



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



Васильевский остров –
с надеждой в будущее

СТР.
4



Смольный рассматривает
сразу три варианта
транспортной связи
аэропорта Пулково
с Петербургом

СТР.
7



Доля проектов КОТ
с каждым годом будет
расти благодаря
преимуществу в цене
перед точечной
застройкой

СТР.
8

 **Союз строительных
объединений
и организаций**

До Съезда строителей
Санкт-Петербурга
осталось 10 дней

СТР.
15



ИНТЕРПРЕСС / СВЕТАНА ХОЛМЧУК

ЯСНЫЙ И ВЫВЕРЕННЫЙ. БЮДЖЕТ ПЕТЕРБУРГА ПРОШЕЛ ВТОРОЕ ЧТЕНИЕ

Елена Чиркова

Поправки в закон вносились в режиме «совершенно секретно»: не назывались не только фамилии депутатов, предложивших внести изменения, но даже организации, которым средства предназначены. В результате такой анонимной деятельности показатели бюджетных статей значительно изменились.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ



ПОНЕДЕЛЬНИК
17 НОЯБРЯ

ДЕНГИ

3,8 млрд Р

федеральный бюджет предоставит Санкт-Петербургу на продление Невско-Василеостровской линии метрополитена. Об этом заявил глава Комитета финансов Эдуард Батанов. Чиновник уточнил, что средства поступят до конца 2015 г. в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу.

ЛИЦО



Совет директоров ОАО «ТГК-1» назначил Алексея Барвинка генеральным директором Общества. Андрей Филиппов прекратил свои полномочия в связи с переходом на новую работу. Алексей Барвинок с 2002 г. работал в ОАО «Силовые машины». С 2008 г. занимал должность заместителя гендиректора – директора по сбыту данного предприятия.

ТОРГИ



Российский аукционный дом (РАД) продает два смежных земельных участка общей площадью 5,5 га. Земли расположены на пересечении проспектов Металлистов и Пискаревского. По оценкам специалистов РАД, застройщик сможет возвести порядка 90 тыс. кв. м жилья и спортивный комплекс. «Учитывая, что в данном районе существует дефицит спортивных центров, подобный проект будет пользоваться спросом у местных жителей», – считает Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с залоговым имуществом РАД. На участках уже имеется необходимая инженерная инфраструктура. Кроме того, по соседству располагаются торговые центры и образовательные учреждения. Впрочем, победителю аукциона придется вложить средства в расчистку участка под строительство – необходимо будет снести несколько зданий. Одно из них сдано в аренду до середины 2015 г. Торги намечены на 17 декабря. Начальная цена составит 100 млн рублей.

ВТОРНИК
18 НОЯБРЯ

УЧАСТОК



Земли вдоль наб. Смоленки между Уральской ул. и Смоленским кладбищем могут отдать под строительство офисных зданий. На данный момент власти проводят публичные слушания о присвоении участку зоны «Д» – зона всех видов общественно-деловой, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Дело в том, что «Технопарк Рот-Фронт», который владеет участком вдоль наб. реки Смоленки, д. 5–7, намерен возобновить производство, но инвестиции в прежнее базу руководство считает бесперспективными. Так, компания просит у государства землю в Петергофе под строительство завода. Речь идет об участке 21, расположенном юго-западнее д. 8, литера 3, по Ропшинскому шоссе. Взамен предприниматели отдадут городу землю на Васильевском острове и обещают, что налоги от деятельности обновленного предприятия будут поступать в казну Петербурга.

СУММА

345 млн Р

общая стоимость работ по художественной подсветке стадиона на Крестовском. Об этом заявил глава Комитета по строительству Михаил Демиденко. В данный момент идут работы по корректировке документации и замене импортного оборудования на российское. Обустройство подсветки начнется в I квартале, а завершится в IV квартале 2015 г.

РЕЙТИНГ



Годовой отчет ОАО «Ленэнерго» за прошлый год занял 14-е место среди 140 отчетов компаний и второе – среди компаний электросетевого комплекса. Рейтинг составлен аналитическим агентством «Эксперт РА». Эксперты высоко оценили высокий уровень раскрытия информации Ленэнерго о достигнутых за год результатах.

СРЕДА
19 НОЯБРЯ

ЗАКОН

СФ РФ одобрил федеральный закон, согласно которому обеспечение жильем уволенных военнослужащих будет производиться вне зависимости от даты увольнения таких лиц со службы. После вступления в силу ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О статусе военнослужащих» и об обеспечении жилыми помещениями некоторых категорий граждан» норма обеспечения жильем уволенных военнослужащих будет применяться независимо от даты увольнения таких лиц со службы. Согласно новому закону, порядок и условия обеспечения жилыми помещениями уволенных со службы военнослужащих за счет средств федерального бюджета будут распространяться на граждан, принятых органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до 1 января 2005 г.



МФЦ

Охват населения Ленинградской области доступными государственными и муниципальными услугами к концу 2015 г. составит более 90%. В настоящий момент на территории области работают 8 МФЦ, но уже к концу 2015 г. их количество вырастет до 26. При этом центры будут открыты как в крупных городах, так и в отдаленных малонаселенных пунктах.

РЕСТАВРАЦИЯ

Разработана концепция реставрации территории трамвайного парка № 2 на Васильевском острове. Площадка будет одновременно и музеем, и действующим предприятием по выпуску трамваев для обслуживания острова, и троллейбусным депо. Особенно интересна идея превращения части территории трампарка в депо для бесконтактных троллейбусов. Это позволит со временем превратить Васильевский остров в зону экологичного транспорта.



ЧЕТВЕРГ
20 НОЯБРЯ

ИНВЕСТИЦИИ

Проект создания транспортно-пересадочного узла «Девятикино» нашел своих инвесторов. ОАО «Стройтрансгаз» и китайская группа инвесторов Far East & Pacific Investments подписали с руководством Дирекции по развитию транспортной системы Ленинградской области меморандум о взаимодействии в рамках проекта строительства транспортно-пересадочного узла в Девятикино. Предполагается, что ТПУ в Девятикино будет представлять собой крупный хаб площадью 450 тыс. кв. м, в который войдет автовокзал междугороднего и международного сообщения, торгово-развлекательный и бизнес-центры, а также модернизированную железнодорожную станцию, которая уже есть в Девятикино. При этом планируется, что комплекс будет напрямую сообщаться с КАД. Конкурс по выбору компании, которая займется реализацией данного проекта, планируют провести в конце следующего года. Отмечается, что инвесторы готовы вложить в создание ТПУ порядка 28 млрд рублей.

НОРМАТИВЫ



Минстрой продолжает разработку нормативных документов к техрегламенту «О безопасности зданий и сооружений». За 9 месяцев 2014 г. ведомство утвердило 11 сводов правил и обновило СНиП. Об этом заявил глава министерства Михаил Мень. Впрочем, это не отменяет использование европейских нормативных технических документов в России. Еврокоды будут применяться параллельно с национальными сводами правил.

ЦЕНА

30%

стоимости 1 кв. м жилья в новостройках складывается из цены земельного участка. Такое мнение озвучил руководитель отдела согласований холдинга «Группа Прайм» Алексей Шипицын. По данным Петростата, средняя цена «квадрата» на первичном рынке недвижимости Ленобласти составляет 53,5 тыс. рублей, а Санкт-Петербурга – 97,1 тыс. рублей.

ПЯТНИЦА
21 НОЯБРЯ

ЗИМА

Комитет по благоустройству готов к зиме. По словам председателя комитета Владимира Рублевского, к зимнему периоду подготовлено 1585 единиц уборочной техники. Утилизировать снег будут 4 инженерно-оборудованных снегоприемных пункта, 10 стационарных снегоплавильных пунктов, также оборудовано 42 места временного размещения снега с различными сроками хранения. В первом квартале следующего года комитету предстоит разработать проект программы по развитию парков и скверов города с учетом финансирования из внебюджетных источников. Также в планах до 2020 г. строительство мусороперерабатывающего комплекса в поселке Левашово, станции активной дегазации полигона ТБО «Новоселки» и рекультивация полигона ПТО-3. Как отметил вице-губернатор Игорь Албин, при реализации проектов ставку следует сделать на внебюджетные источники.

ТОРГИ

250,5 млн Р

Стоимость подготовки территории к строительству новых станций Калининско-Красносельской ветки. Работы будет проводить компания «Метрострой», которая на торгах боролась за госзаказ с «Петростроем». В итоге цена упала на 3 млн рублей. Работы пройдут на участке от станции «Казаковская» до станции «Путиловская». Компания должна будет перенести сети электро-, водо-, тепло- и газоснабжения к октябрю 2015 г.

ИНИЦИАТИВА

Власти предлагают обязать строительные компании отдавать топографические снимки государству. С такой законодательной инициативой Ленинградская область выходит на федеральный уровень. «Сейчас мы не можем обязать каждого сделать съемку и принести в Фонд инженерных изысканий. Если застройщик пришел к нам на экспертизу, принес топосъемку, то мы ее берем и отдаем в архив Фонда», – говорит председатель Комитета госстройнадзора и экспертизы Ленобласти Михаил Москвин. По словам чиновника, архивом инженерных изысканий смогут пользоваться компании, чтобы сократить количество административных процедур и затраты на жилищное строительство. Копирование данных обойдется организации в сумму порядка 3 тыс. рублей, что значительно меньше расходов на разработку документации «с нуля».



БЮДЖЕТ



ЯСНЫЙ И ВЫВЕРЕННЫЙ. БЮДЖЕТ ПЕТЕРБУРГА ПРОШЕЛ ВТОРОЕ ЧТЕНИЕ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Наверное, единственными не засекреченными авторами поправок в бюджет остались губернатор и депутат Игорь Высоцкий, предложивший профинансировать строительство памятника, посвященного 6-й роте 104-го гвардейского десантно-штурмового полка Псковской воздушно-десантной дивизии. По инициативе Георгия Полтавченко в главный финансовый документ Петербурга внесли изменения, согласно которым на 950 млн рублей увеличилась сумма, запланированная на приобретение социального жилья для очередников, а также на 107 млн выросли расходы на обеспечение квартирами детей-сирот.

Губернаторские правки в документ в итоге значительно отразились на основных статьях бюджета. Так, доходы города в следующем году вырастут на 11,4 млрд рублей, и вместо 408,1 млрд составят 419,5 млрд. Расходы казны вырастут на 16,4 млрд и достигнут показателя в 474,4 млрд рублей, а дефицит и источники финансирования с 49,9 млрд увеличатся до 54,9 млрд рублей.

Дополнительные расходы, заложенные в документ, будут направлены на реализацию проектов в рамках Адресной инвестиционной программы. Здесь речь идет о строительстве 11 детских садов в разных районах города, реконструкции корпусов городской больницы № 40 в Курортном районе, а также строительства целого ряда объектов дорожно-транспортной сети. В частности, в бюджете заложены средства на строительство набережной Макарова с мостом через Смоленку, реконструкцию Песочной набережной и набережной адмирала Лазарева с выходом на Леонтьевский мыс и Васильевский остров.

Поправки предусматривают также выделение 270 млн рублей на покупку

новых вагонов для городского метрополитена и финансирование проектно-изыскательных работ по созданию новых парковых зон в Приморском и Фрунзенском районах. Еще 100 млн рублей было заложено на оказание материальной помощи ветеранам Великой Отечественной войны и 240 млн – на бесплатные лекарства для льготников.

Кроме того, согласно внесенным бюджетно-финансовым комитетом поправкам, 895 млн рублей будут выделены на сохранение объектов культурного наследия.

Депутатские же поправки вызвали шквал вопросов у журналистов, наблюдавших за заседанием. Мало того, что невозможно было понять, кто из парламентариев предложил выделить средства, так совершенно не ясно было, куда эти средства будут перечислены. Поправки председатель бюджетно-финансового комитета Константин Сухенко зачитывал с трибуны, и выглядело это следующим образом: «Средства целевой статьи 9900020 в сумме 100 млн рублей перераспределить на целевую статью 021022007». На совершенно логичный вопрос о том, почему поправки вносили в такой зашифрованной форме, председатель Законодательного собрания Вячеслав Макаров внятного ответа не дал. Зато заявил следующее: «Для меня наш бюджет прозрачный, и никакой анонимности я там не вижу. Бюджет составлен в строгом соответствии с законом и бюджетным кодексом, поэтому он абсолютно ясный и выверенный. Я убежден, что если вы просмотрите его внимательно, то увидите все, что вам необходимо».

Г-н Макаров, правда, отметил, что все поправки БФК были основаны на письмах и обращениях депутатов, руководителей ветеранских организаций, детских дошкольных учреждений. «Ког-

да к нам приходят на прием в течение года, мы понимаем, какие из вопросов наиболее приоритетные, и стремимся добиться выделения средств на их решение», – сказал председатель ЗакСа.

Отметим, что проект закона о бюджете города предусматривает также финансовую помощь муниципальным округам. Эта статья вызвала довольно оживленную критику со стороны некоторых парламентариев. Это Вячеслав Макаров прокомментировал следующим образом: «У нас в Петербурге состоялась муниципальная власть. И она на себя оттягивает ежедневные обращения жителей. Народ знает эту власть, она наиболее оперативно реагирует на те запросы, которые поступают от жителей города: от благоустройства территорий и заканчивая реконструкцией детских площадок. Поэтому я глубоко убежден, что бюджет муниципальных образований должен быть увеличен».

В ходе второго чтения парламентарии пытались с голоса внести еще ряд существенных поправок, однако их инициативы не получили необходимого количества голосов. Так, в частности, были отклонены предложенные Борисом Вишневым и Александром Кобринским поправки, предполагающие увеличение расходов на закупку новых трамвайных вагонов и отмену бюджетного финансирования газеты «Петербургский дневник». Не была поддержана и инициатива, согласно которой 3 млрд рублей из тех денег, которые заложены в бюджете на строительство стадиона на Крестовском, могли бы пойти на расселение коммунальных квартир, а 300 млн рублей из средств, заложенных на проведение Международного экономического форума, были бы направлены на поддержку городского общества слепых.

ВЛАСТЬ

КОМИТЕТЫ ОБРЕЛИ КУРАТОРОВ

Катерина Сухих

Губернатор Георгий Полтавченко распределил подчиненных по комитетам. Под своим личным контролем глава города оставил Комитет государственного финансового контроля Петербурга. Согласно постановлению Смольного, теперь следить за работой Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников будет Марат Оганесян, ранее работу ведомства координировал сам Полтавченко.

При этом чиновник сохранит контроль над комитетам по строительству, архитектуре и развитию транспортной инфраструктуры. В общей сложности под контролем вице-губернатора будет находиться около 73 млрд рублей, или 15% всего городского бюджета.

Руководителя администрации Александра Говорунова губернатор назначил куратором сразу нескольких комитетов: по печати и взаимодействию со СМИ, по молодежной политике, межнациональным отношениям, безопасности, информатизации и связи.

Его коллега Игорь Албин будет контролировать жилищно-коммунальный комитет, комитеты по тарифам и по транспорту. В своем новом качестве вице-губернатор уже провел ряд совещаний с председателями ведомств.

Бывшему главе Росприроднадзора Владимиру Кириллову губернатор передал полномочия по контролю над комитетам по культуре, по спорту, по образованию и по науке. Ранее

эти обязанности выполнял Василий Кичеджи.

Вице-губернатор Михаил Мокрецов оставит за собой право контроля имущественного блока и дополнительно возьмет шефство над комитетам по экономическому развитию, по инвестициям, по финансам, по промышленности, по развитию предпринимательства и по госзаказу.

Социальный вице-губернатор Ольга Казанская оставила за собой вопросы здравоохранения, социальной и демографической политики, труда и занятости населения. Она проконтролирует комитеты по здравоохранению и по социальной политике, а ответственный за вопросы международного сотрудничества Олег Марков проследит за работой комитетов по внешним связям и по развитию туризма.

В обновленном составе правительство соберется на заседание 25 ноября. На нем вице-губернаторы обсудят итоги исполнения бюджета за текущий год и ряд социальных вопросов.

ЮБИЛЕЙ

ЦЕНТРУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ – 5 ЛЕТ

Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» начало работу 26 ноября 2009 г.

В октябре 2010 г. Центр получает право на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В октябре 2011 г. учреждение начинает заменять бумажные замечания к проекту на электронные. На сегодняшний день электронный документ имеет официальный статус и полностью заменяет бумажную версию.

В декабре 2011 г. заключено соглашение между КГИОП и СПб ГАУ «ЦГЭ». Благодаря этому документу у застройщиков появился четкий алгоритм получения согласований при работе с объектами, находящимися в охранных зонах, и объектами культурного наследия.

В 2012 г. Центр государственной экспертизы награжден Почетным знаком «Строительная слава». В августе того же года при содействии Центра в Петербурге зарегистрирована Ассоциация экспертиз строительных проектов. Ассоциация создана для объединения экспертного сообщества России, выработки консолидированного мнения по основным вопросам отрасли для представления в федеральных законодательных и исполнительных органах власти, обмена опытом и технологиями по организации процесса проведения экспертизы.

С октября 2012 г. Служба госстройнадзора и Центр государственной экспертизы вводят услугу по получению положительного заключения экспертизы и разрешения на строительство на объекты капитального строительства на территории Санкт-Петербурга в течение 10 дней после оформления положительного заключения экспертизы.

В начале 2013 г. руководство Центра сокращает срок предэкспертной оценки состава документации. Прием и присвоение входящего номера осуществляются в 1 день. В марте 2013 г. учреждение получило Сертификат системы менеджмента качества по ГОСТ ISO 9001–2011 (ISO 9001:2008).

За 5 лет работы Центр государственной экспертизы рассмотрел более 6000 проектов, выдал более 5000 положительных заключений, сэкономил для бюджета более 74 млрд рублей в результате корректировки сметной документации, представленной к рассмотрению. За это время количество проектов, получивших положительное заключение после проведения первичной государственной экспертизы, увеличилось с 38 до 87%.

ВАСИЛЬЕВСКИЙ ОСТРОВ – С НАДЕЖДой В БУДУЩЕЕ

Катерина Сухих

Несмотря на массу нерешенных транспортных проблем Васильевского острова, девелоперы продолжают развивать здесь свои проекты в жилой и коммерческой недвижимости. Однако, соглашаясь на сделку, покупатели надеются, что к 2018 г. транспортный коллапс будет преодолен. Если же этого не случится, эксперты предупреждают, что остров попадет в блокаду и развивать здесь какие-либо объекты будет невозможно.

На Васильевском острове сегодня проживает порядка 200 тысяч человек. Рабочих мест на самом острове – 192 тысячи. При этом ежедневно с острова в утренние часы уезжает порядка 80 тысяч человек, а приезжает – 60 тысяч.

Согласно планам Смольного, существенно улучшить ситуацию на острове к 2016–2020 гг. должно строительство моста через остров Серный, организация съезда с Центрального участка ЗСД на Морскую набережную и строительство станции метро «Горный институт». На повестке также остаются темы планируемого мостового перехода в створе 27-й линии, замена тоннелем Ново-Адмиралтейского моста и строительство второго съезда с ЗСД.

«На многие проекты пока нет средств, но город уже может резервировать под них землю», – отметил на конференции «Васильевский остров. Преодоление» Михаил Петрович, директор бюро территориальных информационных систем и градостроительного моделирования ЗАО «Петербургский НИПИград». – Съезды с ЗСД могут как улучшить, так и ухудшить ситуацию, но если не пускать автомобили до стрелки Васильевского острова, то все будет нормально. Кроме того, в городе пока не обсуждаются такие варианты, как перехватывающие стоянки на съезде с ЗСД с проведением к ним трамвайной сети. Еще один вариант, который можно внедрить в ближайшее время, – это организация информационной системы, которая бы выстраивала очередь автомобилистов на въезд и выезд. Каждый островитянин мог бы в электронном режиме записаться и встроиться в нее».

В свою очередь Сергей Алексеев, вице-президент ООО «ЭкспоФорум Интернэшнл», убежден: если пустить все на самотек и не решить проблему пробок, то остров попадет в блокаду, и здесь невозможно будет развивать никакие проекты. Эксперт предлагает создать рабочий и действующий механизм обсуждения комплексного развития территории, чтобы решения принимались с учетом интересов всех сторон, а не только администрации города.

БИЗНЕС ИДЕТ В РОСТ

Между тем существующие транспортные проблемы не мешают девелоперам реализовывать на острове свои проекты. При этом обособленность района диктует особенности развития его территорий. Так, бизнес-центры расположены преимущественно в юго-восточной стороне. Российский аукционный дом насчитывает здесь порядка 250 тыс. кв. м офисных площадей в готовых объектах. Стоимость выставленных на продажу коммерческих объектов – от 35 до 150 тыс. рублей за кв. м. Цена на эксклюзивные объекты доходит до 450 тыс. рублей за кв. м.



«Порядка 40% (100 тыс. кв. м) от имеющейся на данный момент коммерческой недвижимости находится в нашей собственности», – отметил Дмитрий Золн, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор». – Заполняемость бизнес-центров на острове достаточно хорошая, даже подняли цены в этом году, так как спрос есть и он растет. Сейчас ищем площадку для строительства еще одного объекта коммерческой недвижимости на 30–40 тыс. кв. м».

С развитием транспортной инфраструктуры число бизнес-центров на острове должно увеличиться в несколько раз, в частности, порядка 400 тыс. кв. м уже заявлено на намывных территориях.

СПРОС ДИКТУЮТ МЕСТНЫЕ

«Гостиниц на острове не так много – порядка 3 тысяч номеров. Но если взглянем в будущее и обратим внимание все на те же намывные территории, то можно прогнозировать, что в дальнейшем там появится абсолютно новый кластер недвижимости, который приведет сюда международных гостиничных операторов», – говорит Юлия Акимова, главный специалист департа-

мента по работе с имуществом частных собственников ОАО «Российский аукционный дом».

В то же время остров испытывает колоссальный дефицит качественных торговых площадей. По оценкам РАД, сейчас их порядка 90 тыс. кв. м. Причем крупных торговых комплексов нет, более-менее полноценных – всего три.

«Со стороны операторов торговой недвижимости мы наблюдаем огромный спрос, – продолжает Юлия Акимова. – Проблема упирается в поиск крупных земельных участков по разумной цене. Три года назад мы выставили на продажу торговый центр на Морской набережной площадью 7,5 тыс. кв. м по цене 500 млн рублей. Но рынок счел эту стоимость слишком высокой, и объект не был продан».

Количество территорий для развития жилищного строительства на самом острове ограничено. В основном крупные объекты реализуются на намывных территориях и бывших промышленных площадках. Спрос на жилье здесь очень высок. Любопытно, что в основном он инициирован самими жителями Васильевского острова, формируется особый островной менталитет.

«Важно, что сегмент сервисных и социальных услуг населению, предприятий общественного питания практически не заполнен, – замечает Юлия Акимова. – Если девелоперы преодолеют свою жадность и начнут развивать такие проекты, то никто не захочет с острова уезжать. В целом, по нашему мнению, цены на недвижимость и земельные участки на острове будут расти, особенно после строительства съезда с ЗСД».

СЕТИ БУДУТ

По данным аукционного дома, сегодня лидирующий продавец земель на острове – компания «Терра Нова». Инвесторам будет реализовано порядка 300 га под строительство около 4 млн кв. м недвижимости.

По словам генерального директора компании Игоря Сарычева, девелоперу удалось достичь договоренностей с городом по подключению южной части намытой территории к инженерным сетям. Девять проданных земельных участков под жилье уже имеют договоры на подключение. В январе-феврале 2016 г. первые очереди будут подключены. На данный момент застройщики

вложили в инженерную инфраструктуру более 5 млрд рублей.

«Все идет по намеченному плану: по соглашению с городом до 2019 г. мы образуем территорию, затем обеспечиваем ее инженерной инфраструктурой и до 2055 г. полностью застраиваем», – рассказывает Игорь Сарычев. – Так что единовременного выброса жилья и коммерции на рынок не будет. Сейчас активно ведутся переговоры по созданию объединенного кампуса для Санкт-Петербургского государственного университета в северной части намытой территории. Туда должны переехать факультеты, лаборатории, общежития, так что большая часть участков под коммерческую застройку, возможно, будет занята ими».

ГОРОД В ГОРОДЕ

В данный момент на острове реализуются жилищные проекты в сегменте элитного жилья, дома комфорт-класса и объекты масс-маркета.

«Наша компания строит на намывной территории Васильевского острова ЖК «Гавань капитанов». Это 4 многоквартирных дома комфорт-класса, первый уже построен и распродан более чем на 90%, идет подключение к сетям. Три следующие очереди одновременно стартуют в марте следующего года – это в сумме порядка 50 тыс. кв. м жилья», – рассказывает Денис Кириллов, управляющий партнер ЗАО «УК Лидер».

Жилой комплекс экономкласса на Невской губе реализует компания Seven Suns. Стоимость квадратного метра здесь составляет от 80 до 85 тыс. рублей. Срок ввода первой очереди – II квартал 2016 г. По словам генерального директора Seven Suns Эльдара Султанова, ТУ на подключения первого дома уже получены, заключены договоры с Водоканалом и Теплосетью.

Сегмент элитной недвижимости представлен в том числе и объектами группы SOLO. На территории Васильевского острова компания возвела более десяти жилых домов. Проекты реализуются в основном в исторической части района. В данный момент в работе проект клубного дома «Гранвиль» на 54 квартиры.

Несмотря на разброс предложений, все застройщики без исключения отмечают, что покупателей квартир на Васильевском беспокоит, когда будут решены транспортные проблемы. Но они готовы мириться с ними, пока есть надежда, что все решится через 5–7 лет.

«Могу отметить, что качество девелоперских проектов на острове серьезно выросло. На этой ограниченной территории очень ярко проявляется острая конкуренция за покупателя. Если хватит политической воли и денег, чтобы все проблемы решить, то остров станет еще более притягательным», – констатировал Олег Барков, генеральный директор компании Hansa SpB Development.

ПРОЕКТ

В ПЕТЕРБУРГЕ РЕКОНСТРУИРУЮТ СЕННУЮ ПЛОЩАДЬ

Светлана Лянгасова

Сенную площадь ждет очередная реконструкция. Летом утвердили проектную документацию, выделили средства на ремонтные работы, выбрали подрядчика, а заказчики наметили начало работ на конец ноября 2014 г. Однако споры вокруг проекта реконструкции не утихают до сих пор.

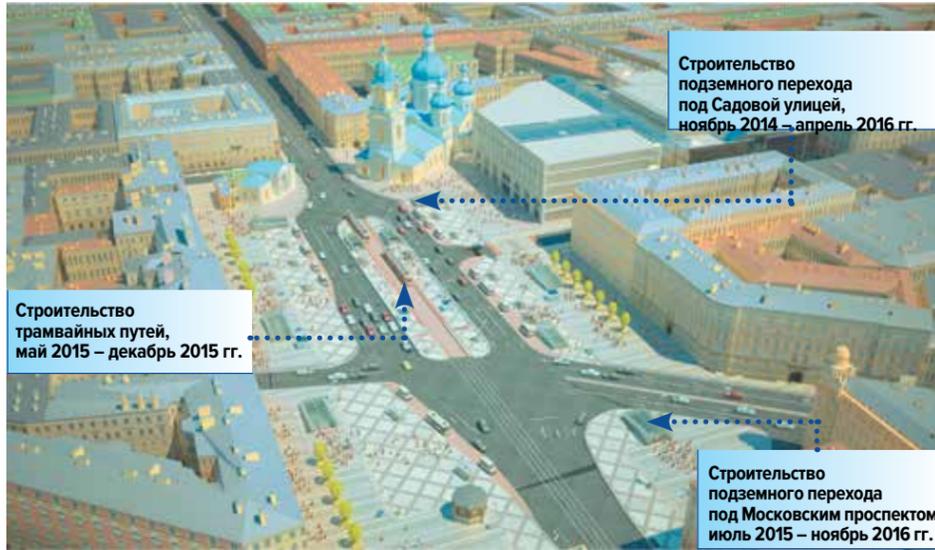
ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

В конце октября завершился аукцион по определению подрядчика. Компания «БалтСтрой» выполнит работы по реконструкции площади за 1,203 млрд рублей. А сейчас ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подготовило план-график. Ожидается, что работы займут чуть более 2 лет и завершатся к 20 декабря 2016 г.

На первом этапе пройдет перекладка сетей коммуникаций и подготовка площадки. Параллельно, в течение 10 месяцев, строители будут вести проектные работы. По графику Дирекции транспортного строительства они завершатся к 31 августа 2015 г. Активные строительные работы, согласно графику, должны начаться уже в ноябре 2014 г.

СПОРНЫЙ ПРОЕКТ

В XVIII веке на площади торговали сеном, отчего она и получила свое название – Сенная. Архитектурные изменения начались в XX веке. Сначала снесли церковь, затем перестроили часть прилегающих зданий, открыли магазин «Океан» и переименовали в площадь Мира. Во времена перестройки торговые ряды вернулись вместе с историческим названием, а в 2003 г. киоски заменили на стилизованные павильоны. Теперь наступило время для новой реконструкции.



Проект «Ленгипроинжпроект» предлагает в центре площади восстановить разрушенный храм, поставить рядом торговый центр, а существующие павильоны демонтировать. Для пешеходов построят два подземных перехода, а для автомобилистов расширят проезжую часть, но не обустроят паркинги (что расстраивает водителей).

Профильные ведомства проект одобрили. Однако в городе не утихают споры: активисты даже предложили властям рассмотреть альтернативный вариант, в котором представлена другая схема организации дорожного движения. Соответствующие обращения были направлены в адрес губернатора Санкт-Петербурга, прокура-

туры города и Комитета по развитию транспортной инфраструктуры.

Чиновники отказались вносить корректировки в проект. «Считаю повторное рассмотрение предложенного пересмотра планов по реконструкции Сенной площади нецелесообразным», – указав в ответе координатору движения «Красивый Петербург» Красимиру Врански от первого заместителя председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Анатолия Мишанова.

Разработчики проекта указывают, что у заказчика действительно нет намерений вносить изменения в принятый проект. С подобными требованиями власти не обращались. «Проект утвержден и прошел экспертизу. Необходимость корректировок или детализации может возникнуть в рабочей стадии, но к нам «БалтСтрой» за пояснениями не обращался», – говорит председатель совета директоров компании субпроектировщика ГК SUART Александр Супоницкий, добавляя, что обращений от заказчика также не было.

Тем временем в РПЦ не смогли ответить, когда начнется возведение храма Спас-на-Сенной. Министерство культуры отказалось выделить средства. Но ранее говорилось, что финансировать проект будет компания, которая возьмется за возведение здания торгового комплекса, однако девелоперы такую схему не поддержали.

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ В ЭКСПЕРТИЗЕ: ТЕНДЕНЦИИ И ПРАКТИКА

В последнее время в профессиональных сообществах часто обсуждают тему электронного документооборота в экспертизе, оценивают положительные и отрицательные стороны такой тенденции.



Исполнительный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» Артем Рыжиков.

Прошел почти год, как в Москве начали практику электронного документооборота в экспертизе проектной документации объектов, финансируемых из госбюджета. Во многих регионах пока все по старинке – в бумажном виде. Однако некоторые негосударственные экспертизы всерьез заинтересованы в быстрой адаптации к возможным нововведениям. О том, почему они так заинтересовались переходом документооборота в электронный вид

и зачем им это нужно, мы поговорили с исполнительным директором «Центра строительного аудита и сопровождения» Артемом Рыжиковым.

– Артем Юрьевич, что вы понимаете под электронным документооборотом и как вы видите реализацию этого процесса на практике?

– В идеале это полное отсутствие бумажных носителей в процессе прохождения экспертизы. Этого вполне можно добиться, как мы видим на примере Москвы. Однако на практике сделать это достаточно сложно из-за особенностей экспертной деятельности. Представьте себе проектную документацию по объектам капстроительства – это чертежи, причем в нескольких томах. Чтобы перевести такие документы в электронный вид, необходимы специальное оборудование, достаточно дорогостоящее; персонал, который будет сканировать документацию и выкладывать на серверы. В Москве эту функцию на себя взял Комитет по поддержке информационных технологий. У нас эта система не отработана. Для реализации этой идеи можно перенять опыт московских коллег. Что касается нашей компании, то «Центр строительного аудита и сопровождения» стремится следить за всеми нововведениями, идти в ногу со временем, и первые шаги в этом направлении мы уже сделали.

– Что вы имеете в виду?

– Для удобства наших клиентов мы разработали и запустили на сайте специальную услугу – «Личный кабинет».

– Расскажите, пожалуйста, подробнее про эту услугу.

– Эта услуга предоставляется заказчику бесплатно для удобства взаимодействия с экспертизой. При обращении в нашу организацию заявителю предоставляется ключ от «Личного кабинета» – специальный пароль, благодаря которому он сможет снимать замечания, не посещая наш офис.

– Артем Юрьевич, а что касается самих чертежей, их вы не смотрите в электронном виде?

– Да, по желанию заказчика мы рассматриваем их и в электронном виде. Лишь окончательный том должен быть в бумажном виде, как того требует Служба госстройнадзора. Таким способом у нас проходят экспертизу объекты из регионов. Это очень удобно – заказчику не приходится ездить издалека каждый раз, когда необходимо снять замечание. Сейчас таких «электронных» проектов у нас не более 5%. Одна из причин скромного объема в том, что оформление документов в электронном виде не отработано проектировщиками.

– Вы считаете, что со временем электронный вид полностью вытеснит бумажный носитель?

– Я думаю, пока должны остаться оба способа хотя бы для того, чтобы предоставлять выбор заказчиком. Считаю, нельзя навязывать современные методы работы, особенно людям, не привыкшим к современным информационным технологиям. «Центр строительного аудита и сопровождения» – коммерческая организация и в первую очередь должна ориентироваться на запросы клиентов. Но в целом будущее за электронным документооборотом. Это очевидно. Для воплощения этой идеи необходимо ввести в практику электронную цифровую подпись. Сам процесс ее получения проходит достаточно быстро в удостоверяющих центрах. Кроме этого, ее можно внедрить в информационную систему. Однако нужно учитывать важное условие: электронная цифровая подпись должна быть и у экспертной организации, и у заказчика. Для постоянных клиентов и заказчиков, находящихся в регионах, это отличный способ экономить время и деньги в процессе прохождения экспертизы. Электронный документооборот и использование электронной цифровой подписи давно применяются в сфере бухгалтерии, для организации тендеров и аукционов. Я уверен, что постепенно это будет реализовано и в экспертной сфере.

МНЕНИЕ



Алексей Дмитриев, начальник Управления подготовки производства ООО «Петербургтеплоэнерго»:

– Наша организация обратилась в «Центр строительного аудита и сопровождения» для проведения экспертизы проектной документации по объекту «Техническое перевооружение котельной и реконструкция тепловых сетей». При подписании договора на услуги нашему представителю был выдан пароль для входа в «Личный кабинет». Мы получили возможность отслеживать состояние дела, процент устранения всех замечаний по делу, отдельно по каждому разделу. В процессе прохождения экспертизы мы получали все замечания в электронном виде. Они отражались в «Личном кабинете», а также оповещения о них приходили на электронную почту и мобильный телефон. Хотелось бы отметить удобство взаимодействия с экспертами удаленно, без визитов в офис, это значительно облегчает весь процесс и экономит время.

ВИКТОРИЯ ЦЫТРИНА: «ГОРОД И ЗАСТРОЙЩИК – НАЗРЕЛА НЕОБХОДИМОСТЬ ДЕЙСТВОВАТЬ СООБЩА»

Наталья Кузнецова

На прошедшей в конце октября XI конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» выступление директора юридического департамента Группы компаний «Эталон» Виктории Цытриной было посвящено вопросам взаимодействия городских властей и застройщиков в рамках градостроительного законодательства.

По окончании мероприятия «Кто строит» расспросил Викторию Владимировну подробнее о том, почему ГЧП – наиболее оптимальная схема при освоении крупных территорий, какие инструменты и рычаги необходимы для развития города застройщикам и властям.

– Виктория Владимировна, каковы сегодня, на ваш взгляд, отношения бизнеса и власти в строительном комплексе?

– За последние полтора года в Санкт-Петербурге со стороны властей наблюдается некая осторож-

ность в принятии решений, связанных с развитием города. Сейчас назрела необходимость принимать конкретные решения и определяться, в каком направлении будет развиваться Петербург. С другой стороны, такая же необходимость назрела и у застройщиков: сегодня бизнес понимает, что осваивать маленькие пятна невозможно, потому что их просто нет, а осваивать большие и очень большие земельные участки не просто в первую очередь по времени – этот процесс требует решения такого большого количества вопросов, что застройщику сегодня в 2–5 лет планирования уже никак не уложиться. Поэтому здесь необходим конструктивный диалог с властью и нужна определенная решимость, чтобы осваивать большие территории. Как раз эти метания – с одной стороны застройщика, с другой – городских властей – сошлись в одной точке, и это дало, как ни странно, положительный синергетический эффект.

Факторы, которые послужили совместному старту, общеизвестны. Городу необходимо решать вопросы ветхого и аварийного жилья, недостатка новостроек, сохранения исторического центра (с четкими законами, где есть место развитию, а где только охрана памятников), вопрос строительства новых источников энергии и многое другое. Горизонт планирования, который раньше был у застройщиков от 2 до 5 лет, сейчас вырос до 5–10 лет. И, что самое интересное, горизонт планирования Санкт-Петербурга тоже сместился с очень большого (10–20 лет) в сторону 5–10 лет. Получается так, что застройщики вошли с городом в единый горизонт планирования. И взаимодействие в этой ситуации просто необходимо.

– Как вы оцениваете существующую законодательную базу отрасли?

– Следует отметить, что имеющиеся на сегодня в Санкт-Петербурге инструменты достаточно развиты, хоть и нуждаются в корректировке. Это обширное, хоть и противоречивое градостроительное законодательство, наличие региональных инвестиционных программ, а также определенных льгот для инвесторов.

Если опустить историю с излишней зарегулированностью застройщиков и все проблемы, которые возникают в связи с этим, то самым важным инструментом для развития города можно назвать четко сформулированный 214-ФЗ. Есть отличная и эффективно отработанная на больших проектах нормативная база по ГЧП. Необходимость в создании инвестиционной

привлекательности Санкт-Петербурга послужила одним из факторов тому самому синергетическому эффекту, о котором я говорила выше. Определенные механизмы для развития и движения в городе есть. Сегодня мы наблюдаем желание городских властей снижать административные барьеры, а именно – количество процедур. Для этого привлекаются не только строители, но и профессионалы – юристы со стороны застройщиков. Они принимают участие во множестве рабочих групп, и мы видим результат этой деятельности. Город сегодня пытается менять законодательство, путем синхронизации и систематизирования делая его более понятным и простым. Мы видим, что законодательные инициативы на федеральном уровне – такие, например, как внесение изменений в Налоговый кодекс или отнесение объектов строительства так называемой «социалки» на себестоимость – имеют явные позитивные сдвиги. Поэтому надеемся, что это движение будет продолжено. Мы готовы в нем участвовать и поддерживать на всех уровнях, так как видим очень большие перспективы.

– Как работает механизм привлечения средств покупателей к строительству жилья?

– Привлечение средств дольщиков сегодня напрямую связано с получением документации на строительство. В этом механизме кроется серьезная проблема. Привлекая средства дольщиков, застройщик должен четко знать, какую среду он будет создавать и какое именно жилье строить. Сейчас ему не всегда понятно, какое количество шагов необходимо пройти до того, как запустить проект, и говорить о том, что получится на выходе, застройщик может не всегда. Если бы у строителей была возможность сократить период согласований и прочих процедур, строительный бизнес имел бы больше возможностей для адекватного развития рынка доступного жилья. Мы потому и надеемся на то, что эта не сдвигаемая в прошлом история сегодня наконец-то должна пойти широким и большим шагом.

– Строит ли «ЛенСпецСМУ» жилье по подобной схеме?

– В активном развитии у нас таких проектов нет, зато есть подписанные соглашения с городом на строительство подобных объектов. Но порядок взаимодействия с властями пока не определен, он еще в развитии. Мы считаем, что в этой ситуации уменьшить стоимость метра жилья и снизить



нагрузку на дольщиков можно посредством решения налоговой проблемы, а также с помощью ГЧП.

На вполне успешных примерах мы пытались показать, что ГЧП может быть реализовано в совершенно разных формах. Город может участвовать, по сути, только в эксплуатации объектов, но он будет реализовывать для себя интересные инфраструктурные проекты, тем самым повышая свою привлекательность, а мы сможем включить их в себестоимость, избегая, таким образом, увеличения стоимости квадратного метра. Вдобавок к этому мы предложили вариант создания агентства социального развития – специальной структуры, которая будет

строить объекты с участием города и застройщика. Если это решение закрепить законодательно и включить строительство соцобъектов в себестоимость жилья, то можно будет переложить нагрузку с плеч дольщиков. Эти механизмы прорабатываются нами постоянно, мы неоднократно предлагали их к внедрению и будем продолжать работать в этом направлении. У города есть осознание того, что бизнес готов помогать ему в строительстве социальных объектов, но на условиях участия либо в ГЧП, либо с последующим выкупом объектов, либо выкупом, к примеру, на другой стадии и не в полном объеме. Разнообразных вариантов много, и все они обсуждаемые.

МНЕНИЕ



Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга:

«Строительная отрасль Петербурга сегодня находится в стадии активного развития. Город стремительно растет: на карте Петербурга появляются не просто новые дома, а целые кварталы. Все сегменты строительной сферы тесно взаимосвязаны. Застройщики делают ставку не только на жилищное строительство, но и вкладывают ресурсы в строительство культурных и социально значимых объектов, стараясь обеспечить петербуржцев комфортным жильем в современной среде городской инфраструктуры. Кроме ввода жилья и объектов общегражданского назначения, введено в эксплуатацию за счет средств инвесторов: общеобразовательных школ – 4 (общей наполняемостью 2925 мест), детских дошкольных учреждений – 8 (общей наполняемостью 1440 мест). До конца 2014 г. планируется ввести в эксплуатацию: общеобразовательных школ – 1 (825 мест); детских дошкольных учреждений – 1 (140 мест). Таким образом, инвесторы вкладывают денежные средства в строительство социальной инфраструктуры, и только в строительство школ и детских садов уже вложено порядка 5 млрд рублей».

TRANСПОРТ

ДОРОГА В АЭРОПОРТ

Катерина Сухих

Смольный рассматривает сразу три варианта транспортной связи аэропорта Пулково с Петербургом. С большой долей вероятности это будут шаттл-басы и легкорельсовые трамваи (ЛРТ). Однако эксперты рекомендуют смотреть на развитие города не только через призму чемпионата мира и обратить внимание на проект аэроэкспресса и строительство новых станций метро.

Первый проект, который стоит на повестке, это прямая автобусная связь по выделенной линии, или шаттл-басы. Затраты на них не столь велики, при этом шаттл-басы вполне смогут справиться с ожидаемым потоком в 17–18 млн пассажиров в год. Сейчас рейсовый автобус до аэропорта курсирует, но транспортный состав практически не обновляется, и его явно недостаточно.

Следующий проект – ЛРТ между Пулково и станцией метро «Звездная» – в данный момент находится на доработке, по нему проводится актуализация данных. До конца года документ будет отдан на экспертизу.

Администрация также не отмечает вариант развития аэроэкспресса от Пулково до Балтийского вокзала. Проект готов, по нему есть дорожные карты и расчеты. Есть поддержка от города, железной дороги и самого аэропорта, но нет политического решения. Затраты на аэроэкспресс были заложены

когда-то в федеральной программе, но 1,5 года назад по инициативе Петербурга они были исключены с запросом на софинансирование строительства метро. В дальнейшем было решено отказаться и от метро.

ЛЕГКОРЕЛЬС ДО ОБЛАСТИ

«По моему мнению, шаттл-басы будут реализованы с большей вероятностью, возможно, в связке с легкорельсовыми трамваями», – говорит заместитель генерального директора, начальник Управления по развитию транспортной инфраструктуры и ИТС Валентин Енокаев. – Проект ЛРТ имеет меньшую стоимость и большую финансовую обоснованность в сравнении с аэроэкспрессом, так что вполне может получить поддержку. Конечно, для ЛРТ пассажиропоток до 20 млн невелик. И если смотреть в будущее, то строить эти линии в Пулково не выгодно, они не окупятся ни при каких раскладах. Куда более оправдан-

ным выглядит проект легкорельсовых трамваев между Рыбацким и Колпино, здесь он будет окупаться без каких-либо дотаций».

Кроме того, в данный момент разрабатывается комплексная схема обеспечения ЛРТ южных зон до Пушкина и далее. Предусматривается здесь 4 линии, в определенной степени они могут заменить метро. Но их реализация к 2018 г. вряд ли возможна.

По словам Валентина Енокаева, к этому времени должен быть детально проработан проект. Его воплощение запланировано по методу государственно-частного партнерства, уже есть заинтересованные инвесторы. В частности, несколько дней назад было подписано соглашение с Уралвагонзаводом по развитию ЛРТ. Предприятие заинтересовано в реализации своего нового подвижного состава и готово профинансировать определенную часть проекта.

ГОЛОСУЕМ ЗА МЕТРО

Эксперты в области транспорта и градостроительства планы города не одобряют и предлагают рассмотреть другие варианты, которые принесут пользу не только на период проведения чемпионата мира.

«Я выступаю категорически против ЛРТ, тот вариант, который рассматривается сейчас от Пулково до «Звездной», – это выбрасывание денег на ветер», – убеждена Елена Ногова, заместитель генерального директора ООО «Санкт-Петербургский институт транспортных систем». – А вот аэроэкспресс – интересный проект, при его реализации можно будет сформировать отличный пересадочный узел на «Броневой», когда там появится станция метро. Через нее удобно пойдет весь юго-запад, который, находясь рядом с аэропортом, не знает, как туда на общественном транспорте добраться. Это реальная польза для города».

Михаил Петрович, директор бюро территориальных информационных систем и градостроительного моделирования ЗАО «Петербургский НИПИ-град», предлагает смотреть на Пулково не только как на аэропорт, но и как на развивающийся центр деловой активности. В этом случае он очевидно притягивает к себе метрополитен, который с оглядкой на будущее сможет обеспечить всю южную зону – Пушкин, Гатчина, будущий город Южный. А это порядка 400 тыс. населения.

«Наивно полагать, что все они будут выезжать на индивидуальном транспорте, да и железная дорога не обеспечит того качества, что метрополитен. К тому же он даст южной зоне беспере-

содочное сообщение со всем городом и аэропортом, а это подняло бы статус города в мировом сообществе. Ведь Москва обеспечить этого не смогла, да и редкий город может таким похвастаться», – отмечает Михаил Петрович.

По его мнению, логично, если метро будет продолжением Кировско-Выборгской линии от «Проспекта Ветеранов» с захватом округа Улянка.

ДОРОГА В НЕБЕСАХ

Также эксперты обсудили вопрос развития канатной дороги на Крестовский остров с Приморского и Василеостровского районов.

«Мне импонирует этот проект, канатка разведет потоки и даст выход Васильевскому острову к паркам», – говорит Елена Ногова. – Ведь фактически его жителям сейчас негде гулять. Однако при строительстве канатной дороги надо внимательно смотреть, где ставить станции. В той версии, которая была недавно опубликована, они стоят так, что на транспорте не подъехать, до ближайшей остановки 400 метров. Между тем канатку обязательно надо вписать в имеющуюся транспортную систему и для 2018 г., и для будущего. В Петербурге она может спокойно перевозить до 5 тыс. человек в день».

Эксперт привела в пример уже реализованные канатные дороги. Так, в Нижнем Новгороде по ней перевозится несколько тысяч человек в день. Причем стоимость этого проекта достаточно умеренная, по сравнению с дорожными. Развивается канатная дорога и в Нью-Йорке, там она полностью заменила трамваи на некоторых маршрутах.



Центр
строительного аудита
и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
- ✓ КОНСАЛТИНГ по этапам получения согласований
- ✓ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТА при строительстве и вводе объекта в эксплуатацию

Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101



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

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

ООО "Центр строительного аудита и сопровождения" является членом Ассоциации экспертиз строительных проектов. Свидетельство №77-033-14



Управление
государственной экспертизы
Ленинградской области

В связи с расширением штата приглашаем
СПЕЦИАЛИСТОВ по всем
направлениям экспертной деятельности.

Адрес для резюме: mateuns@loexp.ru

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

Если Вы нас заинтересовали, но у Вас отсутствует
аттестат эксперта, мы поможем в его получении.



SetlCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИБРЕТЕМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

в административных границах Санкт-Петербурга

SetlGroup

investor@setlcity.ru

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

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

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ КОМФОРТА



Жилой район Славянка – один из масштабных проектов комплексного освоения территории. На площади в 220 гектаров уже построено 135 многоквартирных домов, торгово-развлекательный центр, магазины, детские сады и школы.

WWW.BALTROSGROUP.RU

Лилия Третьякова

Несмотря на то, что первые крупные проекты комплексного освоения территорий появились в Петербурге и Ленобласти больше десяти лет назад, в законодательстве до сих пор нет четкого определения такого способа застройки, а также требований к качеству жилой среды в таких новостройках.

ПОЛОВИНА КОТ

В Петербурге и его ближайших пригородах, относящихся к административному подчинению Ленобласти, строится около 30 млн кв. м нового жилья (данные SetI Group). Из них примерно половина приходится на проекты комплексного освоения территорий (КОТ), в каждом из которых общая площадь будущей недвижимости превышает 1 млн кв. м.

Хоть определение «комплексное освоение территории» используется участниками рынка уже лет десять, с точки зрения законодательства такого понятия не существует. Соответственно, и никакого специального градостроительного регулирования на этот счет нет. Ни в каких нормативных актах не указывается, что в проектах определенного масштаба обязательно должны предусматриваться социальные, торговые, транспортные и прочие объекты в соответствии с установленными нормативами. То есть нормативы такие есть, но не ясно, кто именно должен их соблюдать – застройщик или субъект, на территории которого возводится жилье.

В итоге два года назад в Петербурге и Ленобласти возникла кризисная ситуация: региональные власти, которые до этого легко согласовывали ком-

плексную застройку, обещая обеспечить будущих новоселов инфраструктурой за счет государственной казны, заявили, что не справятся с взятыми на себя обязательствами. Например, бюджет Петербурга для обустройства всех проектов КОТ на территории города должен был бы предусмотреть на эти цели 600 млрд рублей в течение пяти лет. Смольный признал, что таких средств найти не сможет, и предложил девелоперам самим решать инфраструктурные проблемы. Аналогичный совет дали бизнесменам и областные власти.

Застройщики тогда подсчитали, что такая новация приведет к удорожанию квадратного метра в проектах КОТ в среднем на 12 тыс. рублей.

НАГРУЗКА ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Однако этого так и не произошло. По оценке коммерческого директора компании «Главстрой-СПб» Алексея Гусева, себестоимость строительства жилья в комплексных проектах примерно на 30% ниже, чем в точечной застройке. Такова же разница и в цене продажи жилья в этих сегментах.

В компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» объясняют: во-первых,

крупный застройщик, реализующий несколько масштабных проектов, в состоянии распределить затраты на инфраструктуру так, чтобы это негативно не отразилось на конечной цене «квадрата».

Во-вторых, многие комплексы-миллионники расположены на территории Ленобласти, которая уже второй год проводит программу «Социальная инфраструктура в обмен на налоги». Программа предусматривает частичное или полное финансирование затрат на «социалку» тем девелоперам, которые перерегистрируются из Петербурга в Ленобласть. По данным председателя областного Комитета государственного строительного надзора и госэкспертизы Михаила Москвина, сейчас в регионе по этой программе строится 24 образовательных учреждения. Соответствующие соглашения с властями подписали «Отделстрой», «Строительный трест», SetI Group и «Полис групп», «ЦДС» и другие компании.

Однако говорить о том, что проблема решена, рано. Помимо названных застройщиков, есть те, кто либо вовсе не возводит инфраструктуру, которую обещает своим покупателям в реклам-

ных проспектах, либо запланировал ее строительство на период после сдачи жилых объектов. И не факт, что детсады, школы и поликлиники, указанные в генпланах таких проектов КОТ, появятся на самом деле.

Кроме того, комплексная застройка часто соседствует с точечными и квартальными проектами, которые и вовсе не предусматривают инфраструктурного обеспечения.

ЗАСТРОЙКА ПОЛЕЙ

В результате некоторые территории превратились в мины замедленного действия: въехав в новые квартиры, покупатели на долгие годы окажутся без всех необходимых объектов. Такой миной, например, стал поселок Бугры, где сейчас имеются только одна школа, один детсад и амбулатория на 8 тыс. человек, проживающих в этом населенном пункте. После заселения всех новостроек в течение ближайших пяти лет оно почти удвоится.

«Девелоперу кажется, что любое улучшение – это лишняя статья расходов в его бюджете. Хотя на самом деле это не так: многие вопросы решаются за счет интеллектуального усилия, а не денежного ресурса», – говорит

директор ГК «Арт-фасад» Илья Тюкин. По его словам, даже в тех случаях, когда девелопер формально выполняет требования по обеспечению ЖК инфраструктурой, по благоустройству, к реальному повышению качественных характеристик комплекса это не приводит. Например, он может предусмотреть в проекте зеленые зоны, ухаживать за растениями, высаженными во дворах, никто не будет. В итоге эти участки в лучшем случае превратятся в стихийные парковки. «То же самое касается и коммерческих помещений: важно не столько их количество, сколько их функционал, соответствующий запросам жителей данного комплекса», – добавляет Илья Тюкин.

«Наш рынок на 90% состоит из дешевого некачественного жилья. У нас нет проектов КОТ, которые создают среду. За одним исключением – это «Балтийская жемчужина», которая вдумчиво и грамотно застраивается с учетом всех требований к качеству жилой среды: предусматривают полноценные дороги, социальную и коммерческую инфраструктуру, задают застройщикам жесткие параметры строительства, выдерживают архитектурный стиль. Все остальное – это застройка полей», – считает гендиректор компании Legenda Intelligent Development Василий Селиванов.

КОМПЛЕКСНОЕ БУДУЩЕ

Эксперты отмечают, что рынок постепенно цивилизуется. Среди покупателей довольно велика доля инвесторов, которые приобретают жилье для последующей перепродажи или сдачи в аренду. На таких клиентов сейчас приходится 10–15% всех продаж на первичном рынке. И их интересуют ликвидные объекты, которые будут пользоваться спросом на рынке. Среди покупателей, которым квартира нужна для собственного проживания, тоже становится все меньше людей, готовых купить продукт любого качества, лишь бы цена была доступной. «У тех, кто купил красивые картинку в полях, началось отрезвление», – говорит Василий Селиванов.

Это стимулирует застройщиков повышать качество проектов, считает Алексей Гусев. По его мнению, доля проектов КОТ с каждым годом будет расти. Прежде всего благодаря их существенному преимуществу в цене перед точечной застройкой.

НОВОСТИ

Бюджет Ленобласти – самый сбалансированный в СЗФО. «Ленинградская область имеет самый сбалансированный бюджет в СЗФО и входит в лидеры наравне с нефтедобывающими регионами России», – заявил полномочный представитель президента в СЗФО Владимир Булавин в ходе совещания по выполнению поручений, содержащихся в «майских» указах. Отметим, что в 2014 г. на достижение основных целевых показателей «майских» указов в Ленобласти было заложено 8,4 млрд рублей консолидированного бюджета региона. Это 100% от потребности финансового обеспечения согласно «дорожным картам» на 2014 г. Из этой суммы почти 3 млрд рублей предусмотрено на проведение мероприятий по реализации социальной политики, 1,8 млрд рублей заложены на поддержку образования и науки. В областном бюджете предусмотрены субсидии на софинансирование расходов на повышение оплаты труда работников в сфере культуры – в объеме 75% от потребности; на строительство (выкуп) зданий дошкольного образования – 70%;

на переселение граждан из аварийного жилья – 31% (34% за счет местных бюджетов и 35% за счет федерального бюджета).

Настроения в промышленности улучшились на 0,2%. Комитет по промышленной политике и инновациям Петербурга составил индекс настроений в промышленности. В октябре текущего года этот показатель составил 51,3%, что на 0,2% выше показателей сентября – тогда «индекс КППИ» составил 51,1%. Данные сформированы по опросам предприятий и с учетом статистических данных. Как отметил председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Максим Мейксин, большинство руководителей (свыше 70%) оценивают общую экономическую ситуацию в организациях как удовлетворительную. В ближайшие три месяца 65% предприятий сохраняют объемы производства на достигнутом уровне, а порядка 30% предприятий даже планируют увеличить выпуск продукции.

В России за девять месяцев текущего года банки выдали 702 тыс. ипотечных кредитов. Средняя ставка на 1 октября составила 12,24%. Такие данные приводит глава Минстроя Михаил Мень. Напомним, в течение 2013 г. в стране было выдано 823 тыс. жилищных кредитов.

ФГБУ Государственный комплекс «Дворец конгрессов» Управления делами президента РФ ищет подрядчика для комплексного содержания Константиновского дворца. Стартовая цена контракта – 80 млн рублей. Объект находится в Стрельне на Березовой аллее, 3. В обязанности победителя войдет снятие птичьих гнезд с фасада и развешивание штор, дератизация и дезинфекция территорий, эксплуатация средств навигационного оборудования и другие работы, которые нужно провести в течение 2015 г. Подать заявки на конкурс можно до 5 декабря текущего года. Победителя объявят 11 декабря.

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
ЦЕНТР СНАБЖЕНИЯ

ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ
Огромный выбор! Более 1000 моделей!

- ДИЗЕЛЬ-ГЕНЕРАТОРЫ
- БЕНЗОГЕНЕРАТОРЫ
- ГАЗОВЫЕ ГЕНЕРАТОРЫ
- СВАРОЧНЫЕ ГЕНЕРАТОРЫ

ISOMI HONDA YAMAHA
AURORA Champion
Prestige Beiko
ASCO PRADAC

Наличие, скидки, доставка, монтаж
10 лет на рынке!

(812) 640-40-01 • (495) 640-40-01
WWW.CENTR-SNAB.RU

ТЕНДЕНЦИИ

КАЧЕСТВО ЖИЛОЙ СРЕДЫ: СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА

Елена Кипелова

Сегодняшний строительный рынок находится в постоянном движении, и это дает возможность потенциальному покупателю не просто приобрести квартиру в первом попавшемся доме, а сравнивать и выбирать для себя лучшие варианты.

При этом все чаще в пользу покупки той или иной квартиры говорит не количество квадратных метров, а качество окружающей среды: продуманные транспортные пути, социальные объекты, общественные пространства – все то, что формирует жилую среду.

Создание качественной жилой недвижимости и комфортной среды в новых комплексах стало ключевой темой одного из круглых столов, состоявшегося в рамках международной недели урбанистики Urban week, проходящей в Петербурге.

Основной тезис, который многократно звучал в ходе дискуссии, можно сформулировать так: сегодня нужно строить не просто высотки, какие сегодня практически заповсюду, акцент необходимо делать на инфраструктурных составляющих. Нынешние клиенты строительных компаний – это люди, у которых есть четко сформированное представление о том, что такое комфортная жилая среда, рассказывает директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Понятно, что и у высоток в Девяткино есть свой покупатель, для которого основное требование к будущему жилью – это его минимальная стоимость, однако таких клиентов, которые выходят за рамки собственных квартир и задумываются о том, каким будет двор, где будут паркинг и ближайший детский сад, намного больше. «Такие люди не станут покупать то, что не соответствует

их представлению о комфорте», – уверена г-жа Гуртовая.

Вместе с тем эти самые представления о комфорте у покупателей квартир можно условно объединить в три больших группы: комфорт, безопасность и эстетика. Чаще всего под этими словами подразумеваются закрытые дворы, максимально возможное озеленение территории, определенные решения в оформлении фасадов, мест общего пользования и парадных, обеспеченность социальными объектами и удобной транспортной инфраструктурой. Это подтверждает и руководитель департамента экономического анализа и исследований Института территориального планирования «Урбанистика» Евгения Колесова. «Есть базовые потребности потребителей, которые формируют понятие качественной городской среды, – говорит она. – Это в первую очередь развитая транспортная и дорожная инфраструктура, общественные пространства, зеленые зоны и социальные объекты».

Собственно говоря, это именно тот набор функций, которые сегодня становятся не просто желательными, но обязательными. Городское и областное правительства активно развивают политику, по которой инвесторы должны за собственный счет строить школы и детские сады.

Все остальные элементы создания качественной жилой среды для большинства девелоперов давно являются некими обязательными для исполнения.

«Многие потребности покупателей можно решить и обеспечить уже на стадии проектирования жилых комплексов», – считает генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. По его словам, детские и спортивные площадки, необходимые соцобъекты, магазины и даже места для выгула животных можно заложить в проект любого жилищного строительства.

Такой растущий спрос на качественную среду девелоперы воспринимают положительно, ведь это позволят укрупнять проекты и предлагать разный ассортимент жилья и по метражу, и по планировке, и по тому набору дополнительных элементов, которые можно реализовать в рамках одного большого комплекса.

С другой стороны, потребности клиентов в комфортной окружающей среде значительно влияют на структуризацию самого рынка. Условно говоря, те объекты, которые вчера возводились в сегменте экономкласса, будут значительно проигрывать жилым комплексам в том же сегменте, строительство которых начнется завтра.

Желания застройщиков обеспечить горожан качественной жилой средой тем не менее не всегда могут быть исполнены. В Петербурге это связано прежде всего с нехваткой земли и ее дороговизной.

К тому же, как отмечает начальник архитектурного отдела КБ ВиПС Алексей Никандров, проекты планировки городских территорий последние 15–20 лет имеют серьезные недостатки, что ставит инвесторов в ситуацию, когда нужно искать какие-то лазейки и перебирать огромное количество вариантов, чтобы построить что-то качественное. На территории города, к сожалению, самым простым решением остается просто строительство очередной жилой высотки. Именно по этой причине сегодня все больше застройщиков уходят в область, где и реализуют крупные комплексные проекты, содержащие в себе все необходимые инфраструктурные элементы.

В такой, казалось бы, привлекательной и полезной идее о том, что каждый жилой комплекс необходимо по максимуму обеспечивать социальными и прочими объектами, есть тем не менее и такая неприятная сторона, как переизбыток. Если все начнут так активно строить семейные поликлиники, садики, магазины на территории каждого нового комплекса, через какое-то время это приведет к огромному переизбытку инфраструктуры, считает Роман Голованов, руководитель отдела развития ГЧП-проектов Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга. Поэтому главное – это сохранять баланс и с умом подходить к процессу создания качественной среды.

ОСНОВНЫЕ СЛАГАЕМЫЕ КАЧЕСТВЕННОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ



1. Безопасность (закрытые дворы, видеонаблюдение)



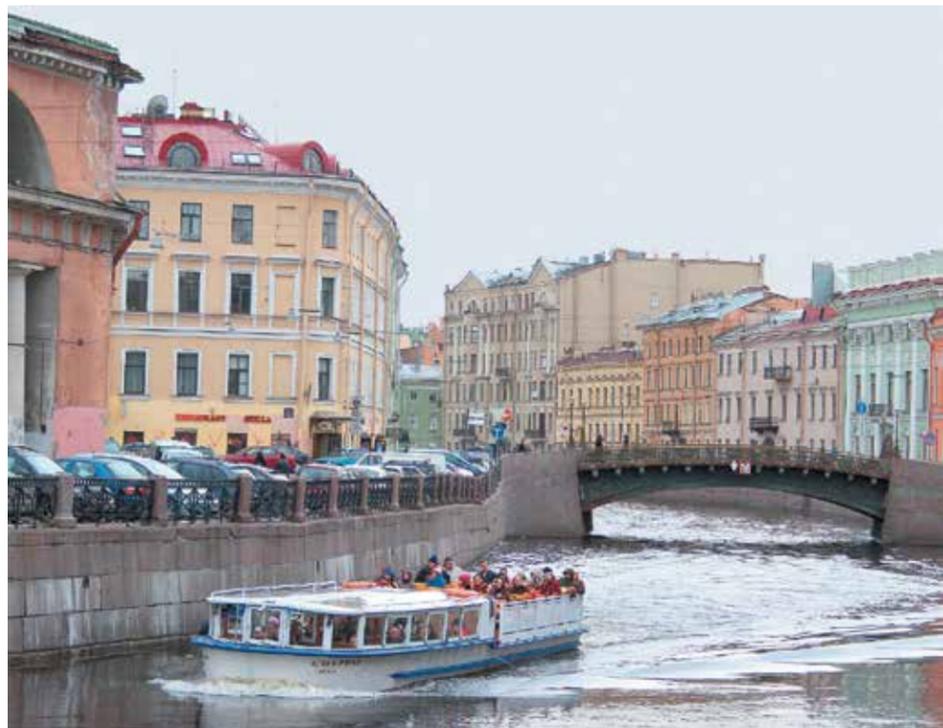
2. Экология (зеленые зоны, использование качественных материалов)



3. Комфорт (продуманная транспортная сеть, организация парковочных мест, создание удобных общественных зон и инфраструктурная обеспеченность)

НАСЛЕДИЕ

КООРДИНАЦИОННЫЙ СОВЕТ ДАСТ ПАМЯТНИКАМ НОВУЮ ЖИЗНЬ



Елена Чиркова

Около месяца назад правительства Петербурга и Ленобласти, а также Министерство культуры РФ подписали трехстороннее соглашение о сотрудничестве в вопросах сохранения, развития и управления объектом всемирного культурного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга».

В рамках данного соглашения будет организован Координационный совет, задачей которого станет составление документа, регулирующего процессы управления и использования памятников, входящих в состав объекта всемирного наследия. По мнению представителей строительного сообщества, такой документ позволит установить жесткие, но понятные правила для девелоперов, которые хотят развивать свои проекты в границах исторических объектов.

ОБЪЕДИНИТЬ УСИЛИЯ

Наличие на территории двух соседствующих субъектов такого крупного объекта всемирного наследия предполагает совместную работу по его сохранению и развитию. Именно с этой целью и было подписано соглашение о создании координационного совета. Как рассказал глава КГИОП Сергей Макаров, координационный совет – это ответ на требование

ЮНЕСКО по выполнению международных обязательств. «В задачи совета входит координация деятельности всех трех участников процедуры, информационное обеспечение и привлечение общественных организаций и разработка плана управления объектом. План – это довольно новый инструмент в арсенале сохранения объектов культурного наследия. Его появление обусловлено изменениями в представлениях о том, что является культурным наследием».

Первая версия концепции, на которой будет основан план управления, будет готова к весне следующего года. В настоящий момент городское и областное правительства, а также Министерство культуры находятся в процессе формирования состава координационного совета. Как отметил

ИНТЕРВЬЮ

БЕРНИ ФОУКС: «БОЛЬШИЕ ГОРОДА ПОЛИЦЕНТРИЧНЫ ПО СВОЕЙ ПРИРОДЕ»

Лидия Нижегородова

Развитие крупных городов в какой-то момент приводит к появлению таких объектов, которые формируют вокруг себя экономические, культурные или общественные центры. Такой полицентризм – это неизбежное явление, которое при правильном подходе и четкой организации может привести к созданию качественно новых общественных пространств.

О том, как организовать редевелопмент промышленных территорий так, чтобы на их месте появились центры притяжения для жителей мегаполисов, рассказал Берни Фоукс, ландшафтный архитектор и дизайнер, партнер компании LDA Design.

– Сегодня многие говорят о полицентризме так, будто это явление организовывается самостоятельно. Как вы считаете, кто должен контролировать появление и развитие новых центров в современных мегаполисах?

– Во главе этого процесса должно встать правительство города. Но в этом случае крайне важно, чтобы у власти было четкое понимание того, что нужно бизнес-сообществу, которое будет реализовывать новые проекты в этих новых центрах. Также необходимо иметь четкую концепцию создания социально-экономической инфраструктуры, на которую в итоге будет опираться такое развитие города.

В некоторых городах Европы, и в частности Великобритании, очень распространена такая система планирования развития городских территорий, которую разрабатывает целая группа специалистов, куда входят представители бизнеса, общественных организаций, образования, власти. Все они совместно разрабатывают общее видение того, как нужно развивать город, и на основе таких концепций в итоге создаются конкретные планы.

– Как вы считаете, любой ли город-миллионник полицентричен?

– Интерес к дискуссии на эту тему заключается в том, что любой город с долгой историей полицентричен по своей природе. Если взять Лондон, то он просто образец полицентризма. И мне кажется, что Петербург, который на самом деле не настолько стар, как, скажем Нью-Йорк, но обладает невероятно богатой историей, к 2050 г. станет таким же полицентричным. Главный вопрос не в том, следует ли не следует делать город таковым, а в том, как организовать развитие новых центров максимально верно и правильно.

– Вот мы и подошли к главному вопросу: как это сделать? Есть ли универсальный рецепт сотворения идеального полицентричного мегаполиса?

– Я не удивлю вас, если скажу, что основной составляющей успешного редевелопмента участка и создания на его месте нового центра является упор на развитие транспортной инфраструктуры, а также на сочетание доступной транспортной среды с созданием зеленых зон. Здесь два основных направления деятельности. Первое – это сокращение времени поездок на общественном транспорте. Мы делаем так, что части города, которые кажутся разьединенными из-за их далекого расположения

друг от друга, становятся ближе и доступнее. Кроме того, нужно стремиться к тому, чтобы непривлекательные и забытые места превращались в такие места, которые будут вдохновлять, где людям захочется проводить время.

Не менее значимо для любого постиндустриального пространства понимание важности использования водных ресурсов. Развитие и реализация проектов на бывших промышленных землях должна проходить с тем условием, что есть план того, как инвестор может улучшить качество воды, защитить участки от наводнений, объединить водные объекты и зеленые зоны в единые ландшафтные решения, чтобы в итоге создать новые, совершенно фантастические места для людей. Конечно, не менее ценны и важны инвестиции в создание социальных, образовательных и спортивных объектов.

– Хорошо. Но нет ли в этом какой-то угрозы для города? Скажем, для его самоидентификации.

– Опасность такого развития городов сегодня в том, что стремительная урбанизация создает своеобразный разрыв в отношениях людей и окружающей среды, людей и исторических ценностей города. Понимание и сохранение таких связей должно стать основой всех девелоперских проектов и планов развития.

– Есть ли в Лондоне, где вы работаете большую часть своего времени, какие-то особенные проекты, которые можно назвать образцом качественно-го редевелопмента?

– Огромный вызов для Лондона сегодня – это редевелопмент его восточных районов, где мы пытаемся создать больше парков, общественных центров, зеленых зон – всего того, что есть в западной части города. Так, например, когда был снесен старый стадион «Уэмбли», у нас появилась возможность создать такое место, которое станет притягательным для горожан. Все материалы, которые остались после сноса стадиона, мы решили использовать для создания нового парка.

Но самый известный проект – это Olympic park, построенный к Олимпийским играм 2012 года. При его разработке основное усилие было направлено на то, чтобы изменить промышленный ландшафт местности, создать зеленые зоны и вернуть ощущение связи с природой. Получившийся в результате объект с хорошей транспортной доступностью сегодня диктует новые ценности для девелоперов, которые придут на эту территорию и будут реализовывать там принципиально иные пространства. В этом и была основная цель – взять самое непривлекательное и забытое место восточного Лондона и превратить его в популярный и востребованный парковый комплекс, доступный для жителей и других районов.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- ПРИОБРЕТАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
- ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ
- ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перенесенных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



ДОЛЬЩИКИ

«ДОМ У ОЗЕРА» НЕ СДАДУТ В ЭТОМ ГОДУ

Елена Кипелова

Невысокие темпы строительства и разногласия с газовой службой вынуждают компанию «Стройтрест № 7» в очередной раз перенести сроки сдачи дома в поселке Металлострой, а ООО «Невский луч» наконец-то смогло назвать точную дату погашения своего 12-миллионного долга.

В повестку очередного совещания комиссии по делам обманутых дольщиков на прошлой неделе были включены пять объектов. Большая их часть находится в высокой степени готовности, но остаются нерешенными проблемы, которые не позволяют застройщикам приступить к сдаче.

У ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1» было много замечаний к работам по благоустройству территории первой очереди жилого комплекса, который уже был сдан в эксплуатацию. В настоящий момент застройщик устранил практически все недочеты, которые были выявлены администрацией города Пушкина, осталось только завершить работы по укладке специального покрытия на детской площадке. У администрации также были требования по установке пандусов и подъемников для маломобильных групп населения. В комитете отмечают: по первой очереди все необходимые работы были исполнены. Застройщик также сообщил, что подал заявку на получение АТП по второй очереди.

Тем не менее главной проблемой застройщика остается исполнение судебных решений, согласно которым он должен обеспечить квартирами 12 обманутых дольщиков. Представители ЖСК рассказывают, что у них есть возможность предоставить квартиры в других домах, не в Пушкине, но люди этого не хотят. Сегодня необходимо провести переговоры, для этого застройщик планирует провести совещание с дольщиками. Протокол данного



совещания будет направлен в Комитет по строительству.

Другой объект, который все еще остается проблемным, — это дом на Еленинской улице в Ломоносове, строительство которого вела компания «Оскар». Напомним, дом заселен уже несколько лет, однако у компании все еще оставались проблемы с подключением его к электроснабжению, и, соответственно, не было разрешения на ввод объекта и заключения о соответствии.

В настоящий момент застройщик нашел пути решения своих проблем, но получить заключение о соответствии он не может, потому что нет справки о выполнении технических условий по линии энергообеспечения объекта, а были серьезные замечания инспекторов по пожарной безопасности и СЭС. Застройщик

выполнил монтаж необходимого оборудования и исправляет замечания. В случае если проверка инспекторов завершится без замечаний, «Оскар» сразу же направит пакет документов на получение справки о выполнении технических условий. И есть все основания считать, что до конца года этот дом будет официально сдан.

Намного сложнее ситуация с ЖК «Дом у озера» ООО «Стройтрест № 7» в поселке Металлострой Колпинского района. Застройщик не выполнил ни одного поручения, которые ставил перед ним комитет в ходе предыдущего совещания. В настоящий момент не закончены инженерные сети, но застройщик отмечает, что до конца ноября сможет завершить все работы. Также есть заминка с подключением к газу, поскольку «ПетербургГаз» отказался принимать проектное решение, кото-

рое ранее было согласовано, поэтому врезка в газопровод, вероятнее всего, будет сдвинута на начало следующего года. В итоге сдачу дома, которую планировали провести до конца этого года, придется переносить на весну.

К ООО «Невский луч», строящему дом на пересечении Богатырского проспекта с Зеленогорской улицей, из совещания в совещание переходит один-единственный вопрос: когда будет оплачен долг перед КУГИ и Ленэнерго, общая сумма которого составляет 12 млн. Сегодня застройщик заявляет, что к 25 декабря разберется со всеми своими долгами, поскольку уже определился с вариантами финансирования. Кроме того, в настоящий момент заключены договоры с подрядчиками, которые будут работать над фасадами и внутренними

электросетями, были подготовлены документы на корректировку проекта и на получение проекта водоснабжения внешней котельной.

О небольших, но значительных в рамках всего объекта успехах рассказали и представители компании «ВТ-Недвижимость», чей дом на 9-й линии Васильевского острова уже семь лет стоит без движения. К данному моменту застройщик заключил договор на проведение экспертизы проекта. Споры с Ленэнерго также решаются, в октябре было проведено совещание. Проблемы с КГИОП, который не согласовывал проект и требовал снижения этажности, также решены, но пока в устной форме: застройщик должен повторно подать в комитет документы с информацией об устранении всех замечаний.



НАСЛЕДИЕ

КООРДИНАЦИОННЫЙ СОВЕТ ДАСТ ПАМЯТНИКАМ НОВУЮ ЖИЗНЬ

НАЧАЛО НА СТР. 9

начальник Управления зон охраны объектов культурного наследия КГИОП Алексей Михайлов, в него войдут чиновники, «которые должны будут определить, каким образом должна осуществляться деятельность по управлению объектом, поскольку это функция прежде всего исполнительной власти».

НЕ ВТОРОЙ КГИОП

Специалисты Комитета по охране памятников в один голос утверждают, что координационный совет не станет вторым КГИОП. Он не будет контролировать соблюдение охранного законодательства и оперативно выезжать на объекты, где ведутся незаконные работы.

Не входит в его обязанности и создание принципиально новых механизмов сохранения памятников. Г-н Михайлов подчеркивает: «Первоначальная задача этого координационного совета была в том, чтобы увязать между собой действия Санкт-Петербурга и Ленинградской области, где вся работа по охране памятников проходила исключительно в инициатив-

ном порядке. В настоящий момент у нас есть отправная точка, и мы можем собраться и обсудить все имеющиеся проблемы и выработать стратегию управления объектом и его развития».

Кроме того, координационный совет будет систематизировать ту деятельность, которую сегодня ведет КГИОП. «После подписания соглашения в прессе появились заголовки вроде «Наконец-то они проснулись», но дело в том, что никто не спал, и эта работа ведется систематически, — отмечает Алексей Михайлов. — Подписать такое соглашение и перейти к разработке плана управления нельзя было, не определив, что мы должны охранять».

Представители КГИОП рассказывают, что по рекомендации ЮНЕСКО при координационном совете будет создан еще один совет — общественный. Он необходим, поскольку план управления объектами культурного наследия подлежит обязательному общественному обсуждению и контролю. К участию в общественном совете предполагается пригласить представителей профессиональных сообществ, науки и бизнеса.

БИЗНЕС ХОЧЕТ ЧЕТКИХ ПРАВИЛ

Представители бизнеса уверены: если координационный совет сможет выработать четкие правила работы в пределах исторических объектов, это благоприятно скажется не только на самих объектах, но и на работе девелоперов, которые сегодня хотят, но не стремятся развивать новые проекты в центре, потому что это требует колоссальных усилий.

«Наличие координационного и общественного совета — это хорошо, но необходимо, чтобы в работе этих советов был баланс между бизнесом, властью, общественными организациями и экспертами. Только в этом случае работа обоих советов может дать ощутимую пользу в развитии, сохранении и управлении объектами культурного наследия, — считает вице-президент, управляющий директор ОАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский.

По его словам, сегодня сохранению объектов уделяется максимальное внимание, а их развитие и управление отходит на второй план. В итоге получается, что большое количество памятников разрушается из-за нехватки финансирования. «Бюджет не может

позволить себе такие траты, а чтобы пришли частные инвестиции, нужно разработать механизм, который позволит государству контролировать использование таких объектов», — поясняет г-н Ольховский.

Генеральный директор Hansa Group Олег Барков также считает, что создание жестких, но прозрачных правил работы позволит избежать многих неприятных как для инвесторов и девелоперов, так и для городской администрации моментов. Кроме того, по мнению г-на Баркова, это позволит облегчить и отношения с иностранными инвесторами. «Получить некий штамп ЮНЕСКО на все наши процедуры будет очень правильно с точки зрения того, что, когда отменят санкции и в городе снова появятся иностранные инвесторы, с ними будет проще разговаривать и объяснять правила работы в историческом центре. Потому что часто возникает ситуация, когда иностранные инвесторы, начинающие работать в Петербурге, хватаются за голову и говорят про ужасную русскую бюрократию. Теперь это не бюрократия, а требования ЮНЕСКО», — говорит Олег Барков.

ЗАКОН

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЖДУТ НОВЫЕ СТАВКИ

Светлана Лянгасова

Законодатели Санкт-Петербурга в первом чтении одобрили новую формулу расчета налога на недвижимость. Ставки будут определять в зависимости от кадастровой стоимости объектов, а не инвентаризационной. Механизм опробуют на нежилых объектах, а с 2016 г. эксперимент продолжат на рынке жилья.

ИНВЕТОРЫ ОТКАЖУТСЯ ОТ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ

С января 2015 г. плата изменится только для объектов коммерческой недвижимости площадью более 3 тыс. кв. м. Размер налога составит 1% от кадастровой стоимости. Такой показатель указан в законопроекте.

По последним данным кадастровая стоимость 1 кв. м зданий в Петербурге составляет 20,3 тыс. рублей, помещений – 24,1 тыс. рублей.

Нововведение затронет далеко не всех – лишь собственников крупных офисных и торговых центров, производственных площадок. Восстребованность таких объектов, как и вложения в их строительство, сократится, прогнозируют риелторы.

«Очевидно, что это снизит спрос на объекты площадью более 3000 кв. м, поскольку увеличит срок окупаемости и, соответственно, снизит инвестиционную привлекательность. Таким образом, инвестиции в объекты стоимостью меньше 300 млн рублей площадью более 3000 кв. м будут дополнительной нагрузкой на бизнес, который и так в ближайшие несколько лет будет не в лучшем состоянии», – говорит президент Российской гильдии риелторов, президент ГК «АВЕНТИН» Валерий Виноградов.

НАЛОГ ВЗВИНТИТ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Увеличение налоговых платежей может спровоцировать рост арендных ставок. Скорее это коснется помещений небольшой площади, которые занимают офисы и небольшие магазины.

«Сейчас при аренде помещения вопрос налога не поднимается, так как в соответствии с практикой рынка налоги пока еще платятся собственником помещений и не перекладываются на арендатора, – рассуждает руководитель отдела консалтинга и оценки компании Maris в ассоциации с CBRE Кирилл Акиншин. – Предполагаем, что при увеличении налоговой нагрузки собственники помещений будут пытаться переложить часть своих расходов на арендаторов, что приведет к росту ставок аренды». До каких пределов расценки могут вырасти, эксперт не уточнил.

СТАВКА ДЛЯ ЖИЛЬЯ

В Санкт-Петербурге размер налога на жилую недвижимость из-

менится в 2016 г. В сегодняшней редакции законопроекта указано, что налоговая ставка составит 1% от кадастровой стоимости объекта. Вот только до этого времени кадастровая стоимость может существенно измениться.

СПРОС НА КВАРТИРЫ ВНЕ ОПАСНОСТИ

По мнению профессионалов рынка, спрос населения вряд ли изменится из-за увеличения налогового бремени. «Покупатель жилой недвижимости мало внимания обращает на будущие налоги, которые возникнут в связи с владением объектом жилой недвижимости после покупки», – считает Кирилл Акиншин.

С этим частично соглашается генеральный директор компании «РМС-Оценка» Петр Козин. По его словам, для богатых людей новые налоги будут мелкой неприятностью в ряду других, произошедших в последнее время. А вот для людей бедных новый налог может быть достаточно тяжелым ударом. Впрочем, ради экономии ни те ни другие не станут переезжать в квартиры меньшей площади.

«По теории с введением нового налога цены на жилье должны измениться. Величину снижения рыночной стоимости можно рассчитать, – говорит г-н Козин. – Но, как отреагирует рынок, однозначно сказать невозможно. Цены сегодня – это в основном не проявление рыночного равновесия, а результат переговоров. Решающий аргумент – сила сторон (административная, финансовая, информационная, психологическая)».

ЖИЛЬЕ ЕЩЕ ПЕРЕОЦЕНЯТ

В Петербурге кадастровую стоимость актуализировали в 2012 г. Однако чиновники утверждают, что три года назад не учли стоимость земли под объектами, поэтому жилье в центре города оказалось дешевле квартир на периферии. Теперь это попытаются исправить. Ожидается, что к середине 2015 г. переоценка завершится. Так, разница между кадастровой и рыночной стоимостью жилья составит не более 20%.

В прогнозах чиновников говорится, что стоимость по кадастру может вырасти на недвижимость, расположенную в Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском районах, где земля всегда была дорогой.

РЕФОРМА



МЕНЯЮТСЯ ПРАВИЛА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

Мария Карпинская

15 марта 2015 г. вступают в силу новые положения в Земельный кодекс и еще 30 нормативных актов. Реформа меняет процедуру предоставления участков под строительство, вводит новые формы сделок и разрешает государству изымать долгострой.

В то же время юристы не исключают, что застройщик сможет получить разрешение на использование участка не за 3 года, как сейчас, а за 3 месяца.

СМЕНА КЛЮЧЕВЫХ ДОКУМЕНТОВ

Формирование участка будет происходить на основании одного из трех документов: Проекта межевания территорий, Схемы расположения земельного участка или Проектной документации о местоположении.

Законодатель назвал проект межевания основным документом для получения земельного участка. Но его можно заменить схемой расположения. Что и будет происходить в большинстве случаев, уверяют юристы, поэтому именно схему следует считать ключевым документом для получения надела.

Впрочем, остаются ситуации, когда застройщик обязан подготовить проект межевания. Документ будет необходим при заключении договора о развитии застроенной территории, размещении линейного объекта и комплексном освоении (КОТ).

Нововведение допускает, что граждане или юрлица смогут сами инициировать подготовку схемы, а впоследствии госорган должен лишь ее утвердить. Причем решение будет действовать в течение 2 лет. Другими словами, законодатель разрешил застройщику самому решать, в каком виде должен быть участок для возведения конкретного объекта.

БЕЗ ТОРГОВ

Прописано 34 основания для предоставления надела без торгов. Но по большому счету это будет происходить либо по Указу президента, либо при КОТ, то есть компания долж-

на иметь на участке здание или объект незавершенного строительства. Кроме того, получить участок бесплатно без торгов сможет застройщик, имеющий договор о развитии застроенной территории. При этом надел должен находиться в границах данного участка. Во всех остальных случаях – через открытый аукцион в электронном виде.

Изменения коснулись результатов несостоявшихся аукционов по предоставлению земель в собственность. После 15 марта 2015 г. с единственным участником торгов может быть заключен лишь договор аренды.

ПЛАТА ЗА АРЕНДУ

Ежегодная арендная плата будет определяться на основе кадастровой стоимости участка. Что, по мнению юристов, приводит к дополнительным рискам.

«В Москве собственник мог получить уведомление, что кадастровая стоимость участка превышала первоначальную даже в 100 раз. Соответственно, кадастровическая возрастала и арендная плата, – говорит старший юрист «Пепеляев Групп» Нигина Рабиева, добавляя, что сейчас нет единого понимания, как часто кадастровая стоимость может переоцениваться. Возможно оспорить ее в судебном порядке. Но это никак не повлияет на размер прошлых платежей за аренду. «А если учесть, что судебные разбирательства длились год, а потом кадастровую стоимость снова переоценили? Пользы от такого решения суда никакого», – резюмирует юрист.

СРОКИ АРЕНДЫ

На практике будет действовать новая формула расчета времени. Участок предоставляется на срок в два раза больше, чем нормативный срок строительства. При этом увеличены предельные пока-

затели аренды. Например, на строительство и реконструкцию сооружений дадут от 3 до 10 лет.

С другой стороны, ужесточается процедура продления договоров аренды для завершения строительства, будет происходить исключительно только через аукцион.

«Как только истекли сроки всех договоров, которые сейчас заключены с предварительным согласованием месторасположения объекта, участки будут проданы с аукциона (исключения составят участки с объектами незавершенного строительства. – Ред.), поскольку установлено, что арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, – говорит старший юрист практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева. – Но до 1 марта 2015 г. имеется возможность однократно на 3 года продлить договор аренды».

НЕЗАВЕРШЕНКУ МОГУТ ИЗЪЯТЬ

По решению суда чиновникам разрешат изымать у застройщика объекты незавершенного строительства, если нарушены сроки возведения объекта. Такое требование может быть предъявлено в течение полугода с момента окончания договора аренды.

Земля вместе с объектом будет продана с публичных торгов. Начальную цену определяют на основе рыночной стоимости, а вырученные средства вернут собственнику.

При этом решение о прекращении права собственности не принимается, если договор аренды заключен до 1 марта 2015 г. Это значит, что нынешние долгостройки еще какое-то время просуществуют.

РАССЕЛЕНИЕ

АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ ОТСТАЕТ

Наталья Бурковская

Минстрой России держит на особом контроле реализацию программы расселения аварийного жилого фонда. Во время одного из последних селекторных совещаний министр строительства и ЖКХ назвал отстающие регионы и потребовал принять меры к сокращению отставания от графика и выполнению программы к началу следующего года.

«До конца года необходимо расселить более 211 тысяч человек. Особенно плачевная ситуация в 11 субъектах: Тверской, Ивановской, Тульской, Вологодской, Ленинградской, Архангельской, Саратовской, Иркутской областях, а также в Республиках Коми, Дагестан, Бурятия. Средний процент исполнения программ в этих регионах не достигает 20%», — отметил Михаил Мень.

Представители отстающих регионов доложили министру о том, какие сейчас предпринимаются меры, чтобы программа по переселению граждан была выполнена до конца года.

НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ОБЕЩАЮТ ОТСЕЯТЬ

Так, в Ленинградской области переселение граждан из аварийного жилья с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства началось в 2008 г. Сейчас идут два этапа программы: 2013–2014 гг. и 2014–2015 гг.

По первому до конца года необходимо переселить 2827 человек из 168 аварийных домов площадью 43,4 тыс. кв. м. Общий объем финансирования составляет 1,6 млрд рублей. В программе участвуют 22 муниципальных образования, которые заключили 46 контрактов на приобретение жилых помещений. По данным областного Комитета по строительству, уже введено в эксплуатацию 17 домов и продолжается строительство еще 24. Более 320 человек уже живут в новых квартирах. Кроме того, введенные в эксплуатацию квартиры находятся в стадии оформления документов на переселение порядка 800 человек.

По строящимся 19 домам уже ведутся работы по фасаду и внутренней отделке



здания. По остальным пяти идут работы по возведению стен. Эти дома не будут введены до конца года (в их числе 2 дома в Луге и по одному дому в Волхове, Сясьстройском и Низинском городских поселениях). Сроки сорваны из-за несвоевременного проведения муниципальных аукционов, и проектирование домов проходило по несколько раз.

По второму этапу до конца 2015 г. будет расселено 225 домов расселяемой площадью более 48 тыс. кв. м, в которых проживает 3104 человека. Осуществлять мероприятия по переселению граждан будут 28 муниципальных образований. Общий объем финансирования составляет 1,7 млрд рублей.

Областной Комитет по строительству принял меры по усилению контроля за ходом реализации программы. «В ходе совещания с губернатором

47-го региона Александром Дрозденко и председателем правления государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Константином Цициным были достигнуты договоренности о реализации первого этапа программы. А именно: дома, построенные в Ленинградской области за счет областного бюджета, будут зачтены в рамках программы по переселению граждан из аварийного жилья. А недобросовестных застройщиков, которые срывают сроки строительства, на следующих этапах реализации программы будут отсеивать», — сообщает пресс-служба ведомства.

ЛИДЕРЫ РАССЕЛЕНИЯ

Среди успешных регионов России названы Кабардино-Балкарская, Карачае-

во-Черкесская Республики, Республика Марий Эл, Мордовия, Камчатский край, Мурманская, Новосибирская, Тамбовская, Тюменская области, Санкт-Петербург и Москва.

В Петербурге ежегодно утверждает Адресный перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу и расселению за счет средств городского бюджета.

В перечни 2005–2014 г. для расселения включены 948 многоквартирных домов, из которых надлежало переселить 38135 человек.

Переселение осуществляется в дома, построенные для госнужд Петербурга за счет средств бюджета в рамках адресной инвестиционной программы.

На 17 октября нынешнего года, по данным Жилищного комитета города, в благоустроенные жилые помещения

ЦИФРА

96 ДОМОВ
находятся в стадии
расселения

переселены уже 36963 человека и полностью расселены 852 дома.

В стадии расселения находятся 96 многоквартирных домов, из которых переселены 9255 человек и подлежат переселению еще 1172 человека.

Всем гражданам предложены для переселения жилые помещения в многоквартирных домах.

КОЛИЧЕСТВО НЕ ДОЛЖНО МЕШАТЬ КАЧЕСТВУ

Глава ведомства обратил внимание на то, что необходим особый контроль качества жилья, возводимого в рамках программы. Так, принято решение о создании специального реестра, в который вносятся дома, построенные с нарушением строительных норм.

С июля по ноябрь этого года в реестр уже включены 11 регионов, в том числе Московская и Вологодская области. Еще по 8 субъектам проходят проверки.

Глава Минстроя России подчеркнул, что представители ведомства будут регулярно выезжать в регионы с проверками, а также до конца года состоятся еще как минимум два селекторных совещания, где руководство министерства сможет сравнить отчеты проверок, плановые показатели и цифры, которые транслируют регионы. «Региональные власти должны ответить за каждую цифру в отчетах по программе переселения граждан из аварийного жилья», — подчеркнул он.

ПРОГРАММА

РЕМОНТ ЭКОНОМКЛАССА

Катерина Сухих

Все дома в Петербурге власти обещают отремонтировать в течение ближайших 25 лет. Помогать им в этом теперь должны и ежемесячные взносы собственников. Однако депутаты, участвовавшие в разработке закона о предоставлении средств бюджета на финансирование проведения капитального ремонта, отмечают, что пока система выглядит как заигрывание с гражданами, в то время как реальная ее польза сомнительна.

В этом году программа капремонта идет довольно успешно — к середине ноября отремонтировано уже 95,6% домов, полностью завершены работы в Петропавловском и Пушкинском районах. Отстают Петроградский и Центральный районы. Всего до конца года осталось отремонтировать 100 домов.

В нынешнем году ремонт домов проходил исключительно за счет бюджетных средств. На эти цели заложено было 7 млрд рублей, и все они были использованы. В дальнейшем помогать бюджету будут сами собственники. С привлечением их денег в 2015 г. планируется отремонтировать 4,5 тысячи домов.

По словам специалистов Жилищного комитета, экономически обоснован размер платы от 10 до 27 рублей за кв. метр. Но суммы сочли неподъемными, исходя из социальной заботы о горожанах, остановились на 2–3 рублях за кв. м в месяц. С нового года плата будет дифференцирована в зависимости от года постройки дома и наличия в нем лифта.

«Мы изначально начинаем нашу программу с недофинансирования», — комментирует ситуацию Алексей Макаров, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга. — Программа полноценного капремонта требует финансирования в 20 млрд рублей, а бюджет и взносы жильцов бу-

дут в сумме давать не более 10 млрд рублей. В будущем мы это почувствуем. Плюсы вижу пока только в том, что программа очень открыта и прозрачна».

По мнению Дмитрия Локтаева, генерального директора НКО «Фонд — региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», система должна вначале заслужить доверие граждан, чтобы в дальнейшем город мог повышать тарифы.

«Кроме того, ТСЖ дано право собирать и накапливать деньги на капремонт самостоятельно. Это значит, что граждане, которые хотят получить ремонт лучшего качества, могут увеличить сумму взносов с квадратного метра», — отмечает Дмитрий Локтаев.

«Но зачем тогда нужен региональный оператор и какие-то программы, если собственники могут скинуться и все делать сами? — парирует Ирина Комолова, депутат Законодательного собрания Петербурга. — Изначально программа рассчитывалась из минимального набора работ. В нее не включены исторические здания и аварийные конструкции из исторического центра. По сути, это частичный капремонт некоторых домов на те деньги, что удастся собрать. Есть риск, что программа затянется, и будет постоянный недоремонт».

К тому же, по словам г-жи Комоловой, в программе абсолютно не учтены мероприятия по энергоэффективности. Хотя по 261-му закону это и подразумевается. Например, в доме нужно заменить узлы учета, логичнее всего менять их на погодорегулируемые, но это достаточно дорого. Соответственно, граждане должны доплатить за ремонт, ведь их взносы эти работы не покроют. В будущем они получат выгоду, но на практике учитывать это будут единицы, а значит, и современного оборудования большинство домов не получит.

СОЦОБЪЕКТ

ШКОЛА-ВЕЛИКАН ПОЯВИТСЯ В КУДРОВО

Елена Чиркова

С сентября 2016 г. в Кудрово начнет работать новая школа на 1600 мест. Этот объект сегодня признан самым крупным образовательным учреждением на территории Северо-Западного федерального округа. Эксперты считают: такой резерв мест позволит в полной мере обеспечить потребности застраиваемого Кудрово в социальных объектах.

Недавно вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев провел в Кудрово выездное совещание, в ходе которого осмотрел строительство школы, а также нескольких детских садов, которые будут сданы в эксплуатацию уже к концу года. Все объекты возводятся застройщиками в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги».

«По программе «Соцобъекты в обмен на налоги» сейчас только в Кудрово строится 5 школ и 9 детских садов, – отметил вице-губернатор. – Та идея, которая у нас появилась 2 года назад, сегодня реализуется прекрасными темпами, и перед нами встают уже новые задачи: как эксплуатировать эти объекты». По словам Георгия Богачева, в южной части Кудрово в ближайшее время будет сдан детский сад на 110 мест, который строит компания Setl City, а к 1 сентября 2015 г. начнут работу еще 2 детских сада и школа на 600 мест.

Самый глобальный проект, который сегодня реализуется в этой части Всеволожского района, – школа на 1660 мест с бассейном, встроенным детским садом и стадионом. Объект, как признают в

правительстве региона, знаковый для Ленобласти. «Объект займет больше 30 тыс. кв. м, – говорит г-н Богачев. – Школа должна стать мультифункциональным образовательным учреждением и своеобразным центром притяжения для жителей Кудрово».

Строительством школы занимается ООО «Кудрово-Град», созданное компаниями «Отделстрой» и «Строительный трест». Финансирование объекта оба застройщика ведут совместно. По словам Марка Окуня, генерального директора ООО «Отделстрой», объем инвестиций в строительство школы составит 1 млрд 300 млн рублей.

Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2015 г. Как рассказал г-н Окунь, строительство такой школы предполагает создание сложных инженерных сетей и сооружений, кроме того, 25-метровый бассейн требует особенных технологий в отделке. Все это требует значительного запаса времени, поэтому полноценно начать работу школа сможет с 1 сентября 2016 г.

«Для этого, в моем понимании, уже сейчас нужно назначить директора, который занялся бы подбором педагогов и помогал нам завершить строительство: давал подсказки, как лучше что-то сделать, а как делать не нужно, – говорит Марк Окунь. – Понятно, что есть проект, но есть и масса тонкостей, в которых может разобраться только человек, знакомый с работой образовательных учреждений».

Проект школы предполагает также создание встроенного дошкольного учреждения на 165 мест. Садик займет собственное крыло и будет оборудован отдельным входом, охраной, детскими игровыми площадками и другими необходимыми составляющими. При этом застройщик пока не до конца понимает, как будет вводить его в эксплуатацию: одновременно со школой, первой очередью или каким-то иным образом.

Объект высоко оценили в областном Комитете общего и профессионального образования. «Приятно, что создаются такие мощные объекты как с точки зрения архитектуры, так и с точки зрения содер-



жания, – говорит председатель комитета Сергей Тарасов. – Здесь есть несколько больших спортивных залов, актовый зал на 500 мест, где можно будет проводить не только школьные мероприятия. Мы полагаем, что здесь нужно создавать центр образования и развития школьников и детей дошкольного возраста».

Г-н Тарасов также рассказал, что в настоящий момент уже начат поиск директора. Его выберут на основе конкурса, где главным критерием станут концепция и программа развития данной школы.

Аналитики считают, что строительство такого крупного объекта полностью оправданно, поскольку застраиваемые территории Кудрово довольно большие, соответственно, потребность в школах и детских садах там будет велика. «Уверена, что перед началом строительства застройщиками были проведены необходимые

маркетинговые исследования, поэтому, без сомнения, строительство такой большой школы будет оправдано в данной локации, – говорит Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Vesag. – Кроме того, все мы знаем, что существующих объектов детской социальной инфраструктуры оказывается недостаточно для растущего городского населения. В том случае, если объемы застройки окажутся избыточными для потребностей Кудрово, школу смогут посещать ученики из близлежащих районов».

Это подтверждает и Марк Окунь. По его словам, не стоит ожидать, что в первый же год работы школу станут посещать сразу 1600 человек, но совершенно ясно, что проставить она не будет, потому что уже сегодня есть идеи о том, чтобы перевести сюда часть учеников из соседних районов, где школы переполнены.

InterStroy Expo

Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России

18–21 марта 2015

Место проведения:
Санкт-Петербург,
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Подробнее на сайте:
www.interstroyexpo.com

В рамках выставки:

IBC
Международный конгресс по строительству

Генеральный информационный партнер:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН ИНФО

Ведущий отраслевой партнер:
Кто строит.ру
Ведущий отраслевой портал Северо-Запада

При поддержке:
primexpo **IT**

Организаторы:
primexpo **IT**

Медиа-партнер:
Сайты.ру

Ведущий интернет-партнер:
BLIZKO.ru

Специализированный партнер:
МОНУС

Тел. +7 (812) 380 60 14
E-mail: build@primexpo.ru

ЕДИНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Кто строит.ру

ПРЕДСТАВЛЯЕТ

КАТАЛОГ КОМПАНИЙ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

В каталоге – более 15 000 компаний!
Присоединяйтесь и вы!
РЕГИСТРАЦИЯ БЕСПЛАТНО!

Аудитория Кто строит.ру – 92 000 посетителей в месяц!

ДО СЪЕЗДА СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОСТАЛОСЬ 10 ДНЕЙ

Строительный форум призван в диалоге с федеральными и городскими органами власти определить планы и задачи отрасли на наступающий год.

XII Съезд строителей состоится 4 декабря в выставочном комплексе «Ленэкспо», в зале 7.1 павильона № 7. Съезд начнет свою работу в 15 часов, регистрация участников – с 14:00. Для участия в работе съезда необходима предварительная регистрация в дирекции Союза, который традиционно выступает организатором форума. Заявить об участии можно по факсу: (812) 570-30-63, 714-23-81, по электронной почте: ssoo@stroysoyuz.ru, а также заполнить форму электронной регистрации на сайте www.stroysoyuz.ru.

За время своего проведения Съезд строителей Санкт-Петербурга завоевал репутацию эффективной и авторитетной дискуссионной площадки благодаря высокому уровню спикеров и повестке дня. В работе двенадцатого съезда планируется участие министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаила Меня, губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, свое намерение принять участие в обсуждении профильных вопросов обозначил президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев. Приглашения на Съезд строителей направлены в Полномочное представительство президента России в Северо-Западном федеральном округе, в Государственную Думу России, Законодательное собрание Санкт-Петербурга. Планируется ряд докладов представителей строительного сообщества Северной столицы.

Спектр тем, которые будут подниматься в рамках форума, разнообразен. В программу планируется включить вопросы, широко обсуждаемые отраслью в рамках различных профильных мероприятий, таких как недавно прошедший съезд Национального объединения строителей или состоявшаяся на минувшей неделе встреча представителей компаний-застройщиков с профильным вице-губернатором, президентом Союза строительных объединений и организаций Маратом Оганесяном. Также на рассмотрение участников съезда будут представлены отчет о деятельности Союза и план работы организации на будущий год. Сверстанная программа будет опубликована на сайте Союза. Союз строительных объединений и организаций приглашает профессиональное сообщество принять участие в работе форума.

Съезд проводится при поддержке строительного сообщества. Генеральным партнером является СРО НП «Строительный ресурс». Приняли участие в подготовке форума СРО НП «Строители Петербурга», СРО НП «Содружество строителей», ОАО «Метрострой», ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», «Ленги-проект», компании «ПроектМонтажСтрой» и «Лидер Групп».

Проведение съезда строителей вызвало интерес профильных средств массовой информации. В этом году генеральным партнером съезда выступила газета «Кто строит в Петербурге», официальный



партнер – газета «Строительный Еженедельник». Материалы о ходе подготовки крупнейшего строительного форума публикуют на своих полосах журналы «СТО. Строительство. Организация. Технологии», «Путевой навигатор», «Инженерные системы», «Саморегулирование и бизнес», «Балтийский горизонт», «АрДиС», «Федеральный строительный рынок», «Промышленно-строительное обозрение», «Строительство и городское хозяйство», «Стройпрофи», «Новый дом», «Бюллетень недвижимости». Мероприятие освещается на интернет-ресурсах «Общественный контроль», «ЕСТП-блог», Restate.ru и многих других.

Предварительная регистрация делегатов XII Съезда строителей Санкт-Петербурга осуществляется в дирекции Союза строительных объединений и организаций по факсу (812) 570-30-63, по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru, также можно заполнить форму электронной регистрации на сайте Союза. Участие в работе съезда бесплатное. Союз приглашает строительное сообщество принять участие в подготовке крупнейшего отраслевого форума нашего региона. Информация об инвестиционных пакетах доступна на сайте ССОУ и в дирекции.



Правительство
Санкт-Петербурга



Российский
союз строителей



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург
4 декабря 2014 года

Начало в 15.00

Регистрация делегатов с 14.00

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

Генеральный
партнер



Партнеры:



Генеральный
информационный партнер



Официальный
информационный партнер



Генеральный
интернет-партнер



Официальный
интернет-партнер



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

www.stroysoyuz.ru



ИНТЕРПРЕСС/ЗАМИР УСМАНОВ

ТОРГИ

Фонд РЖС выставил на торги земельный участок площадью 11,8 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге. Территория располагается по адресу: пос. Левашово, ул. Советская, 7–9, литеры А, Б, В, Д. Согласно конкурсной документации, на участке расположен объект культурного наследия – «Дача» (деревянная двухэтажная). Эти строения охраняются законодательством.

Кто строит

в Петербурге

24 ноября 2014 г. № 46 (219)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Раиса Гапоненкова, Екатерина Сухих, Светлана Лянгасова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, e-mail: kto-adv@ktostruit.ru

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»

Подписной индекс 00535

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

Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-7278

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 21.11.2014 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Бизнес-интервью», «Образование», «Перспективы», «Точка зрения», «Инициатива», «Квартирные истории» публикуются на коммерческой основе.

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

© Кто строит в Петербурге, 2014



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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

www.spbexp.ru

