 центров – в Дзержинске Нижегородской области, Белгороде, Липецке, Калуге, Самаре, Казани, Челябинске, Оренбурге, Уфе, Ставрополе, Барнауле, Ачинске Красноярского края и Брянске. Еще три объекта сейчас ждут лицензии на медицинскую деятельность. В числе регионов, где выполнение программы отстает, г-жа Голикова назвала и Ленинградскую область. Главный долгострой региона – перинатальный центр в Гатчине – должны были сдать в конце прошлого года, однако сроки строительства были сорваны.

В ГОСДУМУ ВНЕСЕН ЗАКОНОПРОЕКТ О РЕГИСТРАЦИИ МАШИНО-МЕСТ

Группа депутатов внесла в Госдуму РФ законопроект, позволяющий при приобретении в собственность машино-места в многоквартирном доме (МКД) приобрести и долю в праве общей собственности на общее имущество. Сегодня собственники помещений МКД не могут получить из Госреестра (ЕГРН) сведений о размерах долей в праве общей собственности на общее имущество всех собственников помещений многоквартирного дома для организации и проведения общего собрания собственников помещений.

Нет, например, механизма для регистрации нежилых помещений, нет даже норм. А значит, собственники такого рода недвижимости вычеркнуты из участия в обсуждениях и лишены возможности продать свою недвижимость. Законопроект также внес изменения, позволяющие указывать в качестве основания права собственности на жилое помещение сведения о наименовании, номере и дате составления документа, подтверждающего право собственности на помещение, возникшее до дня вступления в силу ФЗ о госрегистрации недвижимости.

ГПЗУ МЕНЯЕТ СТАТУС: ЧЕМ ЭТО ГРОЗИТ СТРОЙКЕ?

Любовь Андреева

С 1 июля 2017 года градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) перестанет относиться к документации по планировке территории и станет информационным документом, выдаваемым по запросам правообладателей земельных участков. Устанавливаются также новые требования к документам. О том, как это новшество повлияет на работу застройщиков, «Кто строит» рассказали юристы и эксперты рынка.

Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 741/ПР «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» разработан согласно части 9 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ. Указанная статья кодекса после ее вступления в силу 1 июля 2017 года установит новые требования к градостроительному плану земельного участка.

Градплан земельного участка в целях обеспечения заинтересованных лиц информацией, необходимой для проектирования и строительства объектов, должен содержать максимально полную информацию.

С начала следующего месяца информация, указанная в ГПЗУ, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, содержащейся в градплане, в указанных целях не допускается. Для получения разрешения на строительство требуется предоставить ГПЗУ, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления о выдаче разрешения. В противном случае застройщику потребуются получить градплан заново, а так может статься, что требования к проектированию и строительству к этому моменту вновь изменятся – это и будет отражено в новом ГПЗУ.

Кстати, ограничение срока действия требований вступило в силу уже с 1 января 2017 года. С начала года при выдаче разрешения на строительство проверяется не только соответствие проектной документации требованиям, действительным на дату выдачи ГПЗУ, но и оценивается допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным законодательством.

«С 1 января разрешение на строительство подтверждает соответствие проекта не градостроительному плану, а требованиям градостроительного регламента или проекта планировки территории и проекта межевания (если они требуются), а также требованиям земельного и иного законодательства», – добавляет Мария Оболенская, юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры».

Интересно, что форма ГПЗУ, утвержденная Минстроем, предусматривает указание информации об ограничениях использования земельного участка, расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий. К таким ограничениям относятся: сервитут, санитарно-защитная зона и водоохранная зона. «Представляется, что такой перечень ограничений не стоило прописывать как исчерпы-



вающий, поскольку могут быть и иные ограничения, связанные с использованием земельного участка. Например, нахождение земельного участка в зоне минимальных расстояний магистральных газопроводов. Пункт 1.4 Правил охраны магистральных трубопроводов возлагает на местные органы самоуправления обязанность выдавать сведения о местонахождении трубопроводов заинтересованным лицам. В соответствии с абзацем 4 статьи 32 закона о газоснабжении здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения», – поясняет в своих публикациях Николай Малышев, генеральный директор Общероссийского общественного фонда «Центр качества строительства».

По его данным, в судебной практике уже были споры, когда признавался самовольной постройкой объект капитального строительства, возведенный вблизи систем газоснабжения, хотя у застройщиков были разрешения на строительство от органов местной власти. Но суд посчитал не влияющим на результат рассмотрения дела довод ответчика о том, что ему было неизвестно о нарушении им режима охраны зоны минимальных расстояний магистральных газопроводов при строительстве дома.

Кстати, новая форма ГПЗУ от Мин-

строя уже четвертая по счету, и она предусматривает включение в градплан информации о технических условиях технологического присоединения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Мария Оболенская уверена, что вступающие в силу с 1 июля изменения в ГрК РФ относительно градостроительного плана земельного участка не несут в себе принципиально новых идей, неизвестных девелоперам. «Новая статья 57.3 ГрК РФ окончательно закрепляет уже возобладавший в судебной практике подход к градостроительному плану как к информационной выписке обо всех имеющихся в отношении земельного участка ограничениях, а не как к документу, который порождает какие-либо права и обязанности», – говорит юрист.

Стоит отметить, что внесенные изменения несут положительный для практики характер.

«Теперь из закона буквально следует, что при выдаче разрешения на строительство, строительном контроле и выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномоченный орган должен сверяться не с самим градостроительным планом, а с теми требованиями к строительству, которые были установлены на момент выдачи этого градостроительного плана», – уточняет г-жа Оболенская.

На самом деле так происходило и раньше, когда, несмотря на действующую норму, соответствие проектной

документации градостроительному плану не являлось препятствием для отказа в выдаче разрешения на строительство и даже отмены разрешения на строительство в случае несоответствия содержащихся в градостроительном плане сведений действующему законодательству.

Вторым плюсом юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» называет тот факт, что обязанность по сбору всей необходимой

информации для подготовки градостроительного плана возложена теперь на органы местного самоуправления. «Расширение перечня информации также полезно для девелоперов. Хотя, опираясь на прошлый опыт, можно ожидать, что правоприменительная практика снова попытается пойти «окольным» путем и будут появляться новые, иногда удивительные выводы чиновников о сути нового правового регулирования», – добавляет эксперт.

КСТАТИ

Утвержденная приказом Минстроя № 741 форма ГПЗУ содержит в себе больший объем информации, чем предыдущая.

В состав ГПЗУ дополнительно внесена следующая информация:

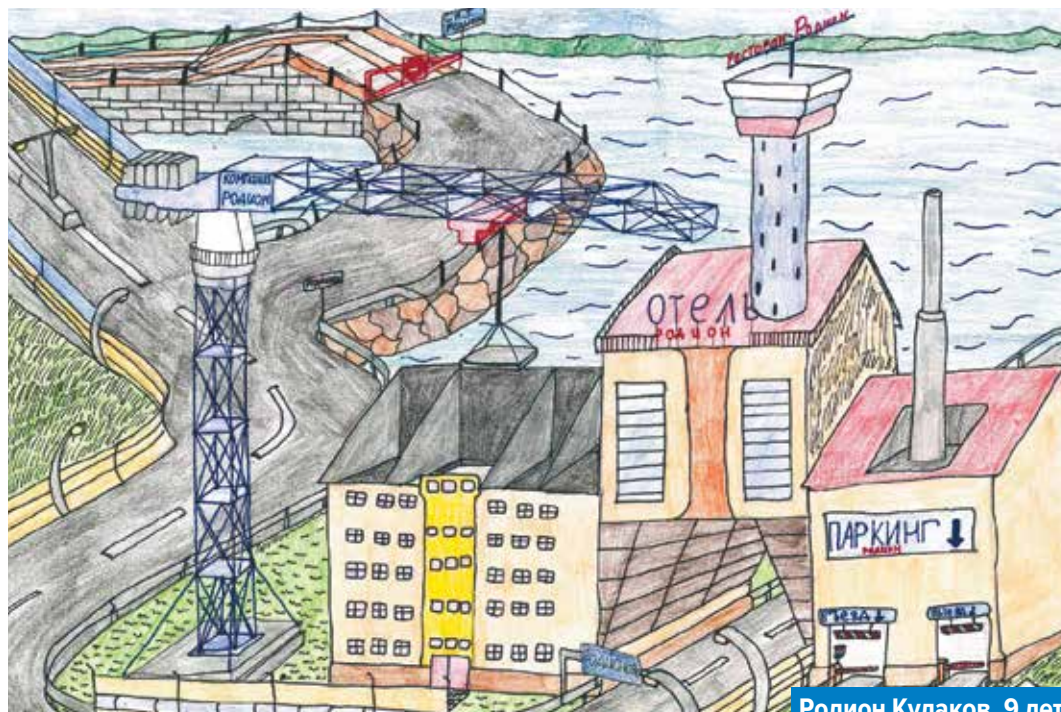
- о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории;
- о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- о границах зон с особыми условиями использования территорий;
- о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;
- о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры;
- о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
- о границах территорий объектов культурного наследия;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

«МОИ РОДИТЕЛИ – СТРОИТЕЛИ!»



Даниил Федоров, 8 лет



Родион Кулаков, 9 лет

Конкурс рисунков «Мои родители – строители!» набирает ход. Организаторы уже приступили к предварительному разбору присланных работ. Напомним, что направлять конкурсные работы в дирекцию Союза строительных объединений и организаций можно до середины июля.

Традиционный конкурс детских рисунков «Мои родители – строители!» приурочен к празднованию Дня строителя и проводится по инициативе Союза строительных объединений и организаций, газеты «Кто строит в Петербурге» и строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ».

К участию приглашаются ребята младшего и среднего школьного возраста от 6 до 12 лет. Работы могут быть

выполнены красками, карандашами, фломастерами, восковыми мелками на листе бумаги формата А4.

Рисунки необходимо принести в дирекцию Союза строительных объединений и организаций, расположенную по адресу: Лермонтовский пр., дом 13, офис 113, либо прислать отсканированное изображение (в формате jpeg) на электронную почту ssoo_pr@mail.ru с пометкой «День строителя. Конкурс

детских рисунков». Обязательно указать имя, фамилию и возраст автора, а также оставить контактные данные одного из родителей.

Работы принимаются до 17 июля.

До конца июля жюри выберет трех победителей и определит лучшие работы еще в двенадцати номинациях. Лучшие работы будут представлены в фойе Ледового дворца во время празднования «Дня строителя – 2017». Победи-

телей наградят почетными грамотами и замечательными подарками от строительных организаций Санкт-Петербурга, при поддержке которых проводится конкурс.

Подробнее об условиях проведения конкурса детских рисунков, а также о партнерских программах на «День строителя–2017» можно узнать в дирекции Союза или на сайте <http://www.stroysoyuz.ru>.

ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА СООТВЕТСТВУЕТ

Саморегулируемая организация Союз «Строители Петербурга» провела очередное общее собрание членов.

Обсуждались изменения в законодательстве РФ в области саморегулирования в связи с принятием федерального закона № 372-ФЗ и проектов изменений в него. Были утверждены изменения в ряд нормативных документов СРО и новый состав Совета СРО.

Технический директор СРО С.Т. Фролов еще раз напомнил всем членам СРО о необходимости оперативного предоставления сведений в Национальный реестр специалистов.

На сегодняшний день у СРО Союз «Строители Петербурга» в полном объеме сформирован компенсационный фонд, и это одна из немногих саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге, полностью удовлетворяющая требованиям федерального законодательства.

КРУГЛЫЙ СТОЛ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК В ГОД ПЕРЕМЕН»

22 июня в 15:00 в Контактном центре строителей на Лермонтовском пр., 13, пройдет круглый стол «Строительный рынок в год перемен». С 1 июля 2017 года вступают в силу новые положения 372-ФЗ и 214-ФЗ. Союз строительных объединений и организаций предлагает обсудить возможное воздействие новелл данных законов на строительный рынок Санкт-Петербурга. Подробности – на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru>.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

СРО: ЖИТЬ ПО ЗАКОНУ ИЛИ УЙТИ

Мария Мельникова

Поправки в Градостроительный кодекс РФ о системе строительного саморегулирования прошли второе чтение в Госдуме и вскоре вступят в силу, однако далеко не все СРО смогли подстроиться под новые требования. Игроки рынка полагают, что в стране идет намеренное сокращение саморегулируемых организаций.

Речь идет о поправках в Градостроительный кодекс, которые значительно изменят жизнь саморегулируемых организаций. Поправки вступят в силу 1 июля. К этому моменту у всех СРО должны быть полностью сформированы компенсационные фонды, а из их состава должны быть исключены компании из других регионов. Кроме того, все члены СРО должны подать сведения в Национальный реестр специалистов, а все СРО должны сформировать необходимый по закону комплект документов. На данный момент только 12 из 28 петербургских СРО выполнили все условия.

ЗА СЕБЯ И ТОГО ПАРНЯ

На круглом столе Союза строительных объединений и организаций (ССОО) выяснилось, что больше всего вопросов у руководителей СРО возникает к алгоритму формирования компенсационного фонда возмещения вреда.

Согласно поправкам, компфонд должен формироваться из взносов организаций, которые состояли в СРО к 1 июля 2016 года. И законопроект не учитывает, что в среднем за год состав многих СРО уменьшился на 20–40% из-за того, что часть компаний по требованию 372-ФЗ

ушла в региональные саморегулируемые организации. «То есть строителей заставляют платить за себя и того парня», – пришли к выводу участники круглого стола.

«Компенсационный фонд возмещения вреда должен формироваться исходя из количества действующих членов СРО на данный момент», – уверен директор Некоммерческого партнерства проектных организаций «ОПОРА-Проект» Владимир Сергеев. И такое мнение разделяют все, кто столкнулся с проблемами.

ДЕНЬГИ ЕСТЬ, НО БРАТЬ НЕЛЬЗЯ

Много нареканий вызывает поправка, призывающая не учитывать средства СРО в банках, которые лишились лицензии. По сути, деньги застройщиков заморожены в банке и смогут вернуться в СРО только после банкротства финансового учреждения. Это длительный процесс, а компенсационный фонд надо укомплектовать до 1 июля.

«Кто-то называет это коммерческими рисками, но в такой ситуации оказались 55% СРО страны. С такой проблемой столкнулись 16 из 28 СРО Петербурга. Их, по сути, приравнили к мошенникам,

но ведь они не нарушали закон», – подчеркнул заслуженный строитель Виктор Нестеров.

Президент Ассоциации «Управление строительными предприятиями Петербурга» Владимир Юсупджанов считает, что в этой ситуации надо спрашивать не с СРО, а с Центрального банка, который сначала выдает лицензии, а потом сам же их забирает: «Надо пойти в Конституционный суд, так как наши права нарушаются. Надо разобраться в намерениях Центробанка и узнать, на каком основании банки лишают лицензии».

Г-н Нестеров отметил, что год назад Госдума принимала в первом чтении совсем другой законопроект. Поправки о банках, лишенных лицензий, попали в документ только ко второму чтению, и их автор неизвестен, считает он.

ПЕРЕДЕЛ РЫНКА

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» представители СРО полагают, что введение подобных поправок приведет к сокращению количества саморегулируемых организаций в России и что правительство делает это намеренно.

«Идет передел рынка. Я на 100% уверен, что большая часть саморегу-



лируемых организаций покинет рынок. Причем уйти придется даже части из тех 12 компаний, которые на данный момент новым требованиям соответствуют. На рынке останутся только крупные СРО, но и им придется драться за место под солнцем», – уверен член Ассоциации «Управление строительными предприятиями Петербурга» Алексей Миронов.

Однако исполнительный директор ССОО Олег Бритов призывал не нагнетать обстановку: «После 1 июля жизнь для СРО не закончится. Сейчас надо разобраться в законопроекте и поста-

раться ему соответствовать. Строители должны проделать огромную работу. Это сложно, но это позволит Ростехнадзору и НОСТРОЙ принять взвешенное решение, какие из саморегулируемых организаций продолжат свою деятельность».

В свою очередь координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» Александр Вахмистров напомнил, что законы надо исполнять, а не обсуждать: «Саморегулируемым организациям необходимо либо соответствовать закону, либо принять решение о самороспуске».



ГОРОД

СК «Ойкумена» представила один из крупнейших в России граффити – «Алиса в стране чудес» – на брандмауэрах 20- и 24-этажных домов. Граффитисты Kislow и Роман Мураткин начали работу над росписью в конце мая. Сегодня ее можно увидеть со стороны Комендантского пр. и пр. Королева на корпусах 2.1 и 2.4.

в Петербурге Кто строит

19 июня 2017 г. № 22 (512)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1–3, 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, Мария Мельникова, Михаил Кульбин, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.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: Гульбараш Ашимбаева

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 Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-3434

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 16.06.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44

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», «Открытое письмо», «От первого лица» публикуются на правах рекламы.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16*



в Петербурге
Кто строит

Эталон
ЛенСпецСМУ

2017
День строителя
Всероссийский профессиональный праздник

Конкурс детских рисунков



«Мои родители – строители!»

К участию приглашаются дети от 6 до 12 лет

Работы принимаются до 17 июля 2017 года

Лучшие работы планируется представить на выставке в Ледовом дворце в День строителя

Победителям – ПРИЗЫ!

Отсканированные рисунки в формате jpg присылайте на e-mail: ssoo_pr@mail.ru с пометкой «День строителя. Конкурс детских рисунков»

РЕКЛАМА

Организаторы:



Спонсоры:



X КОНКУРС
**ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ**
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

**ВЫБИРАЙ
ПРОВЕРЕННЫХ**



строительную
компанию



ипотечный банк



риэлторское
агентство



жилой комплекс

10 мая –
30 сентября

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ
НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:



Информационный партнер:



РЕКЛАМА