



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



Мост или тоннель:
что строить
в составе ВСД?

СТР.
4



Ударим
редевелопментом
по реновации?

СТР.
8



Чего девелоперы
ждут от закона
об апартаментах

СТР.
10



Публичные
слушания
уйдут в интернет

СТР.
11



БЮДЖЕТ ДЛЯ СТРОЙКИ

Мария Мельникова

Комитет финансов Санкт-Петербурга представил законопроект о бюджете города на 2018 год и на плановый период 2019–2020 годов. Судя по документу, Смольный взял курс на сокращение бюджетного дефицита и ослабление зависимости от федеральных дотаций. Приоритеты в «строительных» расходных статьях не изменились: метро и социальная инфраструктура.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 25 СЕНТЯБРЯ

ОПРОС

По мнению россиян, недвижимость остается одним из самых привлекательных и надежных объектов инвестиций. Таковы результаты опроса ВЦИОМ. Вкладывать накопления в квадратные метры предпочитают 46% респондентов. За два года, прошедших со времени предыдущего опроса на эту тему, ситуация практически не изменилась. В 2015 году квадраты как объект инвестирования выбрали 45%. Все остальные варианты сильно уступают по популярности: банки – 29%, рубли – 17%, золото и драгоценности – 14%, иностранная валюта – 10%, акции предприятий – 7%, вклады в Пенсионный фонд – 5%.



«ПЛАТОН»

Ремонт 8-километрового участка шоссе Выборг – Светогорск в Ленобласти вошел в число объектов, которые профинансируют за счет средств, собранных системой «Платон». Напомним, этот участок в 2017 году вновь вошел в состав федеральной трассы А-181 «Скандинавия». В Росавтодоре сообщили, что впервые федеральные дороги, которые будут отремонтированы за счет средств, собранных благодаря эксплуатации системы «Платон», были выбраны на основании мнения самих грузоперевозчиков. ОНФ в феврале запустил проект «Карта убитых дорог», и в результате мониторинга заявок грузоперевозчиков была сформирована программа ремонтных работ.



ХРАМ

Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга одобрила выдачу двух участков земли под строительство религиозных объектов. В частности, удовлетворено заявление православного прихода домового храма в честь иконы Божией Матери «Неупиваемая Чаша», который намерен возвести часовню на пр. Ленина в Красном Селе. Приход храма святого праведного Иоанна Кронштадтского получил участок на ул. Гидростроителей в Кронштадте под строительство церкви вместимостью 150–200 человек.

ВТОРНИК 26 СЕНТЯБРЯ

НАСЛЕДИЕ

Разработан план мероприятий по сохранению объектов наследия – памятников деревянной архитектуры в Санкт-Петербурге. Об этом сообщил глава КГИОП Сергей Макаров на совещании, которое провел вице-губернатор Игорь Албин. Предусмотрена разработка Концепции комплексного развития территорий, включая приспособление объектов наследия – памятников деревянной архитектуры Выборгского, Красносельского, Петроградского, Петродворцового, Пушкинского и Приморского районов Санкт-Петербурга с учетом определения функционального назначения. На сегодняшний день в Петербурге 263 памятника деревянной архитектуры, из них в частной собственности находятся 100 объектов, 135 объектов – в собственности города и РФ (в т.ч. переданы в оперативное управление госучреждениям), в отношении 28 объектов сведения о собственности в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют. К настоящему времени определены группы памятников, предлагаемых для включения в Концепцию. Из них 44 находятся в собственности РФ, 89 – в собственности Петербурга. Ведется работа по уточнению статуса 28 объектов, имущественно-правовой статус которых неясен.

ТЕНДЕНЦИИ

5 %

– такова доля коммерческих объектов Санкт-Петербурга, в которых сохранилась определенная арендная платы в иностранной валюте. Если собственники коммерческой недвижимости не выдвигают особых требований, большинство арендаторов предпочитают платить аренду в рублях. К такому выводу в ходе совместного исследования пришли аналитики Sberbank CIB и JLL. По их мнению, после девальвации рубля в 2014 году российский рынок коммерческой недвижимости резко трансформировался. Например, в Петербурге доля валютных договоров с 50–60% снизилась во всех сегментах коммерческой недвижимости до 5% и ниже. «Обменный курс остается ключевым фактором для игроков рынка недвижимости, поскольку он определяет степень валютного риска и разницу между уровнем индексации арендных платежей в рублях и валюте», – отметил старший аналитик Sberbank CIB Юлия Гордеева. – Для арендаторов с доходами в рублях переход к рублевым ставкам аренды стал логичным шагом, который нивелировал валютный риск арендных платежей. Дополнительным стимулом для арендодателей оставаться в рублевой зоне служат более высокие, чем в валюте, уровни индексации арендных платежей, уточняется в исследовании.

СРЕДА 27 СЕНТЯБРЯ

КРИМИНАЛ

634 преступления в сфере долевого строительства было зафиксировано в РФ в первой половине 2017 года. За аналогичный период прошлого года таковых было 511. Об этом сообщил начальник управления взаимодействия со средствами массовой информации Генеральной прокуратуры РФ Александр Куренной. Санкт-Петербург оказался в списке регионов с наиболее сложной ситуацией по этому вопросу. Чаще всего дела возбуждаются из-за нецелевого расходования средств дольщиков, включения незаконных условий в договоры с дольщиками. «Застройщики нарушают обязательные требования строительства многоквартирных домов. Повсеместно не соблюдаются сроки передачи объектов участникам долевого строительства», – говорит Александр Куренной. По данным Генпрокуратуры, уголовные дела возбуждаются в основном по ст. 200.3 УК РФ «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве», а также по статьям «Мошенничество» и «Халатность».

ЭЛЕКТРОМОБИЛИ

Как сообщил заместитель председателя Комитета по строительству Смольного Евгений Барановский, городские власти уже учитывают необходимость строительства зарядных станций для электромобилей при подготовке заданий на проектирование многоквартирных домов и соцобъектов, реализуемых в рамках Адресной инвестиционной программы. Помимо этого, ведомство готовит Рекомендации по размещению и установке объектов инфраструктуры заправочных электростанций, предусматривающие обязательное создание таких устройств. Цель разработки документа – формирование условий для внедрения и эксплуатации инновационного экологически чистого электротранспорта.

АПАРТАМЕНТЫ

ГК «Норманн» планирует реализовать апарт-проект в непосредственной близости от станции метро «Улица Дыбенко». Об этом сообщил руководитель отдела развития холдинга Дмитрий Ефремов. По его словам, проект будет включать около 350 юнитов площадью от 22 до 50 кв.м. Как сообщил Дмитрий Ефремов, полный пакет документов, необходимый для реализации проекта, уже собран, в октябре 2017 года ожидается получение разрешения Службы госстройнадзора на строительство, а уже в ноябре юниты в апарт-отеле должны выйти на рынок.

ЧЕТВЕРГ 28 СЕНТЯБРЯ

ДДУ

50%

– примерно такая доля продаж по договорам долевого участия в настоящее время осуществляется с привлечением ипотечных кредитов. Аналитики Единого реестра застройщиков сопоставили данные Росреестра и Банка России. По информации Росреестра, в апреле-июле 2017 года ежемесячно регистрировалось 46,4–49,5 тыс. ДДУ. А по данным Банка России, в этот же период за месяц выдавалось 23,5–24,5 тыс. ипотечных кредитов для ДДУ. Таким образом, доля ипотеки на первичном рынке жилья стабилизировалась в диапазоне 49,4–50,5%.

ФИНАНСЫ

Группа «Эталон» опубликовала консолидированные финансовые результаты по МСФО за I полугодие 2017 года. Консолидированная выручка составила 24,15 млрд рублей, что на 22% больше, чем за аналогичный период 2016 года (19,74 млрд). Доход до уплаты процентов, налогов и начисления амортизации (ЕБИТДА) составил почти 2,29 млрд рублей, что на 33% больше, чем годом ранее (1,71 млрд). Чистая прибыль за период превысила 1,21 млрд рублей. Чистый долг на 30 июня 2017 года составил почти 9,46 млрд рублей, соотношение чистого долга к ЕБИТДА сохраняется на уровне 1,2х. При этом объем ввода площадей в эксплуатацию увеличился на 14% – до 108 тыс. кв.м. Объем площадей, переданных покупателям, увеличился на 48% – до 191 тыс. кв.м.

СПРОС

Спрос на покупку земли со стороны застройщиков смещается в сторону предложения в пределах КАД. По данным экспертов Rusland SP, за I–III кварталы 2017 года под строительство жилой недвижимости в пределах КАД девелоперы купили на 120% больше земельных участков, чем за аналогичный период 2016 года. «С начала года под строительство жилья в Петербурге в пределах КАД девелоперы купили порядка 80,5 га против 36,6 га за тот же период 2016 года», – отмечает партнер Rusland SP Андрей Бойков. По данным компании, с начала года участки под строительство жилой недвижимости и апартаментов в Петербурге приобрели: Etalon Group, «Группа ЛСП», ГК «ПИК», ЕКЕ Group, Seven Suns Development, «Полис Групп», Холдинг RBI, «ПСК», «Аквилон Инвест», СК «Темп», ООО «Гринхаус» (дочка «Базис-А»).

ПЯТНИЦА 29 СЕНТЯБРЯ

ИНВЕСТИЦИИ

Объем инвестиционных сделок с недвижимостью в РФ за январь – сентябрь 2017 года составил 2,7 млрд долларов. По оценке аналитиков JLL, это на 13% ниже показателя аналогичного периода 2016 года (3,1 млрд). «В последние три месяца на рынке недвижимости сошлись и позитивные, и негативные факторы», – комментирует руководитель отдела исследований JLL в России и СНГ Олеся Дзюба. – С одной стороны, экономика продолжает восстанавливаться, и рубль взял курс на укрепление. С другой стороны, нестабильность банковского сектора и проблемы с ликвидностью у крупных игроков рынка отражаются на уверенности инвесторов. Тем не менее мы ожидаем, что инвестиционная активность оживится к концу года, и совокупный объем сделок на рынке недвижимости в 2017 году достигнет 4,5 миллиарда долларов». В целом за 9 месяцев года за счет ряда крупных сделок в I полугодии лидирует сектор торговой недвижимости, на который пришлось 37% от общего объема, за ним следуют офисы – 31%. Доля иностранных инвестиций в общем объеме увеличилась с 5% в I–III кварталах 2016 года до 19% в аналогичном периоде текущего года. Кстати, доля Санкт-Петербурга в общем объеме сделок увеличилась с 6% в I–III кварталах 2016 года до 22% за тот же период этого года; в абсолютных цифрах показатель вырос в 3,5 раза.

ТОРГИ

4 млрд Р

– на такую сумму Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга объявил 10 аукционов на закупку квартир для реализации жилищных программ. По данным сайта госзакупок, чиновники готовы потратить на это почти 3,98 млрд рублей. В техзадании отмечается, что КИО готов закупать квартиры только через доленое участие в строящихся домах со сроком ввода в эксплуатацию не позднее 15 декабря 2018 года. Стоимость 1 кв.м не должна превышать 66,2 тыс. рублей. Чиновники интересуют 1-, 2-, 3- и 4-комнатные квартиры. В аукционе смогут участвовать только дома, обеспеченные базовой социальной инфраструктурой: парковки, детские сады, школы и медучреждения.



ФИНАНСЫ

БЮДЖЕТ ДЛЯ СТРОЙКИ

НАЧАЛО НА СТР. 1

ДЕФИЦИТ ИДЕТ НА УБЫЛЬ

По данным Комитета финансов, согласно прогнозным планам 2017 года, доходы Петербурга составят 502,9 млрд рублей, расходы – 572,7 млрд, а дефицит, соответственно, 69,8 млрд. Городские власти намерены систематически снижать бюджетный дефицит. Доходы следующего года, по расчетам чиновников, вырастут до 538,6 млрд рублей, расходы – до 587,5 млрд, в результате дефицит снизится до 48,9 млрд. В 2019 году доходы должны составить 576,7 млрд рублей, расходы – 614,1 млрд, а дефицит – 37,4 млрд. В 2020 году доходы достигнут 619,8 млрд рублей, расходы не превысят 645,1 млрд, а дефицит будет на уровне 25,3 млрд.

Наибольший вклад в доходную часть бюджета делают два налога: доходы физлиц, которые в 2018 году, по прогнозам чиновников, вырастут на 10%, и налог на прибыль, который должен увеличиться на 8%.

При этом бюджет города будет формироваться и с учетом вливаний из федеральной казны. В 2018 и 2019 годах Смольный намерен получить по 9,2 млрд рублей, а в 2020-м – 162 млн. «Очевидно сокращение средств, поступающих из федерального бюджета. Несмотря на дефицит, Министерство финансов РФ воспринимает Петербург как регион-донор», – отмечает глава Комитета финансов Алексей Корабельников.

ВСЕ ЛУЧШЕЕ – ДЕТЯМ

Расходы бюджета формируются на основе 18 государственных программ, приоритеты которых уже несколько лет не меняются. Губернатор Георгий Полтавченко неоднократно говорил о важности развития сферы образования, поэтому неудивительно, что эта статья стала самой объемной – на нее выделяется около 131,8 млрд рублей, т.е. 22,4% бюджета.

По прогнозам Смольного, в 2018 году будут сданы в эксплуатацию 8 школ и 9 детских садов. Помимо этого, планируется подготовить проектную документацию для строительства еще 18 общеобразовательных объектов и 21 дошкольного учреждения. «Это задел на будущие годы. Как показала практика, для успешного строительства необходим хороший проект», – сказал Алексей Корабельников. Опасения чиновников понятны, т.к. часто именно из-за пересмотра проекта увели-

чивается стоимость и продолжительность строительства.

Глава ведомства добавил, что часть образовательных объектов город построит самостоятельно, часть – выкупит, а еще часть застройщики будут передавать на безвозмездной основе. Сколько денег будет направлено на строительство, а сколько на покупку новых объектов, пока не определено, однако, по словам чиновника, суммы будут сопоставимы.

При этом у каждого из этих путей есть свои подводные камни. «Застройщики могут затягивать стройку, а также иногда отказываться от предварительных договоренностей, пытаются продать городу объект, который должен быть передан на безвозмездной основе», – заявил Алексей Корабельников.

МЕТРО В ОЖИДАНИИ ЧМ-2018

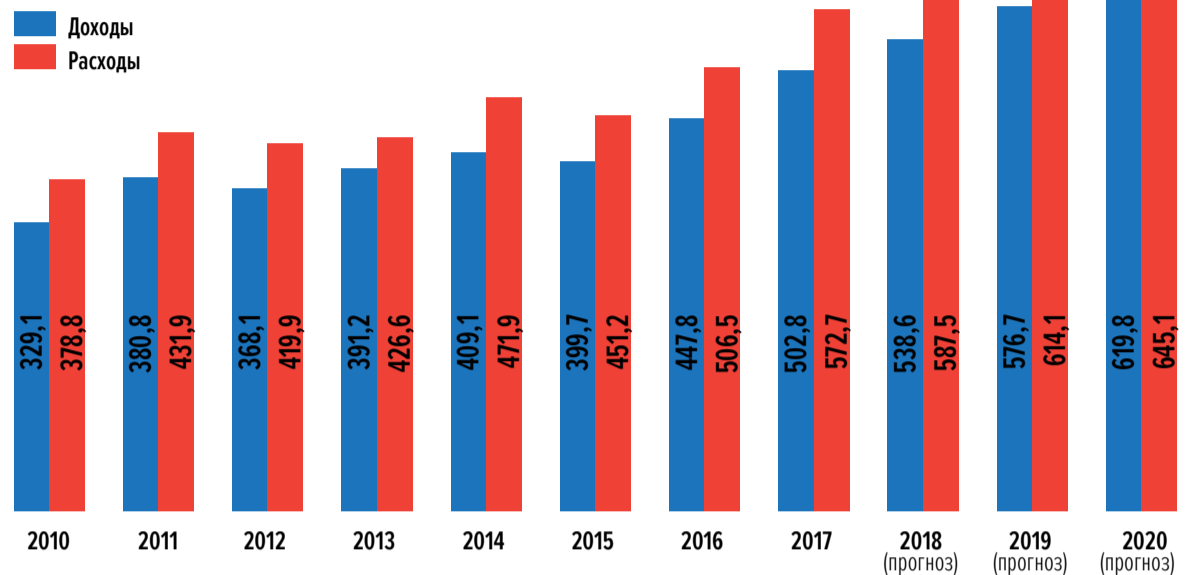
Второй по важности строкой бюджета 2018 года является развитие транспортной инфраструктуры города. На эти цели будет выделено 120,7 млрд рублей, т.е. 20,5% бюджета.

На строительство метро планируется из этой суммы направить 27 млрд рублей. В прошлом году Смольный выделял на эти цели 21 млрд, а еще 4 поступили из федерального бюджета. «Губернатор поручил сохранить высокие темпы строительства метро, поэтому мы сделаем это даже без дополнительного финансирования со стороны федерального бюджета», – отметил Алексей Корабельников.

Решение Комитета финансов не удивляет, ведь строящиеся на данный момент станции метро «Новокрестовская» и «Беговая» должны заработать до чемпионата мира по футболу, который стартует в июне 2018 года.

Кроме того, ранее «Метрострой» сообщал, что в 2018 году будет сдано

ДИНАМИКА БЮДЖЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, МЛРД РУБ.



ИСТОЧНИК: Комитет финансов Санкт-Петербурга

сразу пять станций. Помимо двух вышеуказанных, речь шла о «Проспекте Славы», «Дунайской» и «Шушарах».

В то же время Комитет по развитию транспортной инфраструктуры получит на ремонт дорог только 5 млрд рублей, хотя запрашивал 7 млрд.

Еще 38 млрд рублей будет направлено на дотации, необходимые, чтобы сохранить тарифы в общественном транспорте на нынешнем уровне. «Тарифы повышаться не будут. Это очень дорогостоящее решение, но город его принял», – подчеркнул Алексей Корабельников.

Ради достижения этой цели субсидии транспортным предприятиям вырастут на 32%. Самые большие суммы получит «Петербургский метрополитен» (18,13 млрд), «Горэлектротранс» (8,268 млрд) и «Пассажиравтотранс» (7,923 млрд).

СОЦИАЛЬНАЯ ЭКОНОМИЯ

Третьей по объему выделения средств из бюджета стала программа по развитию здравоохранения. На нее планируется выделить 91,7 млрд рублей, т.е. 15,6%. Помимо всего прочего, на эти деньги планируется построить четыре медицинских объекта, а также реконструировать уже действующие.

На социальную поддержку горожан предлагается направить 71,5 млрд рублей, т.е. 12,5% от бюджета. Именно по этой статье закладывается финансирование жилищных программ.

Алексей Корабельников подчеркнул, что, несмотря на многочисленные слухи об уменьшении выделения средств на эти цели, финансирование жилищных программ сохранится на уровне 2017 года. «В абсолютном выражении цифра будет меньше, но это из-за того, что у нас постепенно

сходит на нет программа по обеспечению жильем работников бюджетной сферы. Новые обязательства город на себя не принимает уже несколько лет, соответственно, объем расходов уменьшается».

Так, на закупку квартир для льготных категорий граждан (детей-сирот, ветеранов, многодетных семей, лиц, страдающих определенными видами заболеваний и т.д.) будет направлено 6 млрд рублей, а на расселение коммуналок – 3,1 млрд.

Серьезное сокращение финансирования ждет программу по капитальному ремонту многоквартирных домов. Если в 2017 году на эти цели из бюджета города выделялось 6 млрд рублей, то в 2018 году этот показатель снизится до 3 млрд. Однако Алексей Корабельников уверяет, что это временное явление. «Сокращение финансирования капремонта связано с жестким требованием Градостроительного кодекса о наличии экспертизы достоверности сметной стоимости работ. Мы, со своей стороны, требуем от заказчиков наличие экспертизы, но не все успели подготовить ее. Это снижение, на мой взгляд, носит временный характер», – говорит он.

Помимо этого, в бюджет не заложено финансирование Водоканала и ГУП «ТЭК СПб», несмотря на соответствующую заявку Комитета по энергетике.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА БЮДЖЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 2018 ГОД И ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019–2020 ГОДОВ (МЛРД РУБ.)

Наименование	2017	2018	2019	2020
Доходы	502,9	538,6	576,7	619,8
Собственные	485,5	529,4	567,5	619,7
Поступления из федерального бюджета	17,4	9,2	9,2	0,162
Расходы	572,7	587,5	614,1	645,1
Дефицит	-69,8	-48,9	-37,4	-25,3

ИСТОЧНИК: Комитет финансов Санкт-Петербурга

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@ktostroitu.ru
www.ktostroitu.ru



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ 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

МОСТ ИЛИ ТОННЕЛЬ: ЧТО СТРОИТЬ В СОСТАВЕ ВСД?

Мария Мельникова

Обсуждение строительства Восточного скоростного диаметра затронуло вопрос организации транспортного перехода через реку Неву в створе улиц Фаянсовая и Зольная. Изначально планировалось построить мост, но объект может испортить исторические панорамы. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин предложил задуматься о тоннеле, и экспертам предложение понравилось.

Мост через Неву в створе Фаянсовой и Зольной улиц в составе Восточного скоростного диаметра (ВСД) задумывался как неразводной с высотой подмостового габарита не менее 30 м.

Однако Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга беспокоится, что такой объект может исказить историческую панораму Финляндского железнодорожного моста и церкви иконы Божией Матери «Всех скорбящих Радость». В связи с этим вице-губернатор Игорь Албин предложил задуматься о строительстве подземного перехода под рекой. «Тоннель ведет к удорожанию проекта на 3–4 миллиарда, что несущественно при столь масштабном проекте. В то же время это хорошее решение с точки зрения видовых характеристик», — отметил он.

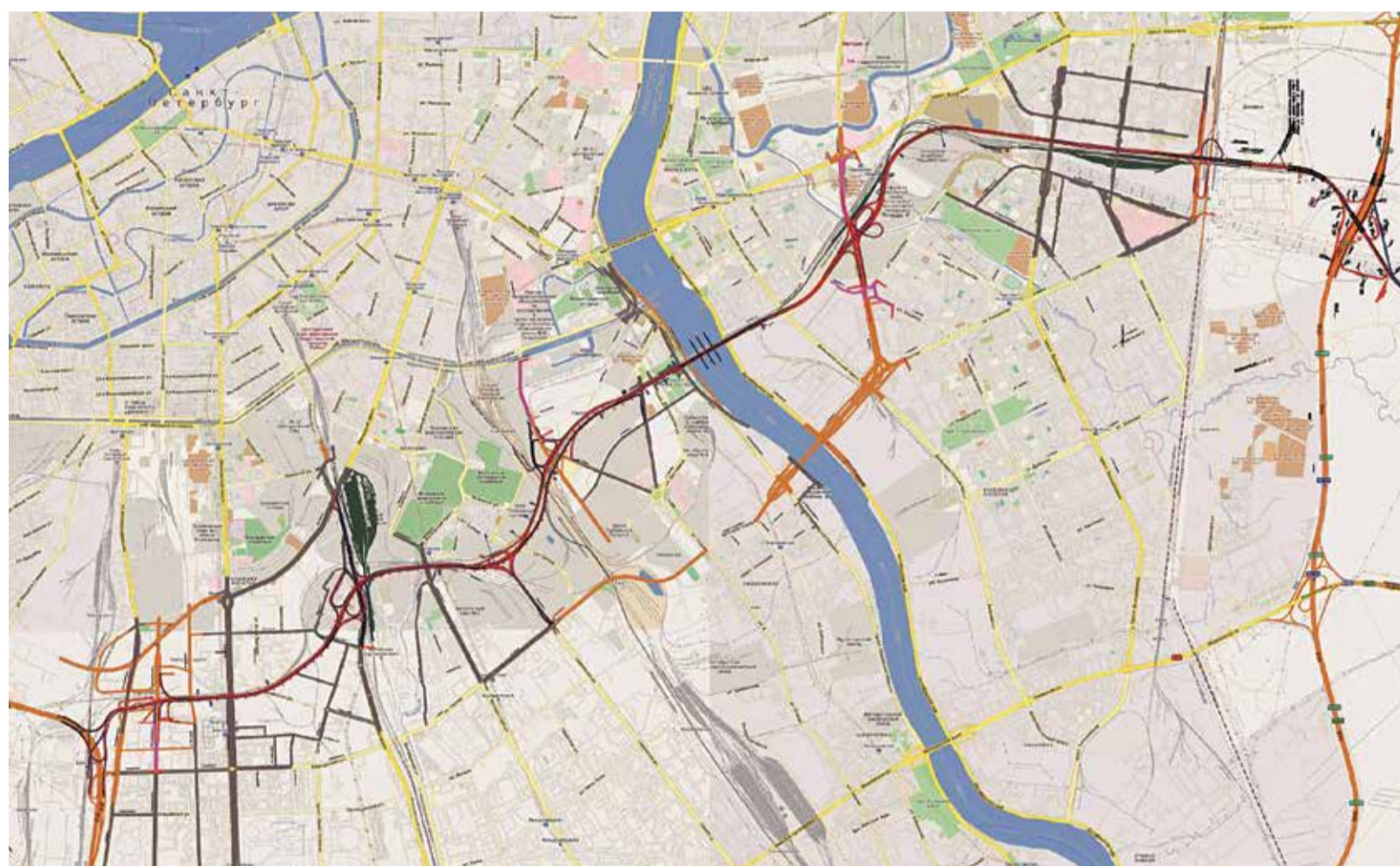
Эксперты, опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге», признали, что плюсы и минусы есть у обоих вариантов, однако пришли к выводу, что в данном случае строить тоннель все-таки уместнее.

БЫСТРЕЕ, ЛЕГЧЕ, ДЕШЕВЛЕ

Главным плюсом моста по сравнению с тоннелем является цена. Транспортный инженер Сергей Давыдов согласен с оценкой Игоря Албина финансовой стороны вопроса. «Подземный проект будет дороже моста на 3–4 миллиарда рублей, и это действительно несущественно в масштабах всего ВСД. Впрочем, если рассматривать строительство тоннеля в отрыве от ВСД, то проект выходит весьма дорогим — за 3–4 миллиарда можно построить полноценную транспортную развязку», — добавил он.

Эксперт из межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Валдин полагает, что итоговая цифра будет значительно выше. «Думаю, тремя миллиардами здесь и близко не обойтись. В зоне возможной стройки не просматривается даже территорий, достаточных под стройплощадки, как хотя бы в случае Орловского тоннеля, который подорожал вдвое, но так и не состоялся», — подчеркивает специалист.

Кроме того, мост быстрее и легче строить, отмечают эксперты. «Тоннель — сложное сооружение, требующее перемещения больших объемов грунта, применения дорогостоящего оборудования (проходческие щиты, подъемные механизмы), а также дорогое в обслуживании (системы вентиляции, водоотвода,



пожаротушения и т.п.)», — сообщил транспортный инженер, эксперт лаборатории «Оптимальные транспортные системы» НИУ ИТМО, эксперт Комиссии по городскому хозяйству петербургского ЗакСа и член ВООПИиК Дмитрий Баранов.

В условиях Петербурга, добавил он, строительство тоннелей — особенно сложная инженерная задача, так как грунты, залегающие близко к поверхности, зачастую разнородны и нестабильны.

«Переходы от надземного к тоннельному участку и наоборот потребуют переноса точек ввода на очень далекие расстояния от Невы. В результате город получит очень протяженную строительную площадку, которая надолго заставит забыть о комфортной жизни в городе», — добавил Владимир Валдин.

Сергей Давыдов призвал задуматься, будет ли на мосту пешеходная зона. «Если да, то такой объект, конечно, предпочтительнее тоннеля, ведь организовать пешеходную связь под землей существенно сложнее. Впрочем, пешеходное сообщение можно запустить по специальному пешеходному мосту. Этот вариант еще дороже, зато исключает

интенсивное автомобильное движение и обеспечивает наивысший уровень удобства для пешеходов, а возможно, и велосипедистов», — считает эксперт.

В подземных объектах значительно сложнее обеспечить безопасность движения. «В тоннелях ограничена видимость на поворотах, отсутствует дневной свет, иногда происходят тяжелые ДТП, которые могут привести к пожару и задымлению, а значит, и к гибели большого количества людей», — сообщил Дмитрий Баранов. В то же время он добавил, что петербургская погода может ограничить видимость даже на мосту, «но в целом обеспечить безопасность в тоннеле технически труднее».

Кроме того, по мнению Сергея Давыдова, хороший мост панораму города не испортит. «Через Неву перекинуто множество мостов, и все они хорошо смотрятся. Если подойти к проекту как к созданию архитектурного объекта, то есть сделать его красивым, в стиле Петербурга, то, возможно, мост станет новым украшением города. С другой стороны, такую задачу легче реализовать при строительстве пешеходного моста», — говорит он.

СЛОЖНО, НО НАДЕЖНО

Эксперты сошлись во мнении, что скоростная магистраль в центре города — это серьезная проблема, связанная с шумом, загазованностью, возможностью возникновения пробок в местах подключения ВСД к улично-дорожной сети города. «Скоростные трассы не имеют съездов на прилегающие территории, въезд на них возможен только через развязки, которые должны располагаться с достаточно большим интервалом, то есть не менее чем в 2–3 километрах», — напоминает Дмитрий Баранов.

Плюсом тоннеля является то, что большая часть автомобилей уйдет под землю, что значительно упростит ситуацию с пробками. «Соответственно, и шум, и выхлопные газы останутся в тоннеле. На мой взгляд, тоннель в данном случае уместнее», — считает Сергей Давыдов.

Дмитрий Баранов призывает не забывать о таком аспекте, как судоходство: «Традиционно в Петербурге мосты строили разводными, но с тех пор, как была построена Кольцевая автомобильная дорога, эта традиция прервалась».

Эксперт напомнил, что строительство моста через Морской канал в составе Западного скоростного диаметра привело к тому, что некоторые парусники больше не могут заходить в акваторию Невы. Именно по этой причине город в свое время отказался от проекта строительства Ново-Адмиралтейского моста.

Градозащитники восприняли предложение Игоря Албина со сдержанным оптимизмом. «Замечательно, что чиновники думают о сохранении исторических видов, однако вопрос в цене», — полагает основатель движения «Красивый Петербург» Красимир Врански. Он считает, что нужно дождаться, когда определятся параметры проекта, а также объем финансирования, необходимый для его реализации: «Если тоннель окажется слишком дорогим в исполнении, то разумнее подумать о других вариантах организации переправы».

Что касается пропускной способности, то в этом случае объекты на равных. Тем не менее все эксперты поддержали идею построить тоннель, который точно не испортит исторические виды и будет выполнять возложенные на него функции.

НОВОСТИ

НА РЫНОК ВЫВЕДЕНО ЖИЛЬЕ В ОЧЕРЕДНОМ КОРПУСЕ ЖК «ГАЛАКТИКА»

Стартовали продажи квартир в корпусе 8.1 ЖК «Галактика», который возводит «Эталон ЛенСпецСМУ» (группа «Эталон»).

Корпус 8.1 будет состоять из 4 секций разной высоты – 2, 9 и 14 этажей – и включать в себя 301 квартиру, а также подземный паркинг на 141 машино-место. В квартирографии представлены предложения от студий до 3-комнатных квартир. Общая реализуемая площадь корпуса – 24 тыс. кв.м. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на II квартал 2020 года.

ЖК «Галактика» возводится вблизи Московского пр. и наб. Обводного канала на территории площадью 38 га. В состав комплекса войдут 22 здания на 8700 квартир. Общая площадь жилья – 680 тыс. кв.м. В составе комплекса предусмотрено строительство 3 школ и 9 детсадов.

«АБСОЛЮТУ» РАЗРЕШИЛИ ПОСТРОИТЬ ДОМ, НО НЕ АПАРТ-ОТЕЛЬ

Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга одобрила высотное жилое строительство на ул. Михаила Дудина, 15, в пос. Парголово.

С таким запросом обращалась компания «Абсолют», которая намерена построить многоэтажный жилой дом. Застройщик предложил 1,2 тыс. кв. м площади будущей новостройки передать под размещение офиса врача общей практики. Помимо этого, 2% площади квартир будут безвозмездно переданы городу.

Рядом с домом «Абсолют» просил разрешение на строительство трехзвездочного апарт-отеля на 1000 номеров. Застройщик уверяет, что объект будет работать как гостиница. Однако члены КЗЗ решили, что такой номерной фонд не будет востребован и в результате апарт-отель превратится в жилье, не обеспеченное необходимой инфраструктурой. В итоге члены КЗЗ отложили рассмотрение вопроса до следующего заседания.

СМОЛЬНЫЙ РАЗРЕШИЛ «ПРОСТОРУ» ЗАСТРОИТЬ ТЕРРИТОРИЮ В КАМЕНКЕ

Правительство Санкт-Петербурга одобрило изменения в постановление о проекте планировки и межевания территории, ограниченной береговой линией реки Каменки, Плещейской ул. и ЗСД.

Как сообщил председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев, на этой территории планируется жилищная, общественная и инфраструктурная застройка. Там будут построены 9-этажные жилые дома на 1085 квартир, 4 школы на 3575 мест, 5 отдельно стоящих детсадов на 1030 мест, а также 6 встроенно-пристроенных детсадов для 800 детей.

Также в районе будут построены объекты транспортной и инженерной инфраструктуры. Реализовать проект намерена компания «Простор».

ЖКХ

КАПРЕМОНТ В ПЕТЕРБУРГЕ: С ПРОБЛЕМАМИ И БЕЗ

Евгений Созидалов

Казалось бы, система выбора подрядчиков и объектов для капремонта давно отлажена. Но победа в тендере на проведение капремонта здания ничего не значит, если жильцы решат не пускать ремонтников в свои квартиры. Остается лишь ждать, когда вопрос с допуском будет урегулирован законодательно.

ЧЕМ ЗАНЯТЫ РЕМОНТНИКИ

К настоящему моменту в Санкт-Петербурге в рамках программ капитального ремонта действуют договоры с подрядчиками более чем по 2,3 тыс. объектов жилой и нежилой недвижимости. Ремонтируются теплосети и лифтовое хозяйство, обновляются фасады и заменяются перекрытия. По словам чиновников, запланированные темпы работ в целом выдерживаются. Срывов не ожидается.

В частности, сезонные работы выполнены на 85%. Все многоквартирные дома, которые были включены в программу по ремонту объектов теплоснабжения, уже могут принимать тепло. «Система, поставляющая тепло, полностью смонтирована, – уточняет генеральный директор НКО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта» Денис Шабуров. – Идет доустановка радиаторов по небольшому количеству объектов».

Также завершаются кровельные работы. Так, краткосрочный план на 2017 год предусматривает ремонт 440 кровель. И примерно на 400 объектах работы уже завершены, а еще по 12 адресам близятся к концу. Небольшая задержка связана с тем, что это объекты культурного наследия. «Изготовление кровель для них имеет свою специфику, – отмечает Денис Шабуров. – Например, для рядового дома мы используем обычное оцинкованное железо. А на объектах наследия используется оцинкованное железо с окрашенным и нанесенным в заводских условиях полимерным покрытием».

Также в этом году запланирован ремонт 270 фасадов домов (в прошлом – 120). При этом 100 фасадов уже обновлены и сданы заказчикам, а еще по 40 – идет сдача. Кстати, из подлежащих ремонту около 60 фасадов относятся к зданиям – объектам культурного наследия.

КАЧЕСТВЕННАЯ ПРОВЕРКА

Со своей стороны Жилищный комитет города бдительно следит за качеством выполняемых работ. И, среди прочего, немало усилий тратит на проверку профпригодности ремонтников.

Так, конкурсы для строителей на включение в Реестры квалифицированных подрядных организаций проводились в начале года и опять будут проводиться с конца октября до середины ноября.

Но одного успешного участия в конкурсе мало. Как говорит заместитель председателя Жилищного комитета Алексей Бородуля, для включения в реестр необходимо предоставить солидный пакет документов. А их содержание



ЦИФРЫ

10,3 МЛРД Р

– таков объем средств, выделяемых на капремонт Краткосрочным планом на 2017 год.

Из них **6,1 МЛРД** поступают из городского бюджета, остальные **4,2 МЛРД** – средства, собранные с собственников жилья.

периодически перепроверяется. Вплоть до того, что комитет запрашивает у курсов повышения квалификации, действительно ли там проходили обучение сотрудники претендующей на допуск компании.

Для справки: из примерно 200 подрядчиков комитет за разные провинности за 9 месяцев 2017 года исключил из реестров около 40 компаний. Иными словами, по словам чиновников, у города нет проблем с контролем за качеством ремонта.

ПОРЯДОК В ПОРЯДКЕ

Между тем к середине октября ожидается принятие четвертой в этом году редакции краткосрочного плана капитального ремонта на 2017 год. Напомним, третья редакция была принята в июле, а к Новому году, скорее всего, появится пятая. Столь частые корректировки необходимы объективно.

Уточним: чтобы дом попал в программу капремонта, нужно провести оценку его физического износа. Под-

робные методические рекомендации по данной процедуре в свободном доступе размещены на сайте Жилищного комитета.

После этой процедуры все объекты в зависимости от износа выстраиваются в очередь. «Ремонтировать вместо крыши фасад мы не можем, – констатирует Алексей Бородуля. – А если собственники хотят приблизить дату ремонта, они должны представить нам определенный пакет документов». То есть подкрепить свои требования аргументами.

И в итоге вполне возможно, что какой-то из объектов сдвинется по очереди вперед, потеснив остальные. Что и будет зафиксировано при очередной корректировке официального плана капремонта. «Изменения позволяют нам добиться экономии и провести работы по расширенному числу объектов», – добавляет Денис Шабуров. Так, первая версия краткосрочного плана на нынешний год содержала 2104 задачи по различного вида ремонту на сумму около 10 млрд рублей. Но в ходе корректировок количество работ увеличилось до 2416.

По словам чиновника, экономии обеспечивают два фактора. Во-первых, в определенной мере снижает цену работ применение конкурсных процедур. Подрядчики «двигаются» по стоимости, чтобы получить контракт. Во-вторых, при проведении работ (чаще всего при ремонте инженерных систем) сумма контракта может снизиться просто из-за того, что подрядчик не попадает в часть квартир. И на сэкономленные средства можно провести ремонт других объектов.

Но такая экономия радует надзорные органы слабо.

ГЛАВНАЯ ПРОБЛЕМА

По словам Дениса Шабурова, случаи, когда работники не могут попасть в квартиры, не редки. Причиной могут быть отпуск, дачный сезон или просто в квартире «скрываются» незаконные перепланировки.

В любом случае нужно понимать, что в следующий раз этот же дом ремонтировать будет не скоро. А недоремонт ничего хорошего соседям не сулит.

Например, когда проводится ремонт систем теплоснабжения, изначально предполагается, что замена систем будет проведена во всех квартирах. Рассчитывается емкость системы и необходимое сечение труб. И каждая «запертая» квартира грозит системе разбалансировкой. В итоге, если какая-то квартира выбывает, резко возрастают риски, что именно в этой квартире случатся протечки уже во время испытания систем.

Еще более серьезные последствия возможны, когда речь идет о газовом оборудовании. Кстати, только в этом случае за недопуск по законодательству предусмотрены административные штрафы, впрочем, незначительного размера.

Соответственно, как отмечает Денис Шабуров, на разных уровнях власти время от времени муссируется вопрос о создании неких правовых оснований для пропуска ремонтников во все квартиры ремонтируемого дома. Но, увы, до появления конкретного законопроекта дело пока не дошло.

**4 ОКТЯБРЯ ПРАЗДНУЕТ ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ИГОРЬ НИКОЛАЕВИЧ АЛБИН**

Игорь Николаевич родился 4 октября 1966 года в Исьилькуле Омской области. В 1999 году окончил Российскую академию государственной службы при Президенте РФ по специальности «государственное и муниципальное управление».
Прошел большой путь работы на ответственных постах в различных государственных органах. Так, в 1997–1998 годах – замминистра РФ по сотрудничеству с государствами – участниками СНГ. В 1999–2000 годах – заместитель генерального директора Российского дорожного агентства. В 2000–2001 годах – замглавы Минтранса РФ, в 2001–2004 годах – первый замглавы Минтранса РФ. В 2006–2007 годах – член Совета Федерации от администрации Алтайского края, замглавы Комитета Совета Федерации по бюджету. В 2007–2012 годах – губернатор Костромской области. В 2012–2014 годах – глава Минрегионразвития РФ. 12 ноября 2014 года утвержден в должности вице-губернатора Санкт-Петербурга.



Редакция газеты «Кто строит в Петербурге» поздравляет Игоря Николаевича с Днем рождения!

Примите наши искренние и сердечные поздравления! Ваша плодотворная деятельность как человека государственного масштаба, обладающего ценным управленческим опытом, умеющего принимать взвешенные решения и брать на себя ответственность за исполнение стратегических планов развития строительной отрасли Санкт-Петербурга, вызывает огромное уважение.

От всей души желаем Вам осуществления задуманного, крепкого здоровья, надежных партнеров, неиссякаемой энергии и больших достижений на новых строительных высотах.

Коллектив газеты «Кто строит в Петербурге»

Уважаемый Игорь Николаевич!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре примите искренние поздравления с Днем рождения!

Вы возглавляете «блок жизнеобеспечения» – тем самым Вы во многом обеспечиваете комфорт жителей и гостей Санкт-Петербурга. Сложно переоценить вклад, который Вы как вице-губернатор Санкт-Петербурга вносите в развитие и процветание нашего города.

Благодаря ценным деловым качествам, высокой компетентности и целеустремленности, Вы успешно координируете работу исполнительных органов государственной власти, содействуете реализации международных программ сотрудничества, способствуете преобразованиям и внедрению инноваций на благо Северной столицы. Ваша эрудиция и профессиональный опыт позволяют решать задачи любой сложности курируемых направлений.

Пусть Ваши инициативы всегда встречаются с пониманием, а вдохновение, энтузиазм и поддержка единомышленников сопутствуют во всех направлениях Вашей деятельности.

От всего сердца позвольте пожелать Вам счастья, здоровья, неиссякаемой энергии и дальнейших свершений!

В. А. Григорьев, председатель Комитета – главный архитектор Санкт-Петербурга

Уважаемый Игорь Николаевич!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Надежной основой Ваших достижений являются Ваши деловые качества, энергия и талант руководителя.

Желаем Вам крепкого здоровья, успехов и воплощения самых смелых планов.

С. В. Макаров, председатель КГИОП

Уважаемый Игорь Николаевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю крепкого здоровья, успеха в делах. Пусть Ваш опыт и неиссякаемая жизненная энергия всегда служат на благо нашего города, а коллеги будут Вам надежной опорой в работе.

Леонид Кулаков, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Уважаемый Игорь Николаевич!

От имени СРО А «Объединение строителей СПб» и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

На своем посту Вы успешно решаете задачи всестороннего развития Санкт-Петербурга, работаете ради его процветания и повышения благосостояния жителей. Под Вашим руководством формируется комфортная жилая среда, реализуются крупные инфраструктурные проекты, появляются новые транспортные развязки и промышленные предприятия.

Присоединяясь ко всем добрым словам в Ваш адрес, от всей души желаю Вам крепкого здоровья, благополучия и успехов в Вашей нелегкой, но чрезвычайно важной для города работе!

А. И. Вахмистров, президент СРО А «Объединение строителей СПб»

Уважаемый Игорь Николаевич!

От коллектива Комитета по строительству и от меня лично примите поздравления с Днем Вашего рождения!

Благодаря Вашей высокой степени вовлеченности, самоотверженности, способности организовать эффективную работу в городе успешно решаются социально важные вопросы, а многие знаковые для города объекты уже воплощены в жизнь.

Желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, неиссякаемой жизненной энергии, искрометного чувства юмора и осуществления всего задуманного. Пусть Вас окружают и во всем поддерживают близкие и преданные люди!

С глубоким уважением, С.Э. Морозов



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Уважаемый Игорь Николаевич!

От имени Российского союза строителей и Союза строительных объединений и организаций поздравляю Вас с Днем рождения!

Вы профессионал с большой буквы, которого отличают целеустремленность, верность долгу и повышенное чувство ответственности.

Добиваться успеха в любом деле – ваше жизненное кредо. Благодаря вашей энергии и эффективному руководству в Санкт-Петербурге успешно решается множество сложнейших задач: от помощи обманутым дольщикам до завершения строительства масштабных объектов федерального значения.

Желаю Вам претворения в жизнь новых замыслов, покорения новых профессиональных вершин и дальнейших свершений на благо Санкт-Петербурга! Крепкого Вам здоровья, долгих лет жизни, счастья и благополучия!

Вице-президент РСС,
исполнительный директор ССОО О. А. Бритов

УВАЖАЕМЫЙ ИГОРЬ НИКОЛАЕВИЧ!

Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Для человека с Вашей энергией, опытом, нацеленностью на результат нет невыполнимых задач.

Вас отличает неформальное отношение к городским проблемам, Вы лично включаетесь в решение ключевых вопросов. Но те, кто имел возможность работать с Вами, хорошо знают, какой колоссальный труд, сколько душевных сил скрыто за, казалось бы, простым перечислением Ваших достижений.

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья и благополучия!
Пусть всем Вашим начинаниям сопутствует удача!

Елена Лашкова,
генеральный директор Группы компаний «ГЕОИЗОЛ»

ГЕОИЗОЛ
группа компаний

Уважаемый Игорь Николаевич!

От всего коллектива Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» и от меня лично примите искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Ваш высокий профессионализм, целеустремленность, чувство ответственности всегда вызывают восхищение и уважение коллег.

От всей души желаем Вам доброго здоровья, благополучия, оптимизма, реализации всех намеченных планов.

Пусть богатый опыт и мудрость помогут Вам в новых достижениях.

С уважением,
директор СПб ГАУ «ЦГЭ» И. Г. Юдин



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

СПБ
РЕНОВАЦИЯ

новая жизнь
городских кварталов

Уважаемый Игорь Николаевич!

От лица компании
ООО «СПб Реновация»
поздравляем Вас
с Днем рождения.

Ваш высочайший профессионализм, целеустремленность, огромное чувство ответственности перед обществом позволяют добиваться значительных результатов в профессиональной деятельности. На посту вице-губернатора Вы направляете все усилия на экономическое развитие региона и улучшение уровня жизни граждан. От уровня развития каждого региона зависит качество жизни россиян в целом, конкурентоспособность и благосостояние России. Благодаря Вашему огромному опыту строительная отрасль в Санкт-Петербурге получила новый виток развития, вышла из состояния стагнации. Вы всегда успешно решали сложные задачи, не боялись браться за проекты, которые многим казались нереализуемыми, и добивались успеха. Уверены, под вашим грамотным руководством, так будет и впредь!

Желаем Вам крепкого здоровья, осуществления намеченных планов, неиссякаемой энергии и новых профессиональных свершений на посту вице-губернатора Санкт-Петербурга. Со своей стороны мы прикладываем все усилия для того, чтобы выполнить стратегическую программу города по расселению ветхих кварталов.

Благодарим вас за понимание значимости этой цели, поддержку и активное участие в ее достижении.



СЕРЫЙ ПОЯС

УДАРИМ РЕДЕВЕЛОПМЕНТОМ ПО РЕНОВАЦИИ?



Михаил Кулыбин

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко предложил в качестве стартовых пятен для кварталов реновации хрущевок использовать участки «серого пояса». Эксперты считают идею интересной, но вряд ли реализуемой. Кроме того, они указывают, что городу в целом не хватает четко сформированной «идеологии» по освоению «серого пояса».

На состоявшемся совещании с членами городского правительства губернатор Георгий Полтавченко отметил, что отсутствие свободных пятен – это одна из главных проблем программы реновации. В 17 из 23 утвержденных кварталов работы не смогли начаться именно из-за этой сложности (см. «В Петербурге хотят реновации по-новому», «Кто строит в Петербурге», № 29, 2017).

Поэтому, по словам главы города, логично использовать территории промышленного пояса, к которому порой фактически примыкают кварталы, предназначенные к реновации. Он также отметил, что развитие застроенных территорий позволяет решить целый ряд жилищных и коммунальных проблем граждан, а также отвечает интересам развития города в целом, поскольку не дает мегаполису «расползаться».

ВОПРОС, КОНЕЧНО, ИНТЕРЕСНЫЙ

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты считают инициативу Георгия Полтавченко в целом позитивной. «Предложение губернатора о работе с участками «серого пояса» показывает, что городские власти понимают проблему промышленных территорий и готовы искать ее решение», – отмечает руководитель проектов девелопмента и развития территорий Vesar Asset Management Group Екатерина Тейдер. «В целом необходимо при-
ветствовать любые конструктивные шаги властей

по стимулированию редевелопмента «серого пояса». Потенциал территорий, не очень эффективно используемых в настоящий момент, огромен. Редевелопмент их по сути только начался», – вторит руководитель отдела исследований JLL в Петербурге Владислав Фадеев.

С ними согласен и генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий. «Идея интересная. И если городским властям удастся найти механизм, который позволит ее реализовать на практике, это может дать хороший толчок как реновации, так и процессу редевелопмента «серого пояса», – считает он.

«Примерно в половине кварталов, которые включены в петербургскую программу реновации, отсутствуют стартовые пятна. По закону жители должны получить новое жилье в границах реновируемой территории. Идея о строительстве жилья для участников программы реновации в «сером поясе» жизнеспособна при условии внесения корректировок в закон о развитии застроенных территорий – нужно прописать возможность переселения граждан за границы квартала. Для жителей хрущевок такой переезд представляется выгодным, так как территориально это более выигрышные локации, находящиеся ближе к центру», – отмечает Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с государственными органами компании «СПб-Реновация».

на удалении от промышленных зон», – отмечает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев.

Это мнение поддерживает и Юрий Зарецкий. «Ответа на вопрос, как будет реализовываться инициатива, пока нет. Ведь для того, чтобы выделить участок земли в качестве стартовой площадки для реновации, необходимо решить вопрос с собственниками земли. Отнюдь не все предприятия хотят выехать из центра. Даже для тех, кто на это согласен, необходимо найти свободные площадки на периферии, куда можно было бы перевести производства. Есть еще и проблема финансирования всех этих процессов», – говорит эксперт.

Игорь Кокорев считает, что возможная схема – обмен территориями и получение интересных для жилого девелопмента участков в промышленном поясе или иных локациях для компаний, которые осуществляют расселение реновируемых объектов. «Однако и в этом случае, возможно, целесообразнее окажется реконструкция без переселения. Простой экономический расчет показывает, что в наших реалиях полная реновация кварталов массовой жилой застройки за счет привлекаемого рыночного финансирования при сохранении актуальных рыночных трендов растянется как минимум на много десятилетий», – добавляет он.

НУЖЕН ПЛАН

Владислав Фадеев подчеркивает, что четкого плана по редевелопменту «серого пояса» у власти до сих пор нет. «Это касается как планов по развитию транспортной инфраструктуры, инженерии, так и решения ключевого вопроса, связанного с консолидацией земель. В «сером поясе» слишком много небольших собственников – юридические вопросы препятствуют вхождению крупных институциональных инвесторов в проекты», – говорит он.

Эксперт подчеркивает, что в целом сейчас скорее нужно понять, как будет город регулировать редевелопмент с учетом градостроительных ограничений. «Хотелось бы понять и стратегию города в отношении промышленных зон. Еще пару лет назад администрация города заявляла, что промышленность должна оставаться в городе, поэтому никакого редевелопмента этих территорий, за исключением использования под промышленные цели, не будет», – напоминает он.

«Правительство города постоянно говорит о создании единой концепции для развития таких территорий, поиска механизма для реализации проектов редевелопмента. Думаю, поддержка со стороны власти должна выражаться прежде всего в создании инженерной и транспортной инфраструктуры», – со своей стороны отмечает руководитель направления складской и индустриальной недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Алла Сидоренко.

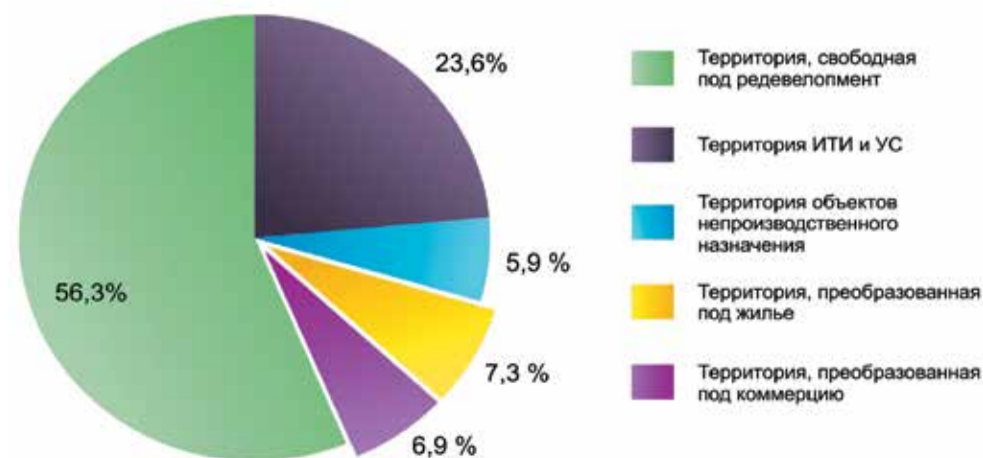
По словам Екатерины Тейдер, при реорганизации пространства «серого пояса» важно более гибко подходить к вопросу градостроительных регламентов. «Организовать редевелопмент больших территорий с учетом жестких нормативов для жилого строительства по отношению к социальной нагрузке, организации парковочных мест и прочих условий достаточно сложно. Для того чтобы реализовать крупные проекты, необходимо начать с точечной застройки и двигаться поэтапно», – считает эксперт.

Как бы то ни было, эксперты сомневаются, что инициатива губернатора сможет оперативно сдвинуть с мертвой точки забуксовавшую программу реновации кварталов хрущевок.

МЕХАНИЗМ НЕ ЯСЕН

При этом все специалисты отмечают, что пока совершенно не ясен механизм реализации предложения губернатора. «Инициатива довольно интересная, однако ее сложно привязать к программе реновации, поскольку большинство объектов «серого пояса» находятся в частной собственности, а запланированные ранее кварталы реновации располагаются

СВОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, 2016 г.



ИСТОЧНИК: PETERLAND

НОВОСТИ

«МЕГАПОЛИС» ЗАЯВЛЯЕТ, ЧТО НАШЕЛ ИНВЕСТОРА ДЛЯ ДОЛГОСТРОЯ В ЛАГОЛОВО

Корпорация «Мегаполис» нашла инвестора для завершения долго-строения ЖК «Новый квартал» на Садовой ул., 14, в дер. Лаголово Ломоносовского района Ленобласти.

Об этом сообщила представитель корпорации на совещании по проблемным объектам в правительстве региона. Она выразила готовность представить этого инвестора заместителю председателя правительства Ленобласти Михаилу Москвину, однако название компании так и не озвучила.

Привлечь инвестора «Мегаполису» удалось, повысив этажность строящихся домов, т.е. увеличив потенциальную доходность проекта. В корпорации уверяют, что местные власти этот шаг одобрили.

Изначально ЖК «Новый квартал» предполагалось ввести в эксплуатацию в 2014 году, с тех пор срок сдачи переносился 9 раз. Сейчас значится IV квартал 2017 года, однако выполнено это быть не может, поскольку в двух из пяти секций проекта не достроена даже коробка здания.

БОРИС МУРАШОВ ПОКИДАЕТ «ГРУППУ ЛСР»

Экс-глава КРТИ Смольного, заместитель генерального директора «Группы ЛСР» Борис Мурашов покидает холдинг, где работал на руководящих постах с 2013 года.

До марта 2017 года он возглавлял компанию «ЛСР-Строй», выступающую генподрядчиком строительства трамвайной сети в Красногвардейском районе в рамках ГЧП со Смольным стоимостью 6,9 млрд рублей.

Именно проблемы с реализацией проекта и пропажа выданного субподрядчику – компании «МК-20 СХ» – аванса в размере 726 млн рублей стали причиной ухода Бориса Мурашова, говорят источники. Сам г-н Мурашов подтвердил эту информацию: «Мое решение, безусловно, связано и с этой ситуацией тоже. Кроме того, мой уход связан с тем, что «Группа ЛСР» не планирует активно развивать направление транспортной инфраструктуры».

ВВЕДЕНА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ШКОЛА В ЖК «ЮНТОЛОВО»

Служба госстройнадзора и экспертизы выдала «Главстрою-СПб» (входит в «БазЭл») разрешение на ввод в эксплуатацию школы в ЖК «Юнтолово».

Трехэтажное учебное заведение общей площадью 23,68 тыс. кв. м, рассчитанное на 825 мест, построено по индивидуальному проекту. Зданию присвоен адрес: Юнтоловский пр., д. 51, корп. 6.

Помимо классов, в школе предусмотрены столовая на 400 мест, 3 зала для занятий спортом и хореографией, 2 бассейна для обучения и оздоровительного плавания, библиотека с читальным залом и просторный актовый зал.

На огороженной прилегающей территории разместились стадион, баскетбольные и волейбольные площадки, беговые дорожки, две площадки для настольного тенниса и полоса препятствий.

ТЕНДЕНЦИЯ

СМОЛЬНЫЙ СТАВИТ НА КРЕАТИВ

Мария Мельникова

За последний год губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко несколько раз заявил о необходимости развивать креативную индустрию и реконструировать под эти цели недействующие индустриальные или исторические объекты. Газета «Кто строит в Петербурге» разобралась, насколько выгодно инвестировать в эту сферу.

«Креативная индустрия – это один из драйверов развития ведущих экономик, а высокая степень развитости этой отрасли – один из признаков социального благополучия городов и регионов. На креативную индустрию приходится 3% мирового ВВП, она обеспечивает порядка 30 миллионов рабочих мест, а также позитивно влияет на развитие туризма», – заявил Георгий Полтавченко на заседании Совета по инвестициям Петербурга.

Ранее, выступая в ЗакСе, он отметил, что для развития креативной индустрии даже не надо строить новые объекты, творческие кластеры с удовольствием займут давно не действующие индустриальные помещения, коих в городе предостаточно.

Глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк сообщила, что на сегодня в Петербурге действуют около 60 креативных пространств общей площадью около 300 тыс. кв. м. Большинство таких объектов открылись в последние полтора года. Однако для многомиллионного города, да еще и культурной столицы, показатель невысокий.

Ирина Бабюк отметила, что Смольный помогает креативной индустрии не только на словах. «Город разрабатывает комплексные меры поддержки. Комитет по инвестициям подготовил изменения в законодательство, предусматривающие снижение арендной ставки на объекты недвижимости для представителей творческих кластеров. Большинство членов правительства Петербурга поддержали поправки, поэтому после некоторой доработки документ поступит в ЗакС», – подчеркнула чиновник.

Помимо этого, она добавила, что для поддержки креативных индустрий Смольный готов заключать концессионные соглашения, а также предоставлять земельные участки целевым назначением для строительства новых творческих пространств.

КРЕАТИВНЫЕ ПРОСТРАНСТВА КАК МФЦ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ

Опрошенные эксперты согласились с Георгием Полтавченко, признав, что креативных пространств в Петербурге не хватает. Однако с оговоркой на то, что креативные пространства – это не гаражи или подвалы, где люди занимаются далеко не творчеством.

«Креативное пространство – это современный многофункциональный центр, включающий деловые, общественные, торговые и прочие зоны. Такие объекты городу очень нужны. Только вот в том, как Смольный об этом говорит, видится какая-то тень плановой экономики», – считает Николай Антонов, генеральный директор управляющей компании «МТЛ» (группа «Бестъ»).

«Для столь крупного туристического центра, как Северная столица, подоб-



PETERBURG-CENTER.RU

ные пространства жизненно необходимы. Они позволяют повысить туристический потенциал города, а также являются хорошим местом досуга для горожан. Современные тенденции развития городского пространства по умолчанию предполагают появление подобных объектов, количество которых у нас, к сожалению, явно отстает от их востребованности», – считает директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

Все успешные креативные пространства Петербурга можно пересчитать по пальцам. К таковым эксперты отнесли «Этажи», «Новую Голландию», «Ткачи», «Флигель», «Люмьер Холл», «Голицын Лофт» и эколофт More Place.

Стоит отметить, что большинство общественных пространств расположены в центре города. «Креативные кластеры должны создаваться не только в центре Петербурга. В городе есть районы, в которых сегодня ведется активное жилищное строительство. В них нужно создавать центры притяжения, которыми могут стать общественные пространства», – уверен директор ГК «Абсолют Строй Сервис» Евгений Жуков. «Креативные пространства должны быть в каждом районе города – так же, как и кинотеатры», – добавляет руководитель проектов девелопмента и развития территорий Bescar Asset Management Group Александр Кириятских.

При этом Николай Антонов считает, что выгоднее всего создавать креативные пространства недалеко от исторического центра: в Центральном, Василеостровском, Петроградском, Адмиралтейском и Московском районах.

ФИНАНСОВЫЙ ВОПРОС

Вопрос ликвидности креативных пространств невероятно сложен, и объемы прибыли предсказать практически невозможно. А все потому, что сколько креативных пространств, столько же и их видов.

«Пространства могут занимать как объекты высокого класса (например, «Новая Голландия»), так и помещения, которые при смене функций не получили даже косметического ремонта. Так что говорить о конечной емкости рынка креативных пространств не приходится. Многое будет зависеть от идей, закладываемых в такие проекты, а также от качества их реализации, от профессиональности управления и готовности инвестора развиваться и осваивать новые рыночные сегменты», – уверен руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев.

В Смольном же, очевидно, считают, что креативные пространства должны занимать именно сложные для реконструкции объекты: недействующие промышленные здания в «сером поясе» или же исторические объекты, расположенные в охранных зонах, которые накладывают множество ограничений.

«Инвестиции в реконструкцию промышленных зданий – это скорее тренд, потому что поддерживать экономику таких проектов для меня представляется сложным. Если бы на рынке была потребность в этом бизнесе – девелоперы бы ее уже выявили, но пока идея выгоды от инвестиций в реконструкцию выглядит сомнительной», – уверен Александр Кириятских.

Это мнение подтверждает история Апраксина двора, который, несмотря на все старания Комитета по инвестициям, уже несколько лет не может найти инвестора.

КРЕАТИВНЫМ ПРОСТРАНСТВАМ БЫТЬ

Однако Игорь Кокорев отмечает, что у креативных пространств, по сравнению с классическими МФЦ, есть важное преимущество – возможность гибко реагировать на изменение потребностей платежеспособной аудитории. Пространства легко трансформируются, меняя спектр предоставляемых услуг.

Еще одним плюсом таких проектов являются здания. Несмотря на то что правительство города видит креативные пространства, как правило, в малопригодных для оказания качественных услуг помещениях, делать капитальный ремонт, сравнимый с организацией, например, офиса или торгового центра, необязательно. Это весьма удешевляет реализацию подобных проектов. «Это является одним из вариантов использования старых промышленных зданий, который совмещает градостроительные ограничения по сохранению исторического наследия с успешной коммерческой составляющей», – отмечает руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев.

В любом случае эксперты уверены, что если правительство сдержит обещания и предложения Комитета по инвестициям воплотятся в жизнь, желающие переделать завод под креативные пространства наверняка найдутся.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ЧЕГО ДЕВЕЛОПЕРЫ ЖДУТ ОТ ЗАКОНА ОБ АПАРТАМЕНТАХ

Игорь Чубаха

Вслед за долевым строительством законодатели предполагают взяться за рынок апарт-отелей. В частности, глава Минстроя РФ Михаил Минусин обещает представить на суд профессиональной общественности соответствующий законопроект до конца 2017 года. Газета «Кто строит в Петербурге» опросила участников рынка, что они считают необходимым включить в этот документ.



Наталья ШАТАЛИНА,
генеральный директор
«МИЭЛЬ-Новостройки»:

— Подробной разработки требует правовой статус апарт-отелей в целом. Уже неоднократно говорилось о том, что отсутствует законодательно закрепленное понятие апарт-отелей как объекта недвижимости. Существующее понятие такого объекта, как категории гостиничного номера, не отвечает реалиям и потребностям рынка недвижимости (п. 3 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 года № 713). В настоящее время правовой статус апарт-отелей больше тяготеет к квартирам, нежели чем к нежилым помещениям и тем более гостиничным номерам.

Кроме того, действующее законодательство разрешает использовать материнский капитал только на покупку жилого помещения, к которым апарт-отели не относятся. Приравнивание апарт-отелей к жилым помещениям не только фактически, но и юридически позволит расширить их оборот.

Наконец, одним из существенных факторов, сдерживающих спрос на апарт-отели, является повышенное налоговое бремя. Объективно назрела необходимость проработки системы налогообложения апарт-отелей и уменьшения в отношении них налогооблагаемой базы.



Екатерина ТЕЙДЕР,
руководитель проектов
девелопмента и развития
территорий Besar Asset
Management Group:

— На данный момент представители государственной власти, которые формируют изменения в законодательстве в части апарт-отелей, воспринимают их строительство исключительно как возведение скрытого жилья. Соответственно, было бы целесообразно пересмотреть сами подходы к вопросу.

Иначе застройщики, которые плани-

руют строить именно апарт-отели для кратковременного размещения, вскоре почувствуют на себе все тяготы ужесточения законодательства, поскольку принципы функционирования объектов с разным назначением также совершенно отличаются друг от друга.



Дмитрий КОТРОВСКИЙ,
партнер «Химки Групп», член
правления «Опоры России»:

— Нужно предметно разобраться, зачем девелопер проектирует в составе МФЦ площади, не имеющие отношения к жилому фонду.

Возможно, чтобы избежать дополнительной нагрузки по возведению социальной инфраструктуры и таким образом снизить общую себестоимость проекта. А параллельно апарт-отели можно экспонировать по более низкой стоимости, тем самым предоставив вариативность покупателю.

Но если в таких помещениях на 100% проживают люди с такими же социальными потребностями, что и обычные покупатели квартир, а бремя обеспечения необходимой социалкой перекладывается на городскую администрацию, то это некорректно. Таких апарт-отелей быть не должно.

Сейчас же получается, что выгода только на стороне девелопера.



Роман РОДИОНЦЕВ,
руководитель по работе
с ключевыми партнерами
Est-a-Tet:

— В законодательстве отсутствует такой формат объекта недвижимости, как апарт-отель, что осложняет работу с лотами, предназначенными изначально для проживания, а не переоборудованными из офисных помещений.

Также немаловажный момент — ставка налогообложения. Как подсказывает практика, с большой вероятностью апарт-отели в составе многофункционального комплекса получают налоговую ставку 0,5%. В свою очередь такие же объекты



не в составе МФЦ могут получить ставку на имущество как 0,5%, так и 2%. Практика в этом вопросе различна ввиду отсутствия четких правил. Соответственно, данный вопрос требует доработки.

Также не помешало бы регламентировать вопросы оплаты коммунальных услуг. Сегодня при проживании в апарт-отелях оплата по счетчикам выше примерно на 15–25%.



Мария ЛИТИНЕЦКАЯ,
управляющий партнер
«Метриум Групп»:

— Я полагаю, что апарт-отели необходимо наделять особым юридическим статусом, а их собственники должны получить право оформить постоянную регистрацию. Проще говоря, апарт-отели могли бы и дальше продаваться по цене несколько ниже среднерыночной стоимости квартир за счет более гибких требований по инфраструктуре и архитектуре, но при этом собственники должны получить равный доступ к уже имеющейся сети социальных объектов.

Одновременно можно сохранить повышенные ставки налога на имущество и тарифы на жилищно-коммунальные услуги, хотя налоговое бремя и стоимость ЖКУ не должны быть чрезмерными. Полученные дополнительные налоговые поступления и оплата услуг должны пойти на модернизацию и развитие ин-

фраструктуры, к которой будут иметь законный доступ владельцы апарт-отелей.

Конечно, трудно высказать поддержку инициативам о запрете апарт-отелей как таковых или о полном приравнивании их статуса к квартирам. Рынок данного формата появился неслучайно. Сегодня есть много покупателей, которым не столь важны детские сады или школы в шаговой доступности, но им нужно жилье по разумной цене недалеко от центра города, пусть и без некоторых объектов социальной инфраструктуры.

Вместе с тем, если между апарт-отелями и квартирами будет поставлен знак равенства, то тогда будут размыты социальные и строительные стандарты к жилью в целом, что может привести к негативным последствиям для рынка.

В любом случае урегулирование статуса апарт-отелей будет полезным для рынка. Сегодня есть огромное число потенциальных покупателей, которые не решаются на приобретение данного формата жилья только из-за его неясного юридического положения. Думаю, что после принятия закона спрос на апарт-отели возрастет.



Владимир КОНСТАНТИНОВ,
адвокат юридической компании
«ЮРИСТО»:

— Апарт-отели можно приобрести и на стадии строительства, поэтому

блок вопросов, которые требуют урегулирования, можно разделить на две части — в период возведения объекта и после его окончания и оформления собственности. На первой стадии остается открытым вопрос с защитой интересов инвесторов. За счет привлекательной стоимости апарт-отели зачастую приобретаются для решения жилищного вопроса путем заключения договоров долевого участия в строительстве (ДДУ). Законодательно участники ДДУ, купившие жилое помещение, находятся в более выгодном положении, и закон о банкротстве предусматривает специальную процедуру, защищающую права граждан. А покупатели апарт-отелей законодательно под такую защиту не попадают.

Что же касается открытых правовых вопросов в уже построенных объектах, то законодательный акт, регулирующий рынок апарт-отелей — жилых помещений, входящих в состав МФЦ, в обязательном порядке должен отвечать на следующие вопросы:

- порядок и уровень обеспечения МФЦ социальной инфраструктурой (детские сады, школы, больницы);
- порядок определения стоимости услуг управляющей компании, тарифы;
- возможность, порядок и условия перевода апарт-отелей в статус жилых помещений.

Отсутствие ответов на эти вопросы на законодательном уровне может быть решено только через появление соответствующей судебной практики, что негативно скажется на уровне загруженности судебной системы, который в городах-миллионниках и так никогда не был низким.

ЗАКОНОПРОЕКТ

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ УЙДУТ В ИНТЕРНЕТ

Михаил Добрецов, Вера Фролова

Госдума РФ предприняла очередной шаг по переводу в онлайн-сферу еще одного процесса в сфере градостроения. Вслед за работой с разрешительной документацией органов Госстройнадзора и информационными банками по СРО, в интернет уходит проведение публичных слушаний. Большинство экспертов инициативу поддерживают, но нашлись и те, кто против.

ЗАЧЕМ ОНО НАДО

На пленарном заседании 22 сентября Госдума РФ приняла в первом чтении законопроект, предусматривающий новый порядок проведения публичных слушаний по градостроительным вопросам. Документ разработан Минстроем России и поддержан федеральным правительством.

Как отметил представлявший депутатам проект документа замглавы Минстроя РФ Хамит Мавляиров, на сегодняшний день перед принятием различных градостроительных решений проводятся публичные слушания, исключительно в форме собраний граждан. Кроме того, действующая система не предусматривает регистрации участников слушаний, что не позволяет их идентифицировать, в том числе при проведении контрольных мероприятий. Как следствие, выявить объективное мнение большинства граждан по градостроительному проекту не представляется возможным.

Это подтверждается большим количеством жалоб участников публичных слушаний на многочисленные нарушения их прав: собрания проводятся в неудобное, как правило, в рабочее время, в документах не учитываются предложения и замечания участников публичных слушаний, высказанных в ходе собрания.

«Чтобы максимально полно учитывать мнение граждан, законопроектом предлагается перейти к процедуре общественных обсуждений, которая уже предусмотрена законом об общественном контроле. Люди могут направить в письменной форме предложения и замечания в адрес органа местного самоуправления, в том числе и через интернет», — подчеркнул Хамит Мавляиров.

По его словам, результаты обсуждения будут находиться в публичном доступе с содержанием аргументированных выводов о целесообразности или нецелесообразности учета представленных предложений и замечаний. Сведения об участниках общественных обсуждений будут прикладываться к протоколу обсуждения.

С представляемым на общественное обсуждение проектом граждане смогут ознакомиться как в интернете, так и на экспозиции предлагаемых проектов. По словам Хамита Мавляирова, граждане, не имеющие доступа к интернету, «смогут принять участие в общественных обсуждениях в МФЦ, в помещениях органов госвласти РФ, органов местного самоуправления, подведомственных организаций, где будут проводиться экспозиции проектов, и получат возможность оставить свои отзывы в книге учета посетителей». Все предложения и замечания



участников общественных обсуждений подлежат регистрации и объективно рассмотрены и отражены в заключении о результатах таких обсуждений, которое размещается в публичных информационных ресурсах, а также в книге учета посетителей экспозиции.

Напомним, сейчас публичные слушания проводятся по проектам генпланов и правил землепользования и застройки муниципальных образований, проектам документации по планировке территорий, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и др.

ОДОБРЯМ-С

В целом у большинства представителей строительной отрасли особых возражений нет, поскольку нередко публичные слушания превращаются в неуправляемые собрания с организованно пришедшей «массовкой», имеющей целью «забаллотировать» проект.

«Основная проблема публичных слушаний — это модерация. При количестве присутствующих даже от 20 человек собрание может превратиться из предметного разговора в эмоциональную и неконтролируемую перепалку. Нередко случаются провокации, устроенные конкурентами или другими заинтересованными лицами. Поэтому

перевод дискуссии в интернет кажется логичным шагом. Если процесс будет автоматизирован и мнение каждого участника будет учтено, то для всех сторон это будет большим плюсом», — отмечает руководитель службы по работе с государственными органами «СПб-Реновации» Дмитрий Михелев.

В целом с ним соглашается начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. «Общественные слушания по проектам застройки в существующем виде являются обязательными для проведения, но факультативными для учета высказанных мнений. Смещение этой процедуры в интернет, конечно, избавит какую-то часть людей от потери нервных клеток», — говорит она.

По мнению заместителя генерального директора СК «Скандинавия» Владимира Пшеничного, 99% девелоперов поддержат этот закон. «Итоговый протокол публичных слушаний практически по любому вопросу почти всегда фиксирует одну и ту же картину: администрация — «за», девелопер — «за», муниципальное образование — «за», зато «общественники с мнением» — всегда «против». В итоге этот документ просто потом подшивается для «галочки», что слушания были проведены, и больше он никому не нужен», — заключает он.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева добавляет, что

если законопроектом будут внесены соответствующие изменения в законы, регламентирующие проведение публичных слушаний, никаких противоречий не возникнет. «Для девелоперов это будет означать лишь факт изменения соответствующей процедуры, поскольку организация и проведение необходимых мероприятий, пусть и в измененном виде, так и останутся зоной ответственности уполномоченных органов», — отмечает она.

УТОЧНЕНИЯ И ЗАМЕЧАНИЯ

Самым спорным моментом новации, по мнению экспертов, является утрата возможности живого общения между гражданами, чьи интересы затрагивает обсуждаемый проект, и представителями девелопера.

Светлана Денисова отмечает, что надо работать на этом поприще по-другому, более серьезно относиться не только к процедуре проведения, но и к содержанию самих слушаний, реакции населения. «С одной стороны, мнение граждан необходимо учитывать, но с другой — купировать тех профессиональных сутяжников, которые наживаются на этом реальном капитале, а зачастую и политический. Их целью является вовсе не учет интересов граждан, а получение вполне ощутимых дивидендов. Перевод процедуры общественных слушаний в интернет-пространство превратит ее в сущую формальность, лишив

возможности получить иногда важное мнение населения», — опасается она.

Эту мысль поддерживают и в компании «Леонтьевский Мыс». «Публичные слушания в режиме офлайн — это один из важных форматов общественно-го диалога власти и общества. Такой формат дает возможность горожанам не только выразить свое мнение, но и задать вопрос, обсудить спорные моменты с представителем органа власти или автором проекта. Таким образом и горожане, и власть получают обратную связь до начала реализации проекта. Перевести публичные слушания исключительно онлайн означает формализовать этот процесс, сделать его в каком-то смысле односторонним. Для расширения общественного диалога и привлечения активных горожан было бы правильно не заменять один механизм другим, а дополнить публичные слушания возможностью поучаствовать в них через интернет», — считают там.

Положения нового законопроекта примерно это учитывают лишь отчасти. Посещение экспозиций проектов дает возможность высказать свое мнение тем, кто не пользуется интернетом. Кроме того, появляется четкое понимание, от кого именно исходит замечание или предложение — от местного жителя, которого реализация проекта касается непосредственно, или от активиста. Но возможности для диалога сужаются.

Градозащитники выразили наиболее негативное отношение к законопроекту. «Такой порядок вещей упростит жизнь застройщикам и власти. Институт публичных слушаний, и так формализованный до предела, формализуется еще больше и превратится из реальной в виртуальную галочку. Кроме того, это нарушение прав значительной части населения, которая не имеет доступа в интернет и не умеет им пользоваться. В ряде пунктов вообще нет доступа в интернет у простых граждан. Возьмите какие-либо деревни в Ленобласти — как там жители могут реализовать участие в слушаниях?» — задается вопросом член Совета Национального комитета ИКОМОС Николай Лаврентьев.

Между тем, по данным Mediascope, по состоянию на март 2017 года аудитория рунета достигла 87 млн человек (т.е. 71% всего населения, включая младенцев и стариков). Возможность выразить свое мнение по старинке, осмотрев экспозицию проекта, также сохраняется. Кроме того, ранее именно градозащитники часто сетовали на то, что публичные слушания назначаются в неудобное время и в неудобном месте — теперь эта проблема будет решена, и высказать свою позицию сможет каждый.

ПРОБЛЕМА

ПО СОСЕДСТВУ С МУСОРОМ



Надежда Рогожкина

С 2019 года в Петербурге, как и в других регионах России, за обращение с отходами будут отвечать единые региональные операторы. Они должны будут заботиться о сокращении доли отходов, которые складываются на свалках, и увеличении объема переработки. Причем вынести мусороперерабатывающие предприятия далеко за черту города не получится – слишком велики будут расходы на транспортировку отходов.

В ОДНИ РУКИ

Еще в 2016 году Госдума РФ приняла поправки в 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», согласно которым с 2019 года весь мусор, который образуется в России, поступает в ведение региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами. Регионы должны выбрать этих операторов на конкурсной основе, и они будут отвечать за весь цикл обращения с отходами: рассчитывать нормативы образования мусора, организовывать его сбор, транспортировку, переработку и захоронение. Оператор может выполнять все эти работы своими силами, если у него имеются соответствующие активы и компетенции, либо привлекать подрядчиков.

В Петербурге и Ленобласти есть несколько компаний, которые смогут претендовать на получение статуса регионального оператора. В их числе: ОАО «Автопарк № 1 Спецтранс» (занимает 45% рынка сбора, транспортировки и переработки отходов города, владеет крупнейшим специализированным автопарком, полигоном «Новый свет – Эко», перерабатывающими предприятиями), ООО «Мусороперерабатывающая компания № 1» (стратегический инвестор

Петербурга, владеет полигоном в Тосненском районе Ленобласти), ООО «Грюнбург» (входит в ХК «Созвездие Водолея», владеет двумя мусоросортировочными станциями – в Петербурге и области, а также двумя полигонами и двумя спецтрансами) и другие.

ГДЕ БУДУТ НОВЫЕ ЗАВОДЫ

Чтобы увеличить долю перерабатываемых отходов (а сейчас она не достигает и 10%), нужно существенно нарастить мощности специальных заводов. В Петербурге действует по сути только одно такое предприятие – мусороперерабатывающий завод № 2 в Янино (МПБО-2). Есть несколько десятков мелких фирм, которые утилизируют разные виды отходов, но погоды на рынке они не делают. МПБО-2, построенный в 1994 году, принимает 280 тыс. тонн отходов в год (16% от всего их объема). Их сортируют, отбирая пластик, стекло, текстиль, и преобразуют в компост. По словам замдиректора МПБО-2 Александра Куренкова, компост применяется в строительстве, а со следующего года начнет поступать на полигон «Новоселки». Весной он прекратил принимать отходы, его будут рекультивировать, и компост потребуются в качестве укрывного слоя.

По мнению экспертов, городу нужно минимум четыре мусороперерабатывающих завода мощностью примерно по 300–500 тыс. тонн в год. Плюс МПБО-2 также требует реконструкции. Ее планировалось провести еще в 2013 году.

Места для размещения этих предприятий предстоит выбирать будущему оператору. Как поясняет президент холдинга «Созвездие Водолея» Владимир Хильченко, это не могут быть удаленные от Петербурга территории, иначе расходы на транспортировку мусора будут слишком велики.

Уже сейчас можно предположить, где могут появиться новые заводы. Одно из самых вероятных мест – Левашово. Здесь в 2013 году планировалось начать строительство мусоросжигательного завода, проект предполагали реализовать по схеме ГЧП. Участники консорциума в составе фирм Helector – Aktor (Греция) и банка «ВТБ» собирались вложить в завод мощностью 350 тыс. тонн в год инвестиции в размере 300 млн евро. В 2015 году проект был заморожен, но от планов Смольный не отказался.

Еще два мусороперерабатывающих предприятия могут быть построены в районе Предпортовой улицы и в Шки-

перском протоке, мощность каждого – 200 тыс. тонн отходов в год, стоимость – по 2 млрд рублей. Инвестор – компания «Ресурсосбережение».

В июне 2017 года Смольный выделил компании НПО «Иноватех» участок площадью 22,8 тыс. кв. м в Грузовом проезде для строительства завода по переработке автомобильных покрышек. Мощность – 30 тонн в год, инвестиции в I очередь (15 тонн в год) – 925 млн рублей.

МУСОР И КОМФОРТ

Девелоперы отказываются рассуждать о том, как влияет соседство с мусорными заводами и полигонами на их продажи. Тем не менее жители районов Шувалово, Каменка и прилегающих территорий всегда знают направление ветра, даже без прогноза погоды: северо-западный ветер приносит им запахи полигона «Новоселки».

Появление в Левашово, неподалеку от Новоселок, мусоросжигательного завода принципиально не изменит ситуацию в районе. А вот для жильцов других потенциальных территорий размещения предприятий по переработке отходов появление таких соседей станет неприятной новостью.

Так, в зоне Предпортовых проездов сейчас строятся ЖК «Москва» (Setl City), Green Tower (Mirland Development), комплекс апартаментов Salut! (МТЛ). Неподалеку от Шкиперского протока – ЖК «Капитан Немо» («Лидер Групп»), апартаменты NEXT (ГК «Еврострой»). В районе Грузового проезда – ЖК «Новое Купчино» («Строительный трест»), «Балканы» («Лидер Групп»).

Впрочем, как поясняет замглавы Комиссии по агропромышленному ком-

плексу, предпринимательству и экологии Общественной палаты Ленобласти Юрий Шевчук, современные мусороперерабатывающие комплексы не оказывают такого негативного воздействия на окружающую среду, как действующие полигоны и заводы. Степень их влияния на соседние кварталы не больше, чем у других промышленных предприятий, которыми изобилует Петербург.

ЕВРОПА НЕ ТОЛЬКО СЖИГАЕТ

Подобный опыт есть у многих европейских стран, которые, не обладая большими территориальными ресурсами, не могут себе позволить вывести утилизационные предприятия за пределы населенных пунктов. Например, мусоросжигательный завод Шпителлау стоит в самом центре Вены. Он сжигает 250 тыс. тонн отходов ежегодно, поставляя вырабатываемое за счет сжигания тепло в 60 тыс. домохозяйств. В центре германского Нюрнберга в 2002 году был построен мусоросжигательный завод мощностью 230 тыс. тонн отходов в год.

Однако Европа уходит от сжигания мусора, действуют программы, призванные со временем довести объем вторичной переработки отходов до 90–95%. Для этого развиваются системы раздельного сбора мусора, а с населением проводится разъяснительная работа, говорят экологи.

В среднем в ЕС перерабатывается около 50% отходов, в отдельных странах – существенно больше.

Россия тоже декларирует переход на переработку, а не сжигание и складирование. Но пока реальных шагов в этом направлении незаметно.

ЭКОМАТЕРИАЛЫ



ГАЗОБЕТОН Н+Н: СКАНДИНАВСКАЯ МАРКА КАЧЕСТВА

Газобетон – один из самых популярных строительных материалов на рынке загородного малоэтажного и частного домостроения. Благодаря газобетону надежный и комфортный дом при соблюдении технологий можно построить за разумные деньги и в короткие сроки. О том, чем хорош газобетон и в чем преимущества газобетонной продукции марки Н+Н, рассказывают эксперты компании Н+Н, производство которой 8 лет успешно работает в Ленинградской области.

ПРЕИМУЩЕСТВА ГАЗОБЕТОНА

По оценкам Н+Н, популярность газобетона растет год от года, особенно в частном строительстве, где его доля достигает почти 50%. Из этого материала охотно строят загородные дома и коттеджи, гаражи и даже бани! Что, впрочем, объективно, ведь газобетон обладает рядом уникальных качеств и характеристик, оптимально подходящих для любого строительства.

Во-первых, газобетон одновременно является и несущим, и теплоизолирующим материалом. Во-вторых, небольшой вес газобетонных блоков позволяет экономить на устройстве фундамента, причем один блок заменяет сразу несколько кирпичей, что повышает скорость строительства. Наконец, грамотное применение газобетона в проекте дома позволяет сделать строительный процесс экономичным и выгодным.

К тому же газобетон – очень долговечный материал, что особенно ценно в условиях холодного климата. Например, в Дании, откуда родом бренд Н+Н, немало домов, построенных 50–60 лет назад, которые и по сей день прекрасно функционируют и радуют своих владельцев теплом и комфортом.

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ ГАЗОБЕТОН

В этом году компания Н+Н провела исследование среди своих частных и профессиональных заказчиков, задавая им вопрос о том, почему они выбирают газобетон для строительства загородной недвижимости. Среди участников опроса были и семейные пары, и архитекторы, а также бригадиры с разным опытом работы. Аудитория оказалась более чем релевантна и представительна.

Так вот, выяснилось, что газобетон ценят за простоту и простоту строительства, ценовую доступность. Также участники опроса отметили такие привлекательные качества газобетона, как универсальность, надежность, долговечность, огнестойкость, экономичность, теплоизоляцию, а также легкость монтажа, позволяющую быстро возвести дом. Очень любопытным оказалось мнение по поводу пластичности газобетона: под этим понятием архитекторы и частные потребители понимают возможность разнообразия выбора планировок,

своего рода свободу строительства, которая позволяет им воплотить любой индивидуальный проект. По мнению респондентов, дом, который строится из газобетона, строится «на века». А это значит, что в этом доме будут жить несколько поколений, это достояние семьи на долгосрочный период.

Еще одно свидетельство высокой репутации газобетона – это рекомендации по его использованию самих потребителей: довольно часто газобетон советуют знакомым и родственникам. По данным исследования, при выборе строительных материалов частная аудитория нередко ориентируется на подобные отзывы и мнения.

ЭКОЛОГИЧНОСТЬ И ЕВРОПЕЙСКОЕ КАЧЕСТВО

В восприятии многих людей надежное и комфортное строительство обязательно должно быть экологичным, с использованием безопасных строительных материалов. В компании Н+Н поддерживают потребителей в этом стремлении и выборе. В прошлом году производитель прошел добровольную экологическую сертификацию своей продукции, получив по ее итогам «зеленый» сертификат EcoMaterial. Этот документ подтверждает абсолютную безопасность материалов Н+Н для человека и окружающей среды.

Кроме того, вот уже второй год Н+Н фактически работает по двум стандартам качества: по российским ГОСТам и по европейским нормативам (EN). В этом году компания вновь подтвердила соответствие своего производства и производственного контроля требованиям европейского стандарта EN 771-4+A1:2015. Это означает, что производитель может продолжать маркировать газобетонную продукцию, выпускаемую на заводе Н+Н в Ленинградской области, SE маркировкой для последующих поставок в страны Европы.

От европейской сертификации выиграл и российский потребитель, поскольку на отечественный рынок продукция Н+Н поступает с рядом преимуществ: улучшенными геометрическими размерами по длине и толщине не более ± 1,5 мм; повышенными прочностными характеристиками, например, у продукции D300 марка по прочности на сжатие составляет B2,0.

УДОБСТВО В ПОКУПКЕ И ДОСТАВКЕ

За газобетоном Н+Н совсем не обязательно куда-то ехать, хотя продукция датского бренда представлена в нескольких строительных сетях и у официальных дилеров компании по всему СЗФО. Выбрать соответствующие блоки и сопутствующие товары, а также заказать их доставку можно в фирменном интернет-магазине Н+Н, который работает круглосуточно. Причем с подбором продукции поможет как справочная информация, размещенная на этом ресурсе, так и обращение за персональной консультацией к специалистам Н+Н в рабочее время. На страницах интернет-магазина указан контактный телефон для звонков клиентов.

Чем еще удобен сервис Н+Н, так это возможностью гарантированной доставки прямо со склада: после оплаты товара его привезут в удобные сроки по согласованию с заказчиком в любую точку на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

ПРИБИРАЕМ ГАЗОБЕТОН ОСЕНЬЮ

Несмотря на окончание активного строительного сезона, рачительные хозяева покупают газобетон осенью для строительства уже в будущем периоде. Причина проста – газобетонная продукция растет в цене. Да и к тому же никаких особенностей в хранении газобетонных блоков в осенне-зимний период нет. Достаточно просто соблюдать несложные рекомендации. Упаковка палет с блоками самодостаточна для защиты газобетона от атмосферных осадков, однако палеты нужно просто правильно складировать, выбирая горизонтальные площадки с твердым покрытием, защищенным от почвенной влаги. Например, такой площадкой может служить фундамент строящегося дома, бетонные плиты, уложенные по грунту для передвижения строительной техники, настил из досок.

Если все же силы позволяют продолжать строительство и в зимний период, то после устройства теплого контура дома можно сразу приступать к внутренней чистовой отделке, подводить инженерные коммуникации и благополучно заселяться.

НОВОСТИ

КАБИНЕТ МИНИСТРОВ ПОДДЕРЖАЛ ЭКСПОРТ РОССИЙСКИХ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

Правительство РФ рассмотрело вопрос о необходимости поддержания отечественных производителей строительных материалов.

На официальном сайте Кабинета Министров опубликованы наименования десяти ведущих строительных материалов и иной продукции, выпускаемой лесопромышленным комплексом России (за исключением необработанной деловой древесины). В него вошли также некоторые строительные и инженеринговые услуги и работы.

В пояснениях, выложенных в качестве комментариев к списку, указывается на то, что это решение направлено на укрепление экспортной составляющей отечественного производства, стимулирование несырьевых позиций нашего экспорта и повышение доступности предоставляемых услуг для внутреннего потребителя.

Данный перечень является одним из элементов приоритетного государственного проекта, на реализацию которого (на период до 2020 года) запланировано израсходовать почти 87 млрд рублей. Проект направлен на поддержание экспорта и развитие международной кооперации. Кроме этого, проработан широкий спектр поддержки нефинансового характера.

БЕТОН В АВГУСТЕ НЕМНОГО ПОДОРОЖАЛ

По данным Росстата, средняя отпускная цена производителей бетона в России на внутренний рынок в августе подросла.

Повышение, по сравнению с июлем, составило 0,8%. Средняя цена 1 куб. м бетона составила почти 3565 рублей без НДС.

ПЕРЕВОЗКИ ЦЕМЕНТА НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ ВЫРОСЛИ

За январь-август 2017 года Петербургский филиал АО «Первая Грузовая Компания» (ПГК) перевез 635,7 тыс. тонн цемента, на 15% превысив аналогичный показатель 2016 года.

Основная номенклатура перевозок – строительный портландцемент и цементный клинкер. Под погрузку филиал предоставил цементовозы, полувагоны и крытый подвижной состав.

«Росту объемов погрузки способствует долгосрочный сервисный контракт ПГК и «Евроцемент групп», а также высокий спрос на цемент в связи со строительством большого количества объектов инфраструктуры, которые должны быть завершены к чемпионату мира по футболу в 2018 году», – отмечает директор Петербургского филиала ПГК Павел Ситало.

Объем поставок цемента предприятиями регионов ОЖД на внутренний рынок РФ увеличился на 13% и составил 599 тыс. тонн, объем экспортных перевозок вырос в 1,5 раз, до 36,6 тыс. тонн.

ЗАПУЩЕНО НОВОЕ ПРОИЗВОДСТВО ДОБАВОК В БЕТОН

Производитель стройматериалов «Технокол» запустил в подмосковном Воскресенске производство добавок в бетон.

Инвестиции в предприятие составили около 120 млн рублей. Производственная мощность нового предприятия позволяет выпускать до 80 тыс. тонн продукции в год. Продукция будет поставляться в регионы европейской части России.

На новом предприятии установлено высокоточное оборудование, которое позволяет выпускать продукцию европейского качества. Для производства используются только современные виды химического сырья. В частности, в производстве применяются поликарбонатные эфиры, являющиеся на текущий момент самыми совершенными пластификаторами для бетонной смеси, позволяющими не только снижать расход цемента, но и получать высококачественные бетоны с выдающимися техническими свойствами. Кроме того, новое предприятие построено в соответствии с высокими стандартами безопасности окружающей среды, производство полностью безотходное.

АРБИТРАЖ

СМОЛЬНЫЙ В ОТНОШЕНИЯХ С «ГЛАВСТРОЕМ-СПБ» ОБСЧИТАЛСЯ НА 95 МЛН РУБЛЕЙ

Андрей Твердохлебов

Комитет имущественных отношений не смог взыскать с ООО «Главстрой-СПб» (входит в «Базовый Элемент») около 95 млн рублей за невыплаченную якобы арендную плату. По словам юристов, компании помогли грамотно оформленные документы на аренду земли.

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области постановил взыскать с ООО «Главстрой-СПб» в пользу Комитета имущественных отношений (КИО) Смольного 547,2 тыс. рублей задолженности по арендной плате, а также неустойку в размере 106,7 тыс.

Это почти в 200 раз меньше, чем добивались чиновники, так как уточненный размер иска, предъявленного КИО к компании, составлял около 95 млн рублей.

Речь идет о споре по отношениям вокруг аренды участка площадью 51,65 тыс. кв. м на ул. Шапина, юго-западнее пересечения с Обводным каналом (там девелопер реализовывал проект ЖК «Панорама 360»).

К настоящему моменту в квартале, ограниченном улицами Шапина, Розенштейна и наб. Обводного канала, компанией уже завершена реализация проекта жилого комплекса. Он включает в себя 4 жилых корпуса общей площадью 72,1 тыс. кв.м. Комплекс сдан в эксплуатацию.

Однако деловая часть проекта вследствие текущей экономической ситуации и невысокого спроса была скорректирована. Так, на территории комплекса предусмотрены встроенно-пристроенные помещения различного назначения, паркинги для размещения автотранспорта.

Как бы то ни было, по версии КИО, «Главстрой-СПб» не внес в полном объеме арендную плату за II полугодие 2016 года, что и стало причиной обращения чиновников в суд с иском.

При расчете суммы долга было учтено, что к 1 января 2016 года на арендуемом участке уже было закончено строительство жилых домов, и на части территории площадью 25,14 тыс. кв. м сформирован новый земельный участок для эксплуатации этих зданий.

Уточненный расчет задолженности произведен чиновниками исходя из оставшейся у компании земли по базовой ставке аренды за 1 кв. м в год – чуть более 7,9 тыс. рублей (эта ставка применяется для размещения нестационарных объектов).

Разбирая дело, суд указал, что годовая ставка за квадрат в данном случае иная – чуть более 1,2 тыс. рублей (принята в городе для участков под капитальное строительство). Кроме того, «Главстрой-СПб» в марте 2016 года уведомил КИО о прекращении аренды. Доказательств того, что после 13 июля 2016 года (то есть по истечении 3-месячного срока после получения КИО сообщения компании от отказа от договора) арендатор продолжал каким-либо образом использовать участок, представлено суду не было.

Таким образом, суд пересчитал долг, указав, что «Главстрой-СПб» должен доплатить не за полгода, а лишь за 13 дней, да и то по сниженной в 6 с лишним раз ставке.

Оперативно получить комментарий в КИО газете «Кто строит в Петербурге» не удалось.

Директор по связям с общественностью ООО «Главстрой-СПб» Анна Отрощенко подтвердила наличие разногласий по расчету арендной платы между



городом и ее компанией. Действие договора аренды земельного участка закончилось 31 декабря 2015 года. В соответствии с действующим законодательством, он был продлен на неопределенный срок.

«Соответственно, «Главстрой-СПб» обязан был выплачивать арендную плату за пользование земельным участком до передачи участка на баланс города. Именно в части размера выплат возникло расхождение во взглядах. В соответствии с расчетом «Главстрой-СПб» они были произведены арендатором в полном объеме», – заявила она.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и Партнеры» Мария Оболенская обратила внимание, что при аренде любого недвижимого имущества, в том числе го-

родской земли, если арендатор принял решение об отказе от исполнения договора в одностороннем порядке, необходимо точно соблюсти все формальности, вытекающие из закона и договора.

«В случае если договор заключен на неопределенный срок, согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца, если иное не указано в договоре. В случае если договор аренды является срочным, соответствующие условия одностороннего отказа и случаи расторжения должны быть описаны в договоре», – отметила юрист.

При отказе от исполнения договора в одностороннем порядке важно своевременно направить уведомление, в котором четко обозначить свое

намерение и указать дату и время передачи объекта аренды, а также удостоверить в том, что арендодатель такое уведомление получил. Непосредственно при передаче объекта аренды нужно обеспечить подписание акта приема-передачи и получение его арендодателем.

«Споры, связанные с прекращением договора аренды и взысканием арендной платы, встречаются часто не только в случае с городом, поэтому при совершении всех необходимых действий важно понимать, что всегда существует риск судебного разбирательства, и оформлять документы грамотно, так как для суда они являются единственным доказательством правомерности действий стороны», – заключила Мария Оболенская.

НОВОСТИ

БЫВШИЙ БИЗНЕС ЗАМДИРЕКТОРА ГАТЧИНСКОГО ДСК ПОД НАБЛЮДЕНИЕМ

Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области принял решение ввести наблюдение в ООО «Транспортно-экспедиционная компания» (ТЭК, Гатчина, ИНН 4705014899).

ТЭК была зарегистрирована в 1997 году. Основным видом экономической деятельности является строительство жилых и нежилых зданий. Также компания работает еще по 27 направлениям.

Соучредителем и генеральным директором ООО «ТЭК» был Владимир Матюхин. Он же работал в Гатчинском Домостроительном комбинате в долж-

ности заместителя генерального директора по снабжению, коммерческим директором. Однако летом 2017 года генеральным директором ТЭК стала Эмира Асланова, а учредителем – «Перфекта Инвестментс ЛП» (Великобритания).

Дело о банкротстве было инициировано ООО «Ланта». 7 июля 2014 года между ним и ООО «ТЭК» было заключено соглашение о разделе дохода от продажи недвижимости. В нем, в частности, указано, что ТЭК выплачивает «Ланте» 35 млн рублей в срок до 25 декабря 2015 года.

Сделано это не было. Решением Гатчинского горсуда Ленобласти с ООО «ТЭК» и Матюхина В.Н. солидарно взыскано 37 млн рублей (основной долг

плюс проценты, расходы на судебного представителя и госпошлина).

В «ХОСК-2» ВВЕЛИ НАБЛЮДЕНИЕ

Начата процедура банкротства ЗАО «Холдинговая строительная компания-2» («ХосК-2»), в свое время бывшего заметным игроком на рынке жилищного строительства.

Арбитражный суд ввел процедуру наблюдения в отношении компании. Дело было инициировано по заявлению ТСЖ «УЮТ», которому «ХосК-2» задолжала более 6 млн рублей.

Компания должна была устранить дефекты, допущенные при строительстве жилого дома по адресу: Петербург, Пушкин, ул. Архитектора Данини, кварт.

9, корп. 19, но поскольку она не исполнила обязательства, с нее взыскали стоимость устранения недоделок.

«ХосК-2» действовала с 1997 года, выполняла строительство многоквартирных домов и жилых комплексов под ключ, а исполняла роль генподрядчика.

ИНВЕТОР НЕ СПРАВИЛСЯ С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ В ПАВЛОВСКЕ

Арбитражный суд решил вернуть в собственность города участок площадью 938 кв. м, расположенный в Павловске по адресу: Новая улица, д. 4, лит. А, с находящимся на нем жилым зданием.

Одновременно расторгнут договор с покупателем, ООО «Лингот», причем эта компания должна выплатить в пользу Комитета имущественных отношений (КИО) 120 тыс. рублей штрафа.

Между КИО (точнее, его предшественником – КУГИ) в лице Фонда имущества и «Линготом» в декабре 2012 года был заключен договор купли-продажи объекта за 1,1 млн рублей. При этом было оговорено обязательство инвестора осуществить реконструкцию в течение 42 месяцев с момента заключения договора (срок истек 23 сентября 2016 года).

В декабре 2016 года специалисты КИО констатировали, что инвестор обязательств по реконструкции не выполнил, последовало обращение в суд.

7-8 октября 11⁰⁰ - 19⁰⁰ **ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ ССК ПАРК ПОБЕДЫ**

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

7 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Рынок городской недвижимости в условиях кризиса: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам

13.00-14.00 Как улучшить жилищные условия?

14.00-15.00 Ипотека и рассрочка на рынке строящегося жилья: обзор рынка и возможные риски

15.00-16.00 Практикум «Как грамотно принять квартиру от застройщика»

16.00-17.00 Юридические особенности оформления сделок с родственниками

17.00-18.00 Продажа квартир при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объекта

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

12.00-13.00 Выборгский и Приморский районы: обзор рынка недвижимости

13.00-14.00 Калининский, Красногвардейский и Невский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура

14.00-15.00 Московский, Фрунзенский и Пушкинский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура

15.00-16.00 Кировский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости

16.00-17.00 Центр города (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы): обзор рынка недвижимости, инфраструктура

17.00-18.00 Где лучше купить квартиру – на рынке готового или строящегося жилья? Обзор рисков, финансовых возможностей, ценовой ситуации

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Рынок загородной недвижимости в условиях кризиса: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам

13.00-14.00 Риски при проведении сделок на рынке загородной недвижимости и способы их снижения

14.00-15.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка

15.00-16.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены

16.00-17.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура

17.00-18.00 Какую загородную недвижимость можно купить от 1 до 3 млн рублей?

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

12.00-13.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства

13.00-14.00 Фундамент для загородного дома: типы и цены, конструктивные особенности

14.00-15.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация

15.00-16.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация

16.00-17.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: обзор технологий

17.00-18.00 Кровля для загородного дома: выбор и монтаж

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Перспективные направления для покупки зарубежной недвижимости

13.00-14.00 Этапы сделок с зарубежной недвижимостью: подготовка, оформление, сопутствующие расходы

14.00-15.00 Недвижимость на морских курортах

15.00-16.00 Доступная недвижимость за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?

16.00-17.00 Недвижимость на черноморском побережье Краснодарского края (Сочи, Адлер, Анапа, Туапсе, Геленджик)

17.00-18.00 Недвижимость Крыма: риски при покупке и обзор рынка

8 ОКТЯБРЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Права и возможности граждан по участию в государственных жилищных программах

13.00-14.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья

14.00-15.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья

15.00-16.00 Недвижимость как источник дохода: миф или реальность

16.00-17.00 Налогообложение в сфере недвижимости

17.00-18.00 Практикум «Обмен и зачет имеющегося жилья как способ улучшения жилищных условий»

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

12.00-13.00 Какое готовое жилье можно купить до 3 млн рублей в СПб и ЛО?

13.00-14.00 Парнас и Сестрорецкое: обзор новостроек, инфраструктура

14.00-15.00 Мурино, Новое Девяткино, Бугры: обзор новостроек, инфраструктура

15.00-16.00 Курдво и Янине: обзор новостроек, инфраструктура

16.00-17.00 Новостройки с близким сроком сдачи (конец 2017 - первый квартал 2018): объекты и цены

17.00-18.00 Какое строящееся жилье можно купить до 2 млн рублей в СПб и ЛО?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Категории земель и виды разрешенного использования. Участки под ИЖС, для ведения дачного хозяйства, огородничества и садоводства: особенности покупки и распоряжения

13.00-14.00 Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке

14.00-15.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства

15.00-16.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства

16.00-17.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства

17.00-18.00 Продажа загородной недвижимости при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объектов

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

12.00-13.00 Риски при проектировании и строительстве загородного дома

13.00-14.00 Энергосберегающие технологии в загородном домостроении

14.00-15.00 Водоснабжение и канализация: скважины, водопровод, системы очистки, септики

15.00-16.00 Системы отопления в загородном доме

16.00-17.00 Какой дом построить: каменный, деревянный или каркасный?

17.00-18.00 Баня на участке: проектирование, строительство, оснащение

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Курортная недвижимость России: перспективные и инвестиционно-пригодные направления

13.00-14.00 Доступная курортная недвижимость на юге России: что можно купить до 3 млн рублей?

14.00-15.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и инвестиционные направления

15.00-16.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании

16.00-17.00 Получение ВНЖ в Европе: требования и рекомендации

17.00-18.00 Риски при покупке зарубежной недвижимости

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ ЖИЛПРОЕКТ.РФ

exposfera.spb.ru тел. 008

ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ 0+

30 сентября - 1 октября
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон

Большой пр. В.О, 103 11.00-18.00

• Строительство • Ремонт • Интерьер

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **TOMMER company**

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: **ПТК**

БИЗНЕС ПАРТНЕР **AEROC СТРОИТЬ ЛЕГКО**

ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ **ПЕНОПЛАКС**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПАРТНЕР **Кто строит**

в Петербурге **Кто строит**

Экопланета КРАСКИ **ТЕKNOS**

KATEPAL **NORDSIDE** БОЛЬШЕ ЧЕМ САЙДИНГ

Бесплатный автобус от м. Приморская

Кто строит.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ
Мы создали информационную профессиональную площадку для участников строительного рынка, на которой контент формируют сами пользователи

НОВОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ
Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА КОМПАНИИ
В личном кабинете компании можно добавлять новости, объекты, мероприятия, фотографии, информацию о технологиях и услугах

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ
Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ
Независимые итоги по строящимся и сданным объемам жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти

ktostroit.ru

Узнайте подробности по телефону 333-07-33 или напишите на почту: info@ktostroit.ru



ЭЛЕКТРОБУС

В автопарке №2 ГУП «Пассажиравтотранс» презентован пассажирский электробус производства белорусской компании «Белкоммунмаш» Vitovt E433. Он будет испытываться на городских магистралях с октября 2017 года примерно 6 месяцев.

в Петербурге Кто строит

2 октября 2017 г. № 37 (535)

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: М. Н. Кулыбин
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Мария Мельникова, Игорь Чухаха, 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: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малий

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-5855

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 29.09.2017 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», «Поздравляем», «Экоматериалы» публикуются на правах рекламы.

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

16+

ЖДИТЕ!
Мы приведем
30 000
покупателей

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**
WWW.Y-EXPO.RU

27-29
октября

ЭКСПОФОРУМ



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



2 ноября 2017 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга
(переулок Гривцова, д 5)

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Генеральные
информационные партнеры:

Стратегический
информационный
партнер

в Петербурге
Кто строит

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЭКСПОФОРУМ

СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЕХНОЛОГИИ, ОРГАНИЗАЦИЯ



Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация -
в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru