

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ТРЕБУЕТСЯ ПРОЙТИ СВЫШЕ СТА ПРОЦЕДУР **СТР. 6**

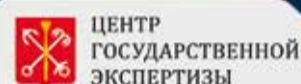
ТЕКУЩИЙ ГОД БЬЕТ ВСЕ РЕКОРДЫ
В РАЗЛИЧНЫХ СЕГМЕНТАХ НЕДВИЖИМОСТИ **СТР. 8–9**

«СТРОЙМОНТАЖ»:
БАНКРОТСТВО С ПРОДОЛЖЕНИЕМ **СТР. 12**



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Негосударственная
экспертиза
проектной документации
и результатов инженерных
изысканий

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



Центр
строительного аудита
и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

(812) 244-02-05
www.csas-spb.ru

РЕКЛАМА



Управление
государственной экспертизы
Ленинградской области

открыт набор
В КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ

адрес для резюме
mateuns@loexp.ru

РЕКЛАМА



АКТУАЛЬНЫЕ
НОВОСТИ

Ktostroit.ru



www.ktostroit.ru



СТР. 3

«Я вам лично обещаю:
мы поддержим в суде
и прокуратуре все
требования, связанные
с отменой высотного
строительства в Бутрах»

Георгий Богачев,
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР ЛЕНОБЛАСТИ

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

ПОНЕДЕЛЬНИК 1 СЕНТЯБРЯ

цифра

157 млрд **₽**

составит общий объем капитальных вложений Минэнерго в инвестиционную программу ОАО «Ленэнерго» на 2014–2019 гг. Объем финансирования – 188,8 млрд руб. В число крупнейших проектов, входящих в программу, войдут также реновация кабельных линий 6–110 кВ, реконструкция и строительство новых подстанций и кабельных линий в Петербурге и Ленобласти.



объект

На пересечении улиц Оптиков и Туристской сдана первая очередь жилого дома для сотрудников МЧС. В нем получат квартиры 281 семья петербургских спасателей. Вторая очередь будет сдана в 2015 г. Дом построен по поручению президента РФ во исполнение программы по улучшению жилищных условий военнослужащих и сотрудников МЧС.



суд

Федеральный арбитражный суд отменил решение о расторжении договора аренды участка на Мытнинской набережной, где стоит корабль «Летучий Голландец». Напомним, в прошлом году КУГИ выдал владельцам корабля решение, по которому досрочно был расторгнут договор аренды из-за того, что рядом с кораблем разместили дополнительный понтон. Суд первой инстанции признал решение КУГИ законным, однако бизнесмены подали кассационную жалобу, и 27 августа Федеральный арбитражный суд отменил документ.



ВТОРНИК 2 СЕНТЯБРЯ

персона



Начальником департамента государственных услуг в строительстве и разрешительной деятельности назначена Светлана Титова. Она будет заниматься реализацией государственной политики в сфере оказания государственных услуг и исполнения государственных функций в строительстве. В сфере ее полномочий: выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, проведение аттестации и перееаттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; ведение реестра аттестованных лиц.

конкурс

8,2 млн **₽**

— сумма двух контрактов на проведение государственной историко-культурной экспертизы ряда зданий для признания их объектами культурного наследия. Исполнитель должен обследовать порядка 70 зданий: церковь Преображения Господня в Пушкинском районе, комплекс Обуховской больницы, парк «Ближние дубки» в Приморском районе, церковь Святой Троицы («Кулич и Пасха») в Невском районе, Казарма городских в Пушкине, дача акционерного общества «Каунис и Тойвола» в пос. Ушково и другие. Завершить работы необходимо до 10 декабря этого года. Заявки принимаются до 23 сентября, победителя объявят 8 октября.

проект

КУГИ разработал проект постановления, согласно которому сроки реализации намыва под Сестрорецком будут продлены. Создание намыва должно быть закончено не в 2017-м, а в 2019 г., а застройка территории продлена до 2028 г. Уже этой осенью пройдут общественные слушания и будет утверждена дорожная карта по созданию инженерной и социальной инфраструктуры. В настоящий момент инвестору осталось только согласовать проект планировки.

СРЕДА 3 СЕНТЯБРЯ

закон

Врио губернатора Петербурга Георгий Полтавченко подписал постановление, которое предполагает введение в городе пожизненной государственной ренты. В случае, если собственник завещает городу квартиру, он получает единовременную выплату, равную 10% от рыночной стоимости жилья, а также каждый месяц – начисления в размере суммы двух прожиточных минимумов. После смерти пенсионеров квартира переходит в государственную собственность. На пожизненную ренту могут претендовать пенсионеры, являющиеся единственными собственниками жилья старше 75 лет. После подписания постановления данный законопроект рассмотрит Законодательное собрание. Если закон примут, с 2015 года он вступит в силу.



тенденции

Холдинг S-group замораживает планы по открытию новых магазинов Prisma в Петербурге из-за сложной экономической ситуации в России. Ранее финская компания заявляла о желании открыть 13 магазинов в Петербурге, сегодня в регионе их 17. До конца года будут открыты еще две точки, и на этом концерн остановится. Один из последних гипермаркетов Prisma (8 тыс. кв. м) должен появиться в Петербурге в торговом комплексе «Европолис» компании FORTGROUP. Открытие запланировано на сентябрь.

объект

Компания «КВС» построила в Приморском районе на Туристской ул., 25, литера А, семейный физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейнами и детским фитнесом. Арендатор комплекса – сеть фитнес-центров «Скульпторс» – завершает отделочные работы. Открыть комплекс для посетителей планируется 1 октября 2014 г. Здание ФОК построено в рамках обязательств компании «КВС» перед администрацией Санкт-Петербурга по обеспечению жителей ближайших кварталов Приморского района спортивным комплексом самого современного уровня.



ЧЕТВЕРГ 4 СЕНТЯБРЯ

конкурс



Объявлен конкурс на выполнение научно-исследовательских работ по реконструкции, реставрации и технического перевооружения драмтеатра имени Г. А. Товстоногова. Максимальная стоимость – 18,6 миллиона рублей. Заказчиком является дирекция по строительству, реконструкции и реставрации Петербурга. Исполнитель должен провести реставрационные исследования малого зала и лестницы № 13, акустические исследования основного, малого и репетиционных залов, а также исследовать статическую работу конструкций ярусов-балконов на различных этапах эксплуатации.

объект

Депутат ЗакСа Алексей Ковалев настаивает на принятии срочных мер по сохранению дома Шагина на набережной Фонтанки. Он направил запросы к М. Оганесяну, в службу Госстройнадзора, управление МВД Адмиралтейского района и в КГА в связи с жалобами градозащитников и информацией о возможном обрушении. Это выявленный объект культурного наследия, который уже несколько лет пытаются снести, чтобы построить на его месте гостиницу.



цифра

320 млн **₽**

— стоимость контракта на выполнение работ по проектированию и строительству водопроводных и канализационных сетей. Конкурс проводит ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Подрядчику необходимо спроектировать и построить водопроводные и канализационные сети, а также регулирующий резервуар для подключения ЖК «Новоорловский» на Суздальском шоссе. Завершиться работы должны в течение 2014–2015 гг. — в зависимости от конкретного участка. Заявки на участие в конкурсе нужно подать не позднее 24 сентября, итоги будут подведены 1 октября.

ПЯТНИЦА 5 СЕНТЯБРЯ

цитата

Смольный не планирует вносить кардинальные изменения в проект реконструкции Сенной площади, который вызвал немало споров у общественников Петербурга. Об этом сообщил вице-губернатор Марат Оганесян. «Консультации наверняка будут еще, но переделывать проект и проводить дополнительные общественные слушания необходимости никакой нет, — пояснил он. — Сенная площадь будет открытым пешеходным пространством. Приоритет будет отдан общественному транспорту, пешеходные подземные переходы выполнены со всеми необходимыми мероприятиями для маломобильных групп населения. Выполнены все условия доступной среды».



реформа

В Ленинградской области установлен размер взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов на 2015 год. Сумма не изменится и составит 5,55 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. «Учитывая социальную значимость данного платежа, компенсацию инфляционной составляющей решено предусмотреть в бюджете региона», — сообщил председатель Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области Константин Полнов.

проект

Дворец спорта появится в Старом Петергофе на Гостилицком шоссе, 2. Он будет построен по программе «Газпром – детям». Комплекс будет включать блок арены с искусственным льдом, блок бассейнов и блок спортивных залов для занятий хоккеем с шайбой, фигурным катанием, массовым катанием на коньках, гандболом, мини-футболом, баскетболом, волейболом, бадминтоном, боевыми искусствами, спортивным плаванием и различными физкультурно-оздоровительными занятиями. В настоящее время завершается проектирование данного объекта со сроками строительства 2015–2016 гг.



скандал

Шестиэтажную «Виллу» запретят

Елена Чиркова. В Ленобласти разразился новый скандал, связанный с незаконным строительством. В Буграх, на землях ИЖС, застройщик начал возводить шестиэтажный дом без разрешения на строительство.

В начале лета проблему пытался решить областной Госстройнадзор, однако застройщик не пустил комиссию на объект, теперь в дело вмешалось правительство региона, пригрозив девелоперу самыми жесткими мерами.

Строительство жилого комплекса «Вилла Хиллс» началось в Буграх в 2013 году, когда местная администрация подготовила постановление о переводе земельного участка ИЖС сначала под малоэтажное, а потом и под среднеэтажное строительство.

Представитель застройщика VillaDevelopment юрист Юлия Кононченко отмечает: «В 2013 году земля была переведена, мы разработали проект и прошли экспертизу. В апреле было подано заявление на разрешение на строительство в администрацию муниципального образования, но письменного отказа мы не получали».

Застройщик, по словам г-жи Кононченко, признает свое правонарушение, поскольку никаких оснований для начала строительства у него не было. Поэтому, по словам юриста, на сегодняшний день работы остановлены.

Вице-губернатора Ленобласти Георгия Богачева, который на этот раз лично приехал с инспекцией на объект, такое положение возмутило. Во многом, по словам г-на Богачева, в сложившейся ситуации виновата сама администрация Бугров, разрешившая перевод участка в уже сложившейся жилой зоне ИЖС. «Зачем вообще надо было это делать? Есть огромные поля, которые переводятся под жилищное строительство, там нормально можно строить много- и среднеэтажные дома. Но должно быть



ГЕОРГИЙ БОГАЧЕВ: «В ТАКИХ ПАРАМЕТРАХ СТРОЙКИ В БУГРАХ НЕ БУДЕТ»

и место под ИЖС. Я думаю, ни один из нас не хотел бы, чтобы рядом с его индивидуальным домом появилась такая каменная коробка», – обратился вице-губернатор к представителям администрации и застройщика.

Кроме того, как отметил чиновник, шестиэтажный дом не вполне вписывается в понятие среднеэтажной застройки, особенно в том случае, когда вокруг него небольшие частные дома. «Давайте у всех собравшихся спросим: шесть этажей – это средне- или многоэтажный дом? Вот вы бы хотели жить в доме, когда у вас шесть этажей рядом? Чтобы вам во двор с балконом кидали окурки?» – уточнил областной чиновник. Но застройщик на этот вопрос ответить не смог.

Местные жители отмечают, что в квартале уже есть проблемы с давлением воды, и если будет построен шестиэтажный дом, то воды в окружающих домах не станет во-

обще, поскольку имеющихся мощностей просто не хватит.

Еще одна проблема комплекса «Вилла Хиллс» в том, что часть квартир уже продана. Дом должен был строиться с привлечением средств пайщиков, поэтому невозможно заставить застройщика просто снести то, что уже построено.

Разрешить возникшую проблему можно, только пойдя на компромисс, считают в правительстве. Позиция областной администрации однозначная: в таких параметрах стройки в сложившейся зоне ИЖС быть не должно.

По словам г-на Богачева, необходимо через суд отменить постановление о переводе этой земли в зону многоэтажной застройки и потребовать убедить застройщика в том, чтобы он изменил проект в добровольном порядке.

«Я вам лично обещаю: мы поддержим в суде и в прокуратуре все

требования, связанные с отменой здесь высотного строительства. Мало того, я сделаю все возможное, чтобы вы никогда не получили разрешение на строительство многоэтажного дома. Даже если это получится, то у вас будут серьезные проблемы со сдачей объекта в эксплуатацию, потому что эти полномочия переходят с нового года в администрацию области, – заявил вице-губернатор застройщику. – Я вас прошу добровольно изменить проект, ограничиться максимум двумя этажами плюс мансарда, в этом случае мы найдем точки соприкосновения. Если вы этого не сделаете, мы будем создавать неблагоприятный режим не только здесь, но и на других ваших объектах».

Юрист VillaDevelopment в ответ на гневную тираду сообщила, что застройщик готов к диалогу и заинтересован в том, чтобы завершить этот проект.

НОВОСТИ

■ **«Юнипрес» построит завод автокомпонентов.** В Каменке состоялась торжественная церемония закладки капсулы в основание нового завода по производству автокомпонентов «Юнипрес». Предприятие будет выпускать несущие детали кузова для автомобилей «Ниссан» и другие штампованные изделия. Инвестиции в строительство завода «Юнипрес» составят 2 миллиарда рублей. Работы планируется завершить осенью 2015 г., а в начале 2016 года начнутся поставки комплектующих для компании «Ниссан».

Благодаря созданию завода «Юнипрес» компания «Ниссан» намерена почти в два раза увеличить выпуск автомобилей – до 100 тысяч в год. На площадке завода «Юнипрес» в дальнейшем планируется создать индустриальный парк по выпуску автокомплектующих. Локализация производства позволит значительно

снизить себестоимость за счет сокращения транспортных издержек, и продукция автопрома станет более доступной для российских потребителей.

■ **Спорткомплекс для хоккейного клуба СКА построит «Стройтрансгаз-М».** ООО «Стройтрансгаз-М» (СТГМ) входит в Группу компаний «Стройтрансгаз» (на 15% принадлежит ОАО «СИБУР Холдинг») выиграло тендер и выступит в качестве генерального подрядчика по строительству спортивного комплекса для Хоккейного клуба СКА. Объект общей площадью около 34 тыс. кв. м будет возведен в Невском районе Санкт-Петербурга на улице Латышских Стрелков. Президентом и председателем совета директоров ХК СКА с мая 2011 года является владелец Volga Group Геннадий Тимченко. В состав спорткомплекса войдут

демонстрационная ледовая арена с трибунами для зрителей на 1000 мест (многофункциональный трансформируемый зал), учебно-тренировочная ледовая арена без трибун, медицинский центр, зона спортивной подготовки (универсальный спортивный и тренажерный залы, помещение для игры в сквош), помещения для временного проживания спортсменов на 84 места, ресторан и кафе, музей СКА, конференц-зал, вспомогательные, служебные и технические помещения. Строительство объекта начнется в сентябре 2014 года. Завершить его планируется к маю 2016 года. Это уже второй спортивный объект, который доверен Группе «СТГ» в Санкт-Петербурге. В сентябре 2013 года компания завершила строительство баскетбольного комплекса «СИБУР АРЕНА» (домашней арены баскетбольного клуба «Спартак») площадью 22 тыс. кв. м на 7000 зрителей.

в Петербурге
Кто строит
№ 35 (204) 8 сентября 2014 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел./факс +7 (812) 333-07-33
E-mail: info@ktostroit.ru
Интернет-портал: ktostroit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostroit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostroit.ru
Выпускающий редактор:
Наталья Соколова
Над номером работали:
Елена Чиркова, Ольга Кантемирова,
Раиса Гапоненкова
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Дизайн и верстка: Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные знаком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Саморегулирование», «Бизнес-интервью», «Образование», «Точка зрения» публикуются на коммерческой основе.
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетатах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
Отдел подписки и распространения:
E-mail: spb@ktostroit.ru
Отдел маркетинга и PR
E-mail: pr@ktostroit.ru

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-5436

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 05.09.2014 в 23.00

16+

ПОНЕДЕЛЬНИК,
8 СЕНТЯБРЯ

- СЕМИНАР: «Земля как объект недвижимости (организационно-экономические и правовые аспекты пользования земельными участками)»

СРЕДА,
10 СЕНТЯБРЯ

- Выставка Design & Decor
- Выставка «Балтийская строительная неделя – 2014»

ПЯТНИЦА,
12 СЕНТЯБРЯ

- Круглый стол: «Перспективы изменения законодательства в области кадастрового учета и регистрации прав»

ВОСКРЕСЕНЬЕ,
14 СЕНТЯБРЯ

- Единый день голосования. Выборы губернатора Санкт-Петербурга (подробнее на стр. 7)

Редакция газеты
в Петербурге
Кто строит
предлагает вам
ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ
на печатную и электронную версию газеты.
КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА ДО ВАШЕГО ОФИСА
Подобная информация:
+7 (812) 333-07-33,
e-mail: spb@ktostroit.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

Жители Юкков настаивают на остановке строительства жилого комплекса

Елена Чиркова. Активисты из Юкков продолжают настаивать на незаконности строительства жилого комплекса «Черничная поляна» рядом с их частными домами. Протесты местных жителей постепенно переросли в предвыборную программу.

Если раньше активисты просто пикетировали дорогу, по которой к стройке проезжает спецтехника, то теперь, убедившись, что местная администрация их не слышит, группа защитников Юкков намерена сама стать администрацией, выдвинув ряд кандидатур на пост муниципальных депутатов.

Строительство малоэтажного жилого комплекса «Черничная поляна» в Юкках уже не раз становилось предметом обсуждения. Месяц назад в ходе совещания в правительстве Ленобласти строительный вице-губернатор Георгий Богачев потребовал от муниципальной администрации не выдавать разрешительной документации на новые очереди, пока застройщик не обеспечит уже готовую теплом и необходимой инженерной инфраструктурой. Напомним, что первая очередь комплекса, состоящая из восьми корпусов, уже готова, но поскольку застройщик еще не построил газовую котельную, то сдать дома официально не может. В перспективе – строительство второй очереди.

По мнению активистов из Юкков, строительство жилого комплекса вообще ведется незаконно. Поскольку оно было начато еще до того, как в Генплан внесли изме-



АКТИВИСТЫ: «ЧЕРНИЧНАЯ ПОЛЯНА» ПОРВЕТ ЮККИ ИЗНУТРИ»

нения, согласно которым на этой территории можно строить многоквартирные дома. На момент старта проекта эти земли представляли собой зону ИЖС, утверждает Ирина Артемьева, член движения «Спасем Юкки». По ее словам, «комплекс строится практически на болоте,

и он заведомо не может быть качественным».

Защитники Юкков, которые подали уже 26 исковых заявлений о признании строительства незаконным, отмечают, что они не против людей, вложивших деньги в строительство жилого комплекса, но «против тех

методов, которыми руководствуется администрация муниципального образования при выдаче разрешения на строительство малоэтажных многоквартирных домов на землях ИЖС».

Интересы местных жителей в суде представляет адвокат Евгений Ба-

клагин. По его словам, два дела уже выиграны: сначала были отменены ПЗЗ, а потом и проект планировки территории.

«Генплан деревни Юкки был изначально разработан с учетом застройки индивидуальными домами, соответственно, и вся инженерная инфраструктура была просчитана под ИЖС, – рассказывает г-н Ба-клагин. – В 2012 году в ПЗЗ внесли изменения, допускающие многоквартирную застройку, на основе которой AMD Group и выдали разрешение на строительство».

Активисты заявляют: «Мы будем добиваться того, чтобы было остановлено строительство второй очереди. Первая очередь построена с грубейшими нарушениями, а вторая очередь строится на болотистой земле, и жаль тех людей, которые потом пополняют ряды обманутых дольщиков. Кроме того, плотность населения Юкков вырастет в несколько раз после того, как будет заселена первая очередь, а строительство второй очереди просто порвет Юкки изнутри».

Недовольные строительством жители деревни решили баллотироваться на пост муниципальных депутатов, считая, что только так они смогут разрешить ситуацию и остановить застройку.

ЧП

На стройплощадке «ЛСР» обрушились строительные леса

Николай Зарубин. Следственный комитет Петербурга возбудил уголовное дело по факту обрушения строительных лесов, которое произошло 3 сентября на проспекте Медиков, 10, где компания «ЛСР» возводит жилой комплекс «Европа-Сити». Пятеро рабочих получили телесные повреждения. Все пострадавшие госпитализированы.

По горячим следам следственными органами СК РФ было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 1 статьи 143 Уголовного кодекса РФ (нарушение требований охраны труда). В настоящий момент дело перекалифицировали по части 1 статьи 216 УК РФ (нарушение правил безопасности при ведении горных, строительных или иных работ, если это повлекло по неосторожности причинение тяжкого вреда здоровью человека либо крупного ущерба), которое наказывается штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо ограничением свободы на срок до трех лет, либо лишением свободы на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности

или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового.

Возбуждение уголовного дела было признано прокуратурой законным и обоснованным.

По данным компании, предварительная причина обрушения строительных лесов – нарушение требований безопасности при производстве строительно-монтажных работ.

«В настоящий момент проверка и весь комплекс связанных с ней документальных процедур проводятся в отношении субподрядчиков, производивших работы по облицовке фасадов, – ООО «Управляющая строительная компания «Петербургской камнеобрабатывающей компании» и ООО «Кадровик» (Москва), – говорят в компании «ЛСР».

На сайте городской прокуратуры

значится: «Произошедшее стало возможным вследствие нарушения правил безопасности при ведении строительных работ сотрудниками ООО «Управляющая строительная компания «Петербургской камнеобрабатывающей компании».

Сейчас компания-субподрядчик проводит внутреннее расследование. По данным «ЛСР», двое пострадавших с ушибами находятся в Александровской больнице, их уже сегодня планируется выпустить. Еще трое с ушибами и переломами – в Мариинской больнице. Одного медики намерены выписать сегодня, двоих – через неделю.

В настоящее время проводится комплекс следственных действий, направленный на установление причин произошедшего. Прокуратурой района организована проверка деятельности строительно-го объекта.



«Бригантина» на плаву

Ольга Кантемирова. В минувший четверг введен в эксплуатацию один из самых проблемных объектов Петербурга – жилой комплекс «Бригантина». Его строительство продолжалось десять лет.



ФОТО АВТОРА

ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР СООБЩИЛ, ЧТО ДО 2017 ГОДА ПЛАНИРУЕТСЯ СДАТЬ ВСЕ ДОЛГОСТРОИ ПЕТЕРБУРГА – 32 ОБЪЕКТА

В долгожданном для города и будущих жильцов мероприятии приняли участие вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, а также представители строительной компании, которая завершила возведение объекта – «РосСтройИнвест».

В жилой комплекс, расположенный во Фрунзенском районе на перекрестке улиц Турку и Бухарестской, входят два монолитно-кирпичных корпуса высотой 17 и 23 этажа.

Дольщики заключили договоры и оплатили свои квадратные метры еще в далеком 2004 г. Однако спустя два года стройка «замерла». С 2008 г. работы возобновились, но шли очень медленно, и в 2011-м объект снова забросили.

Пенсионерка Людмила Карамяц приобрела в этом жилом комплексе квартиру для сына. Пока дом строился, ему приходилось снимать жилье. За 10 лет сумма, потраченная на аренду, сравнялась с суммой купленной квартиры.

«На протяжении многих лет заброшенные дома уродовали этот квартал, собирая вокруг себя строительный мусор, – говорит Людмила Карамяц. – Мы думали, что ничего и не изменится. Бывший застройщик СК «Импульс» говорил нам, что денег на достройку нет и мы можем делать с этим, что хотим. За время простоя трубы замораживались дважды. В феврале прошлого года попытались дать

отопление, но трубы потекли. Новый застройщик их отремонтировал, привел дома в порядок».

В числе покупателей квартир в «Бригантине» и те, кто отважился на сделку спустя семь лет после начала строительства. «Мы купили квартиру больше двух лет назад, тогда нам обещали, что дом сдадут через 4 месяца, – вспоминает Ольга Васильева. – Переезжать нужно было срочно в связи с пополнением в семье. Но нас только кормили «завтраками». За время, которое мы ждали сдачи дома, у нас родился еще один малыш, и потребность в дополнительных «квадратах» встала особенно остро. Но наконец дом сдан, и сейчас только одна

проблема осталась нерешенной – лифты не работают».

Семья Васильевых отметит новоселье в ноябре – тогда, по обещанию строителей, лифты будут запущены.

«Третьего сентября мы получили разрешение на ввод этого объекта, что дает возможность жителям оформлять квартиры в собственность, начинать ремонт. Причины того, что этот ЖК стал долгоостром, стандартные: квартиры реализовали не в рамках 214-ФЗ. Когда финансирование прекратилось, строительство на объекте встало. Проектная документация была изменена, выполнен новый проект по инженерным коммуникациям», – сказал строительный вице-губернатор.

«Когда мы взяли этот объект, там было много внутренних и наружных недоделок: проблемы с сетями, кровлей, отделкой, фасадом. Не достроено было примерно процентов 10, – вспоминает председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский. – Сложнее всего было оценить объем оставшихся работ. Объект был заморожен, и кое-что пришлось восстанавливать и переделывать. Мы также установили объекты, которых не было в проекте изначально: пандусы, детскую площадку, архитектурные формы. С нашей стороны в достройку объекта вложено порядка 90 миллионов рублей».

Сегодня, по данным Комитета по строительству, в Петербурге насчитывается 32 долгостроения. В 2012 г. в эксплуатацию был введен один проблемный объект, в 2013 г. – 12. В этом году данный показатель составляет восемь объектов, до конца года планируется ввести еще 4 долгостроения.

«Это 22 жилых дома и пять тысяч обманутых дольщиков, – пояснил Марат Оганесян. – До 2017 г. мы планируем сдать все долгостроения, включая дома бывшего ЛЭКа».

По словам вице-губернатора, один из долгостроений «Л1» – «Лондон парк» – планируется ввести в эксплуатацию в начале 2016 г.

■ **Setl City реконструировала школу.** Компания Setl City (Setl Group) проинвестировала реконструкцию школы № 1 для слабовидящих детей в Красногвардейском районе. Это уникальное учреждение, единственное в России, в котором учатся и проходят социальную адаптацию дети и взрослые, потерявшие зрение не с рождения, а гораздо позже. Ранее оно базировалось в тесном здании, не имеющем собственной территории, на Малоохтинском пр., 55. Теперь, после реконструкции бывшего ПУ-35 на 1-й Жерновской улице, д. 8, центр переезжает в новое здание, полностью подготовленное к пребыванию обучающихся, имеющих ограниченные возможности здоровья. Реконструкция здания началась в 2013 г. при поддержке Комитета по образованию и завершилась к сентябрю 2014 г. Компания Setl City была привлечена в качестве инвестора и технического заказчика проекта. Общая площадь комплекса составляет 4529 кв. м.

■ **В Красносельском районе открыли новое здание полиции.** В Красносельском районе Петербурга открыто новое здание 74-го отдела полиции. Объект возведен компанией «КВС» в рамках строительства крупного жилого комплекса для городских очередников на 1212 квартир, уже переданного Администрации Санкт-Петербурга. В настоящее время комплекс, состоящий из девяти жилых корпусов, активно заселяется. Помимо жилья, здесь построены библиотека и подростковый клуб, а также подземный паркинг на 431 автомобиль.

Новое четырехэтажное здание вмещает 70 сотрудников полиции, работающих в следствии, дознании или уголовном розыске. Кроме того, в строении предусмотрены помещения для патрульно-постовой службы и участковых.

■ **«Северный город» создаст более 1500 мест в детских садах и школах.** Около 1500 мест в детских садах и школах построит «Северный город» (RBI) в рамках крупных проектов в Невском, Приморском и Всеволожском районах. 4 дошкольных учреждения на 400 мест и две школы на 1125 учащихся компания возведет за свой счет. «Все здания детских садов и школ созданы лучшими проектировщиками по индивидуальным дизайн-проектам», – отмечает президент Холдинга RBI Эдуард Тиктинский (входит компания «Северный город»).

■ **В 2016 г. в Московском районе откроют научно-производственный комплекс.** Город начал подготовку площадки к строительству научно-производственного здания для компании «Элкус» – производителя электроники для космической и оборонной промышленности. Строительство объекта продлится около двух лет, и в 2016 г. здание будет сдано в эксплуатацию. Новое производство позволит создать около 500 рабочих мест. На месте будущего фундамента производства была заложена капсула, которая обозначила начало реализации программы развития Петербурга «Стратегия-2030».

Многодетных обеспечат землей под дачи и ИЖС

Любовь Андреева. Петербургские власти подготовили 1739 земельных участков для многодетных семей, общая площадь наделов составляет 2 млн 174 тыс. кв. м. Семьи, имеющие трех и более детей, могут выбрать в собственность любой понравившийся земельный участок из адресной программы.

Так, 43 участка предоставлено под ИЖС (для размещения индивидуального жилого дома), из них 13 – в поселке Понтонный Колпинского района, 30 – в городе Ломоносове Петродворцового района.

Для личных подсобных хозяйств (дачных хозяйств) выделено 47 наделов в Ломоносовском районе Ленобласти на территории Лебя-

женского городского поселения. Еще 726 земельных участков отведено для дачного строительства в МО «Гостилицкое сельское поселение» и 923 – у деревни Клясино (Гостилицы).

Это результат работы правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Напомним, что в июле состоялась передача

в собственность Санкт-Петербурга двух земельных участков в Ломоносовском районе Ленинградской области (площадью 173,3 га у деревни Клясино и площадью 133 га у деревни Заостровье в Гостилицком сельском поселении).

В настоящее время необходимо продолжить совместную работу Санкт-Петербурга и Ленинградской области по подбору территорий в целях формирования их границах земельных участков для предоставления многодетным гражданам в 2015 г. и в последующие годы.

Перечень участков опубликовали на сайте Комитета по земельным ресурсам и землеустройству 2 сентября.

Всего в Петербурге, по данным на 1 апреля 2014 года, проживают более 20 тыс. многодетных семей. В очереди за землей стоят около 18,9 тыс. семей, из них 1,5 тыс. имеют право получить ее вперед. В этих семьях есть ребенок-инвалид или воспитывается от пяти детей.

В 2013 г. власти предоставили многодетным семьям 50 с небольшим земельных участков, а в первом квартале 2014 г. – 171 надел.

конкурсы

■ Комитет по строительству ищет подрядчика на завершение строительства крытого детского спортивного катка с искусственным льдом в Сестрорецке. Заказчик готов заплатить за проведенную работу 206,4 миллиона рублей. Согласно контракту, до 2015 года должен быть построен крытый каток с искусственным льдом круглогодичного использования. Общая площадь зданий – 5432,6 кв. м. Размер ледовой арены – 66 x 36 м с трибунами на 260 человек. Строительство объекта ведется в зоне комплексного благоустройства на набережной реки Сестры. Объект планировалось сдать к 300-летию Сестрорецка, но подрядчик не смог выполнить обязательства, сроки сдачи пришлось перенести, а также выбрать нового подрядчика. Заявки необходимо подать до 22 сентября, победителя объявят 30 сентября.

■ Дирекция транспортного строительства вновь проводит конкурс на разработку рабочей документации и реконструкцию набережных Большой Невки и Малой Невки в границах от Ушаковского моста до Каменноостровского моста. Работы оценены в 871,4 миллиона рублей. Подрядчика Смольный начал искать еще в середине июня, тогда заявку подал единственный участник, но УФАС постановило внести изменения в конкурсную документацию. Жалобу на действия заказчика подало ООО «Проектно-строительная компания «Лидер» (ООО «ПСКЛ»). Согласно вновь установленным срокам, заявки подавать нужно не позднее 4 сентября, победителя выберут 5 сентября. Подготовить рабочую документацию нужно до конца октября этого года, закончить реконструкцию – до 20 декабря 2015 года.

проблема

Отрасль берет барьеры с трудом

Олег Белых. Уже не первый год федеральные власти занимаются вопросом сокращения административных барьеров в экономике. Особенно страдают от чиновничьих правил застройщики. В среднем по России для получения разрешения на строительство требуется пройти свыше ста процедур, и на это уходят годы.

В Петербурге этим вопросом начали заниматься одними из первых. В июле прошлого года по инициативе Комитета по инвестициям был создан штаб по снижению административных барьеров. В конце августа председатель Комитета по инвестиционной политике и стратегическим проектам Петербурга Ирина Бабюк в интервью газете «Коммерсантъ» пообещала, что результатом данной работы станет внесение изменений в нормативно-правовые акты Петербурга, регулирующие порядок проведения тех или иных процедур. «В частности, к 2015 году планируется сократить сроки получения разрешения на строительство с 361 дня до 130 дней, а срок подключения потребителей к энергосети – с 238 до 45 дней», – заявила глава комитета.

Эти обнадеживающие данные весьма заинтересовали строительное сообщество. Корреспондент газеты «Кто строит в Петербурге» решила узнать, сколько времени

требуется на прохождение всех процедур местным застройщикам.

По поводу получения разрешения на строительство мы обратились в Службу госстройнадзора и экспертизы. По словам пресс-секретаря ведомства Марии Загоры, на выдачу документа, разрешающего строительные работы, дается 10 дней. Однако не стоит забывать, что Служба является конечным пунктом длительного сбора документов из сотни инстанций.

О прохождении этого перечня знает не понаслышке вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. «Только на утверждение ППТ по нормативным документам отведено 587 дней. Но это по документам, а на практике в Питере для этого потребуется 44,5 месяца – почти четыре года. И это только один из четырех этапов, указанных в «Исчерпывающем перечне административных процедур в сфере жилищного строительства». Помимо ППТ, немало времени уходит

на получение техусловий и согласование со всеми ведомствами».

Что же касается 10 дней на получение разрешения на строительство, то Алексей Белоусов полагает, что и этот срок можно сократить или вообще перейти на уведомительный порядок. «Мы сдаем в Госстройнадзор полный пакет документов, по которому уже получены все необходимые согласования. Они просто смотрят, есть ли на них необходимые подписи и печати. Это можно сделать и за один день», – заявляет эксперт.

Снижать административные барьеры нужно, но стоит обращать внимание не только на количество процедур, но и на сроки их прохождения. Работу над корректировкой перечня процедур нужно вести более активно. Так, по словам г-на Белоусова, за весь год штаб по снижению административных барьеров заседал всего два раза вместо положенных по регламенту ежеквартальных совещаний.

Кстати, в прошлом году НП «Объ-

единение строителей СПб» разработало и направило в Комитет по инвестициям предложения, которые позволят сократить сроки получения разрешительной документации почти на два года. После чего предложения были переданы профильным комитетам. Однако до сих пор ни в один закон или подзаконный акт чиновники изменений так и не внесли.

В Комитете по строительству Петербурга объяснили, что данный перечень еще не согласован на федеральном уровне.

«Реестр характеристик административных процедур должен быть утвержден до ноября этого года. Пока проект не принят, мы не можем утверждать административные процедуры на региональном уровне», – объяснили в Комитете по строительству.

В Комитете по инвестициям, куда мы обратились за разъяснениями по поводу сокращения административных барьеров, нам так и не ответили.

сделка

FORTGROUP продала БЦ «Трубецкой»



СТОИМОСТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРА
ЭКСПЕРТЫ ОЦЕНИВАЮТ
В ПОЛМИЛЛИАРДА РУБЛЕЙ

Наталья Бурковская. Компания FORTGROUP продала БЦ «Трубецкой». Имя покупателя бизнес-центра класса А на Парадной ул., 9, держится в секрете, и сделка была закрыта за месяц.

Площадь пятиэтажного здания – 5075 кв. м, из них арендопригодная – 3287 кв. м. Стоимость бизнес-центра эксперты оценивают в полмиллиарда рублей.

Средства от продажи офисных зданий компания планирует вложить в строительство новой торгово-офисной башни «Форт-Тауэр» рядом с метро «Электросила».

Максим Левченко, управляющий партнер FORTGROUP, говорит: «Наша практика проведения сделок на рынке офисной недвижимости показывает, что мы выбрали правильную стратегию – продажу бизнес-центров конечному пользователю, который будет эксплуатировать объект в качестве собственного представительского офиса». Эксперт считает, что это мас-

совая категория покупателей, поэтому спрос на офисные центры «под ключ» на рынке есть. Такой подход выгоден обеим сторонам. «Для продавца это более выгодная продажа по рыночной цене, а для инвестора – приобретение готового, подходящего ему по всем параметрам объекта, который он сразу же может начать эксплуатировать в своих целях без каких-либо финансовых и временных вложений в строительство или реконструкцию», – уточняет г-н Левченко.

Таким образом, на сегодняшний день FORTGROUP продал три из пяти бизнес-центров, приобретенных у «Группы ЛСР»: «Аполло», «Литера», «Трубецкой». В активе компании осталось еще два офисных объекта – «Орлов» класса А+,

расположенный по соседству с БЦ «Трубецкой», и «Гелиос» класса В+ на ул. Марата, 47/49. По обоим объектам ведутся активные переговоры с интересантами.

Напомним, что «Аполло» купила для своего офиса компания «ЦДС», а «Литеру» для аналогичных целей приобрела компания «БТК».

FORTGROUP не ставит перед собой цель как можно быстрее продать оставшиеся в активе проекты «Орлов» и «Гелиос», которые являются действующими бизнес-центрами со 100%-ным заполнением. Компания специализируется на управлении объектами коммерческой недвижимости, и этот бизнес приносит ей стабильный доход, что позволяет не прибегать к дисконтированию.

14 СЕНТЯБРЯ СОСТОЯТСЯ ВЫБОРЫ Губернатора Санкт-Петербурга

заочный круглый стол

«Кого выберем, так и будем жить...»

Наталья Бурковская. Предстоящие губернаторские и муниципальные выборы напрямую повлияют на экономику нашего города и не в последнюю очередь затронут строительную отрасль. О будущем строительного рынка после единого дня голосования 14 сентября мы пригласили порассуждать питерских строителей.

— Повлияет ли голосование 14 сентября на строительную отрасль?

Александр Вахмистров:

— Голосование 14 сентября самым прямым образом повлияет на строительную отрасль и на все другие отрасли экономики нашего города. Кого выберем, так и будем жить и развиваться.

Сергей Ярошенко:

— С точки зрения застройщиков, девелоперов, очень важно сохранить преемственность власти, так как реализация наших проектов рассчитана на годы вперед, и мы должны быть уверены в том, что наши задумки поддержат или хотя бы не будут вставлять палки в колеса. Нам нужны профессионалы в государственной власти, с которыми можно говорить на одном языке. Сейчас такой конструктивный диалог есть, и мне бы очень не хотелось, чтобы он прервался.

Максим Шубарев:

— Безусловно. Выборы – это всегда важное событие как для всего города, так и для строительной отрасли как его части. Политика губернатора определяет стратегию застройки и реконструкции города, формирует инвестиционный климат, закладывает векторы развития строительного комплекса. Считаю, все, кто так или иначе причастен к строительной отрасли, понимают значение выборов и важность голосования.

Антон Евдокимов:

— Строительная отрасль достаточно сложная, но контролируемая отрасль. Для ее нормального развития нужен грамотный, активный, равнодушный профессионал, способный объединять людей и регулировать происходящие в ней процессы. В зависимости от того, кого мы выберем 14 сентября, отрасль либо будет развиваться, либо буксовать, оказывая негативное влияние на многие сферы нашей жизни.

Алексей Белоусов:

— Если выборы 14 сентября пройдут с тем результатом, на который рассчитывает большинство строителей Санкт-Петербурга, отрасль сможет и в дальнейшем динамично, стабильно развиваться и совершенствоваться. Профессиональное сообщество затратило немало усилий и времени для налаживания

конструктивного диалога с городским правительством, кроме того, наши проекты реализуются в течение длительного времени – поэтому для нас так важно сохранение преемственности власти.

— Считаете ли Вы, что высокий процент явки на избирательные участки изменит жизнь в лучшую сторону?

Александр Вахмистров:

— Не ходить на выборы – значит безучастно и безответственно относиться к своему будущему и будущему своего города. Каждому из нас предоставляется законное право выразить свое мнение. Не использовать это право или думать: «мой голос ни на что не повлияет» – не правильно. Уверен, что высокая явка на избирательные участки изменит нашу жизнь в лучшую сторону. И призываю всех обязательно прийти и проголосовать.

Антон Евдокимов:

— Я считаю, что нельзя оставаться в стороне, ожидая, что кто-то другой сделает за нас правильный выбор. Важно прийти и проголосовать. За кого голосовать – это личный выбор каждого из нас. Но сделать это надо ради нашего с вами будущего. Каждый человек, каждый голос будет играть важную роль, может быть, решающую роль.

Алексей Белоусов:

— Несомненно, высокая явка на выборах будет означать, что кандидат, ради которого горожане пришли на избирательные участки, пользуется большим авторитетом и уважением. В случае победы, опираясь на поддержку петербуржцев и оправдывая оказанное

ему доверие, будущий губернатор сможет более эффективно решать многие возложенные на него задачи.

Сергей Ярошенко:

— Мне кажется, что право избирать – это очень важное право для свободного человека. Каждый может проголосовать в соответствии со своими представлениями о кандидате, но прийти на выборы и реализовать свою обязанность гражданина необходимо. Если бы у населения было меньше социальной апатии, мы бы жили значительно лучше.

Максим Шубарев:

— Высокий процент явки – это всегда очень хорошо, потому что говорит об активной позиции людей, их желании менять свою жизнь и жизнь близких к лучшему.

— Чего Вы ожидаете от будущего губернатора Санкт-Петербурга?

Александр Вахмистров:

— Для общества, для экономики в целом, для нормального функционирования строительной отрасли важна стабильность и преемственность власти. Имея многолетний опыт работы на госслужбе и наблюдая положительные изменения в уровне и качестве жизни людей в Петербурге за последние годы, я не могу не оценить вклад Георгия Полтавченко. Не сомневаюсь, что взятый курс на стабильное и качественное развитие города должен быть продолжен. В строительном блоке сегодня сформирована сильная команда, готовая вести диалог с бизнесом и профессиональным сообществом, находить эффективные решения. Это важно сохранить.

Максим Шубарев:

— Самое главное – сохранение стабильности. Важна преемственность правил. Наш город – особый город: с одной стороны, это крупный образовательный, экономический и транспортно-промышленный центр, с другой стороны – музей под открытым небом. Он требует большого опыта, взвешенного подхода и особой, ювелирной работы в управлении. Ожидаем от будущего губернатора именно этого.

Сергей Ярошенко:

— Как и любой строитель, я хочу строить хорошее, качественное, комфортное жилье. Поэтому жду от будущего губернатора внимания к нашей отрасли и ее поддержке. Я очень хочу, чтобы Петербург гармонично развивался, чтобы в нашем городе было меньше пробок и больше детских садов, школ и зеленых парков.

Антон Евдокимов:

— Я ожидаю, что губернатор Петербурга будет делать все, чтобы наш город активно развивался по всем направлениям: в экономике, инновациях, социальной политике, туризме, культуре. Надеюсь, что Санкт-Петербург по праву будет считаться городом европейского уровня жизни и займет достойное место среди крупных городов Европы.

Алексей Белоусов:

— Профессиональное строительное сообщество надеется на то, что будущий губернатор Санкт-Петербурга будет способствовать более динамичному, эффективному развитию отрасли, уделять много сил и внимания строительству социальных объектов, возведению мостов, дорог, постройке жилых комплексов. Поэтому мы с нетерпением ожидаем продолжения плодотворного диалога с властью – ведь, как гласит известное всем высказывание: «Если город строится – значит, город живет!».



Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель Правления «Группы ЛСР»



Максим Шубарев, председатель совета директоров холдинга Setl Group



Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС»



Антон Евдокимов, генеральный директор Группы компаний «Эталон»



Алексей Белоусов, вице-президент, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб»

Голосуя, каждый из вас выбирает будущее не только для себя и своих детей, но и для каждого петербуржца. Не позволяйте другим распоряжаться вашим голосом – приходите на избирательные участки и проголосуйте за достойного кандидата.

При необходимости вы можете воспользоваться законным правом и принять участие в досрочном голосовании. В период с 3 по 9 сентября досрочное голосование проходит в помещениях территориальных избирательных комиссий, в период с 10 по 13 сентября – в помещениях участковых избирательных комиссий. Получить информацию о местонахождении участковой избирательной комиссии и помещений для досрочного голосования можно на официальном сайте Санкт-Петербургской избирательной комиссии в специальной поисковой системе «Найди свой избирательный участок» по адресу <http://www.st-petersburg.izbirkom.ru>.

Землю – крестьянам,

Евгения Амелина. Текущий год останется в памяти участников рынка как бьющий все рекорды в различных сегментах недвижимости. С начала года в Петербурге введены в эксплуатацию 17 новых бизнес-центров, второе полугодие обещает стать еще более «жарким».

Общая площадь качественных бизнес-центров, введенных в Петербурге за первые шесть месяцев 2014 года, почти достигла отметки в 150 тыс. кв. м. До конца года, по подсчетам экспертов компании Knight Frank St. Petersburg, будет введено еще порядка 170 тысяч, а в 2015 году к уже существующему предложению прибавится еще более 200 тыс. кв. м качественных офисных площадей. Кто все это арендует и станет ли Петербург городом пустующих бизнес-центров, разбирались журналисты газеты «Кто строит в Петербурге».

Передовой А-класс

Относительное перенасыщение рынка уже сегодня наблюдается в сегменте бизнес-центров класса А – планируемый график заполнения в большинстве новых комплексов, введенных в конце 2013-го – I полугодия 2014 года не был выполнен, утверждают специалисты компании East Real. Аналитики Maris соглашаются с коллегами: «Спрос в Санкт-Петербурге растет не так быстро, как предложение, это приведет к дальнейшему обострению конкуренции, росту уровня вакантных площадей и корректировке арендных ставок в меньшую сторону». Тем более что международные холдинги, планировавшие расширение своих представительств в России, приостановили свои планы ввиду нестабильной политической и экономической обстановки.

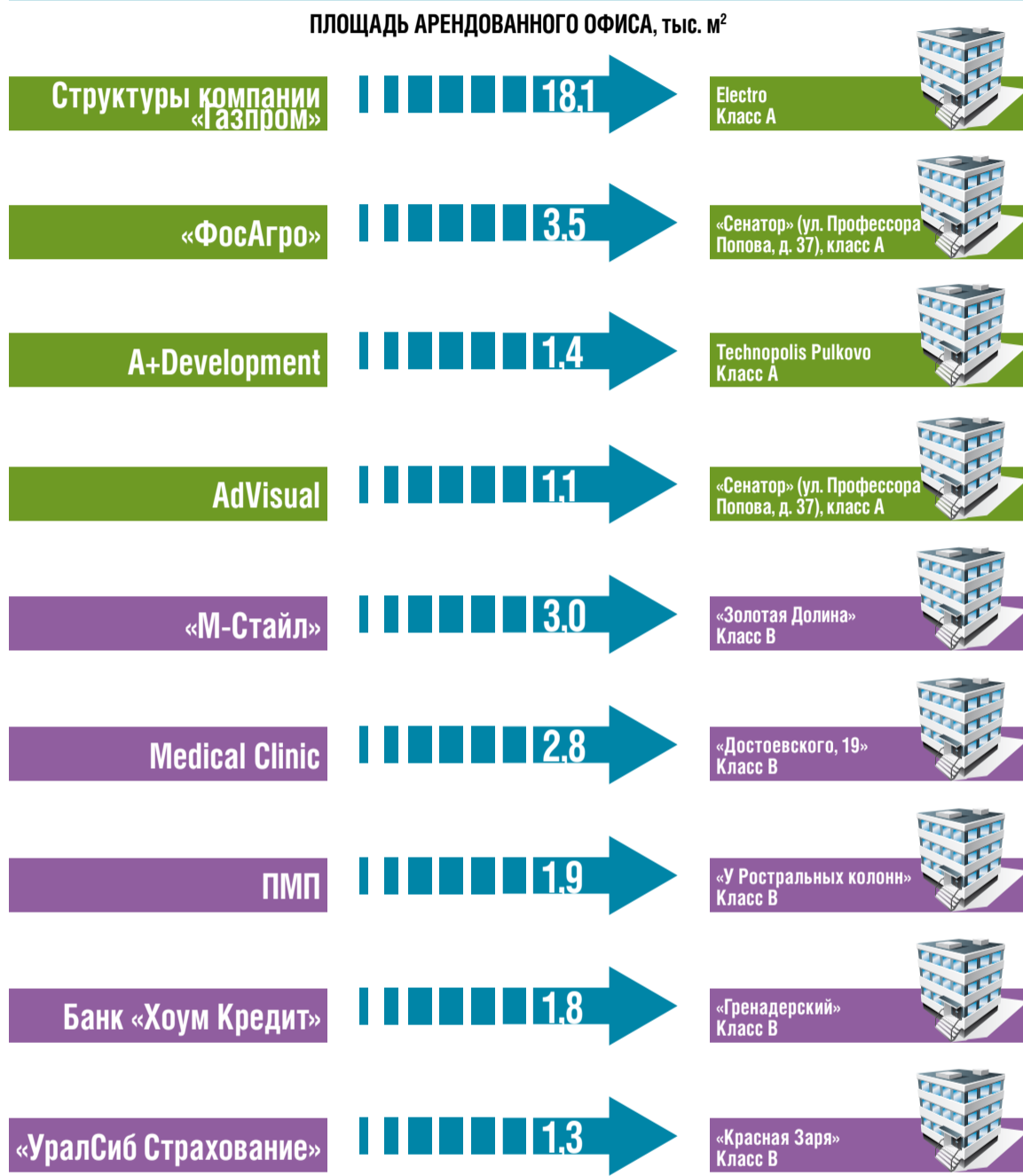
К слову, пока объем вакантных площадей не вышел из-под контроля, и, несмотря на значительный ввод новых объектов, он даже сокращается. «За прошедшие полгода доля вакантных площадей в сегменте офисных центров класса А сократилась и по итогам первого полугодия составила

18,3%, – сообщила Марина Пузанова, руководитель отдела офисной недвижимости, Knight Frank St. Petersburg. – Поглощение качественных офисных площадей в первом полугодии 2014 г. увеличилось по сравнению с показателем первого полугодия 2013 г. в 1,9 раза и составило 83,9 тыс. кв. м».

Бизнес-миграции

Переезды из одного бизнес-центра в другой редко носят массовый характер, ведь сам процесс переезда связан с большим количеством неудобств для компании. Исключения составляют расширение, увеличение штата организации. В кризис 2008 г. наблюдалась тенденция переезда компаний из БЦ класса В, в некоторых случаях даже из БЦ класса С, в офисные центры А-класса, поскольку в кризис ставки значительно снизились, и компании смогли позволить себе арендовать более качественные помещения. Если условно разделить существующих петербургских арендаторов на тех, кто стремится сэкономить, то есть большинство, и тех, кто в большей мере озабочен формированием имиджа и репутации, коих в разы меньше, то ситуация следующая. Первые из-за роста ставок переезжают из класса В в класс С либо сокращают занимаемые площади в текущем бизнес-центре, вторые – переезжают из бизнес-центров класса А, расположенных в старом фонде, в новые объекты. «Новые бизнес-центры заполняются преимущественно посредством переезда арендаторов, в А-классе основная причина этому – улучшение условий, – комментирует Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор БЦ Eightedges. – Например, из центрального рай-

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ (площадью более 1 тыс. м²)



опрос

МЫ ПОИНТЕРЕСОВАЛИСЬ У ВЕДУЩИХ АНАЛИТИКОВ ПЕТЕРБУРГА, В ЧЕМ ОСНОВНЫЕ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ СТРИТ-РЕТЕЙЛА.



Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор бизнес-центра Eightedges:

– Основное преимущество стрит-ритейла – это большой выбор помещений с различным месторасположением. Можно подобрать помещение с отдельным входом с улицы, с витринами на первом этаже в проходном месте. Впрочем, бизнес-центры также часто расположены в весьма оживленных местах и предлагают в аренду помещения на первом этаже с витринами и отдельным входом, обычно это самые дорогие площади. Преимуществом отдельно расположенного стрит-ритейла является и то, что такой объект можно выкупить, оформить на него право собствен-

ности и сдавать его в аренду, получая доход, это ликвидные инвестиции в коммерческую недвижимость. В бизнес-центрах помещения обычно сдаются в аренду и не продаются. В помещениях стрит-ритейла могут возникнуть сложности в вопросах охраны, уборки и эксплуатации, которые в бизнес-центрах решаются централизованно. Кроме того, если это аренда, а не собственность, отношения с арендодателем могут быть более сложными, чем в бизнес-центре.



Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International:

– Для каждого типа недвижимости существует свой клиент. Ос-

новные критерии выбора размещения арендаторов: локация и зона потенциального охвата клиентов, площадь занимаемого помещения, независимость от собственника, управление помещением, арендная ставка и др.

При анализе каждого из них есть «за» и «против» для выбора в пользу стрит-ритейла или крупного коммерческого объекта. Например, «магазин у дома» просто не сядет в торговый центр, и для несетевого салона красоты достаточно встроенного помещения, чтобы обслуживать постоянных клиентов, живущих вокруг, в то время как арендная ставка в крупном ТЦ может оказаться слишком высока для подобного арендатора. Что касается офисных арендаторов, то туристические агентства, front-офисы страховых компаний логично располагать на центральных улицах во дворах, обеспечив доступность к офису общественным транспортом, поток проходящих мимо потенциальных клиентов

и свою наружную рекламу. В то же время back-офис тех же самых компаний вполне может находиться в современном бизнес-центре.



Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real:

– Огромным плюсом становится размещение операторов стрит-ритейла комплементарного формата рядом с бизнес-центром. К дополняющим функциям можно отнести операторов общепита, которые предлагают посетителям комплексные обеды или бизнес-ланчи в рабочее время. На втором месте – продуктовые магазины с широкой линейкой продукции и кулинарией. Другие операторы стрит-ритейла лишь косвенно связаны с функционированием офисных центров. К минусам размещения операторов стрит-ритейла рядом с бизнес-центрами можно отнести уменьшение

числа парковочных мест около таких помещений.

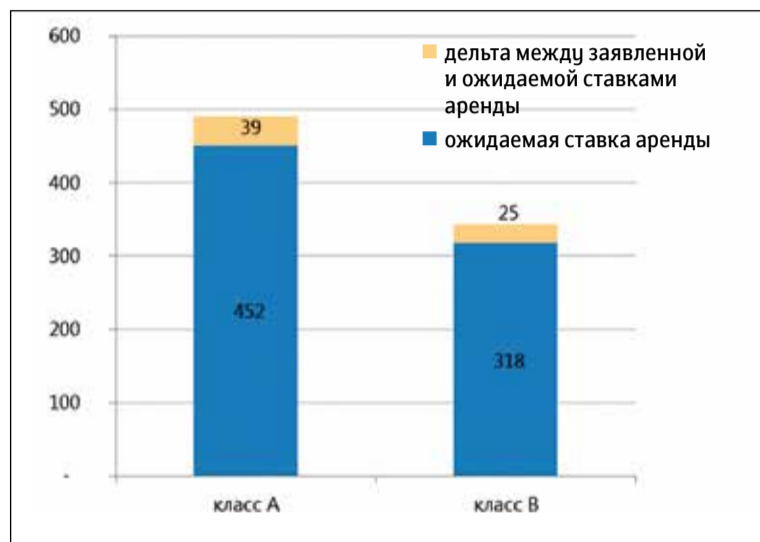


Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development:

– В целом помещения стрит-ритейла востребованы в местах с высокой проходимостью. Еще одно косвенное преимущество: постоянное «мелькание» вывески бренда повышает его узнаваемость. Так, многие крупные fashion-бренды открывают свои представительства на ключевых торговых улицах города, таких как Невский или Каменноостровский проспекты. Торговый центр, наоборот, имеет преимущество относительно покупателей, которые нацелены на покупки, и поэтому они идут туда, где сконцентрировано множество магазинов. Таким образом, формируется синергетический эффект, который повышает проходимость магазина. Для офисов, как

офисы – рабочим

Соотношение ставок аренды качественных офисных центров, заявленных арендодателями, и ставок, ожидаемых потенциальными арендаторами, II квартал 2014 г., \$/м²/год, включая операционные расходы и не включая НДС



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Динамика изменения показателей объема свободных площадей и доли вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В, III квартал 2010 г. – II квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

она, где объекты высокого уровня представлены старым фондом, соответственно, старые сети, инженерия, нет парковок, арендаторы переезжают в новые бизнес-центры. Предложение класса А в старом фонде будет понижаться в стоимости, так как не в состоянии конкурировать по комфорту с новыми зданиями, но в них смогут переехать арендаторы из бизнес-центров класса В.

Собственники бизнес-центров также вступили в борьбу за арендаторов. «Некоторые компании, оценивая потенциал рынка, стараются проводить переговоры с текущими арендодателями с целью перезаключения договоров на более льготных условиях, – уточнил Иван Починщиков, коммерческий директор East Real. – Новые контракты арендаторы в основном пытаются заключать в рублях либо с фиксированным валютным коридором. Как правило, в кризисное время больше всего страдают компании из сектора консалтинга».

Крупнейшие офисные центры, планируемые к вводу до конца 2014 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв. м
«Виктория Плаза»	Пл. Победы, 2	A	44 400
Trinity Place	наб. Адмирала Лазарева, 22	A	37 300
«Лукойл»	Аптекарская наб., 14	A	26 600
Setl center	Ленинский пр., 153	B	25 000
«Пулково Стар»	Пулковское ш., 28, лит. А	B	16 600
«Фрунзенский» («Сенатор»)	Московский пр., 60	A	13 000

Источник: East Real

Сделки и ставки

Самыми востребованными объектами на рынке офисной недвижимости остаются БЦ класса В со ставкой до 1000 рублей за кв. м. В основной массе сделки по аренде небольших площадей заключаются по анонсированным ставкам. «В классе А сделки закрываются на уровне в среднем 1500 рублей за кв. м в месяц, – поясняет г-н Починщиков. – В классе В

закрытие происходит на уровне 900–1000 рублей за кв. м в месяц, при этом арендатору не нужно вкладывать дополнительные деньги «в стройку», поскольку большинство помещений в бизнес-центрах этого класса предлагается со стандартной отделкой».

Собственники бизнес-центров предлагают арендаторам различные бонусы – это может быть полная отделка по техзаданию заказчика, дополнительные пар-

ковочные места, при аренде крупных блоков от 1 тыс. кв. м арендатор может претендовать на скидку в денежном выражении.

Скидки потенциальным арендаторам готовы давать практически все арендодатели в зависимости от того, на какой стадии находится строительство бизнес-центра. «В основном мы начинаем арендные кампании за год до ввода объекта в эксплуатацию, чтобы сделать лучшее предложение по аренде для якорных арендаторов, – уточняют в East Real. – В таком случае собственники получают свой доход сразу после ввода бизнес-центра, тем самым сроки окупаемости остаются в рамках бизнес-модели».

Результат опроса, проведенного специалистами Knight Frank St. Petersburg, показал, что заявленная арендная ставка в петербургских бизнес-центрах превышает ожидания потенциальных арендаторов на 8% в объектах класса А и на 7% – в классе В.

«Радужные» перспективы

До конца 2014 года к вводу запланировано порядка 200 тыс. кв. м высококачественных офисных площадей, более половины из которых составят столь полюбившиеся девелоперам бизнес-центры класса А.

Подавляющая часть строящихся офисных центров располагается в Московском районе, таким образом, продолжается тенденция развития офисной недвижимости в южном направлении, в частности делового района вдоль Московского проспекта.

«Второе полугодие, по нашему мнению, будет более активным с точки зрения появления нового предложения: ожидается значительный ввод новых площадей. Кроме того, в активную стадию арендных кампаний войдут проекты, запланированные на 2015 г. Несомненно, огромное влияние на рынок окажет экономическая ситуация в стране и общий политический климат», – подвела итог г-жа Пузанова.

правило, стрит-ритейл – это более низкие цены, поскольку бизнес-центр предполагает наличие бизнес-инфраструктуры и профессиональной управляющей компании, что повышает качество рабочих условий, а также стоимость аренды.



Леонид Фарисеев,
директор направления
«Коммерческая недвижимость»
АН «Итака»:

– Успешность и рентабельность бизнеса зависит главным образом от направления деятельности компании, локация объекта и пешеходного трафика. В бизнес-центрах, как правило, располагаются компании, чья целевая аудитория являются сотрудники этих БЦ. Обычно это отделения банков, кафе/столовые, журнальные киоски. Формат стрит-ритейла подходит больше под розничную торговлю и сферу услуг, где целевой аудиторией выступают жители конкретного рай-

она. Чаще всего на первых этажах жилых домов располагаются аптеки, банки, магазины, салоны красоты, медицинские центры.



Екатерина Лапина,
вице-президент по управлению
коммерческой недвижимостью
«АРИН»:

– Офис на первых этажах жилого дома может стать альтернативой бизнес-центру, если деятельность компании не рассчитана на большое количество сотрудников. Основными потребителями офисов в жилых домах являются небольшие компании, преимущественно из сферы услуг: туристические агентства, авиа- и железнодорожные кассы, риелторские, юридические компании. Банки также выбирают для своих филиалов и отделений первые этажи жилых домов. Из очевидных плюсов – большая доступность для потенциальных клиентов. Основным

недостатком офиса, расположенного на первых этажах жилого дома, является обеспечение безопасности. В таких помещениях в большинстве своем нет единой охраны, как в бизнес-центрах. Также неудобные соседи могут создать в будущем много проблем. Необходимо также предусмотреть возможность перепланировки, в частности сноса перегородок. Так, в панельных домах варианты перепланировок минимальны.



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

– Главное преимущество стрит-ритейла в его близости к пешеходным потокам и конечным потребителям. Территориальное покрытие объектами стрит-ритейла в городе заметно выше, чем торговыми центрами. Однако стрит-ритейлу свойственны в большей степени

импульсивные, незапланированные покупки, хотя Невский и Большой проспекты, например, могут служить местом целевого посещения. В торговых комплексах покупатели, как правило, приходят в поисках конкретных вещей с намерением потратить определенное количество денег.

Арендные ставки в объектах стрит-ритейла в оптимальных локациях выше, чем для торговых площадей в торговых комплексах. Стрит-ритейл очень зависит от места расположения, поэтому диапазон ставок во встроенных коммерческих помещениях может сильно различаться, и наименее привлекательные помещения сдаются заметно дешевле, чем помещения в торговых комплексах. Однако помещения в местах с высокой проходимостью обычно стоят достаточно дорого, по этой причине, например, ТРЦ «Гранд Каньон» построил собственную торговую галерею формата стрит-ритейл от метро до торгового центра, чтобы, с одной стороны, улучшить комфорт дороги для покупателей, а с другой стороны – использовать потенциал генерируемого торговым центром потока.



Ольга Аткачис,
руководитель отдела торговых
помещений ASTERA в альянсе
с BNP Paribas Real Estate:

– При размещении предприятий сферы услуг во встроенном помещении и на первом этаже бизнес-центра арендные ставки сопоставимы. В то же время в бизнес-центре объекты торговли ориентированы в первую очередь на работников БЦ и его гостей.

Как правило, бизнес-центры расположены не на самых проходных магистралях, либо не на первой линии торговых коридоров. Это приводит к более низкой проходимости таких объектов по сравнению с объектами street retail. Именно поэтому торговые площади в бизнес-центрах арендуют в первую очередь предприятия сферы общественного питания, банки, ориентированные на работников данного офисного объекта.

право

■ **Изменения в Жилищный кодекс вступают в силу с 1 сентября.** Прежде всего, отменяется норма, ограничивающая право ТСЖ, управляющего несколькими многоквартирными домами, количество квартир в которых в сумме составляет более чем 30, быть владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта, говорится в сообщении со ссылкой на федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В Жилищный кодекс РФ внесены изменения, направленные в том числе на совершенствование регулирования работы региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Кроме того, руководитель регионального оператора назначается на конкурсной основе в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а сами регионы получают право на утверждение такого порядка. С 1 января 2015 г. владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта может быть управляющая организация, отмечается в сообщении.

■ **Минстрой разработал типовый договор соцнайма.** Минстрой разработал проекты постановлений, регулирующие некоммерческий наем жилья. В июле 2014 г. вступил в силу федеральный закон № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс...», направленный на регулирование правоотношений в сфере найма жилых помещений. Он предусматривает создание законодательных условий для формирования рынка доступного наемного жилья и развития жилищного фонда некоммерческого использования для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Для реализации норм этого федерального закона Минстрой разработал пять проектов постановлений, которые направлены на согласование в профильные федеральные органы исполнительной власти.

Постановления об утверждении типового договора определит права и обязанности сторон при заключении договоров, порядок пользования имуществом наймодателя, размер платы за наем жилого помещения и условия внесения платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, а также порядок изменения, расторжения и прекращения договора и, наконец, срок его действия. Также устанавливаются требования к наймодателям и нанимателям жилого помещения некоммерческого найма, перечень документов для участия в аукционе в целях строительства и эксплуатации наемных домов, а также порядок установления и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам некоммерческого найма. При этом максимальный размер платы за наем по таким договорам вправе устанавливать субъекты РФ с учетом затрат на строительство и эксплуатацию таких домов.

итоги

В эксплуатацию введено 1 млн 873 тыс. кв. м жилья

По данным Комитета по строительству, за восемь месяцев в городе введено в эксплуатацию 1 873 342,2 кв. м жилья. Это 946 домов на 31 740 квартир, в том числе дома ИЖС.

Первенство в рейтинге введенных квадратных метров удерживает Невский район – 266 238 кв. м жилой площади (10 домов на 5467 квартир). Вторую позицию занимает Приморский район, где сдано в эксплуатацию 237 409,6 кв. м (14 домов на 4495 квартир). В Пушкинском районе построено 15 жилых домов на 4236 квартир общей площадью 224 703 кв. м.

Московский район отчитался о сдаче 217 790,2 кв. м (15 домов на 3679 квартир). Выборгский район вновь готов побороться за лидирующие места (11 домов на 3640 квартир общей жилой площадью 184 603 кв. м). Также в августе впервые заявил о себе Петроградский район. Там построено 4 новых дома общей жилой площадью 26 738 кв. м.

Третий месяц подряд тройка лидеров в сфере индивидуального строительства остается неизменной: Пушкинский район (37 465,8 кв. м), Курортный район (35 520,5 кв. м), Приморский район (19 766,2 кв. м). Выборгский район в августе расположился на четвертом месте рейтинга благодаря 18 новым домам. Ввод этих объектов в эксплуатацию позволил сократить разрыв с Приморским районом до 511,7 кв. м. Всего к началу осени в Выборгском районе построено 89 домов общей площадью 19 254,5 кв. м.

С начала учебного года открылся новый детский сад на Богатырском проспекте. Для каждой груп-

пы запроектированы буфетная, игровая, спальня, раздевалки и туалетная комната. В распоряжении малышей – просторный бассейн, а на прилегающей территории расположена большая детская площадка. Садик рассчитан на 160 детей.

В августе также сдан в эксплуатацию второй этап многофункционального комплекса для Федераль-

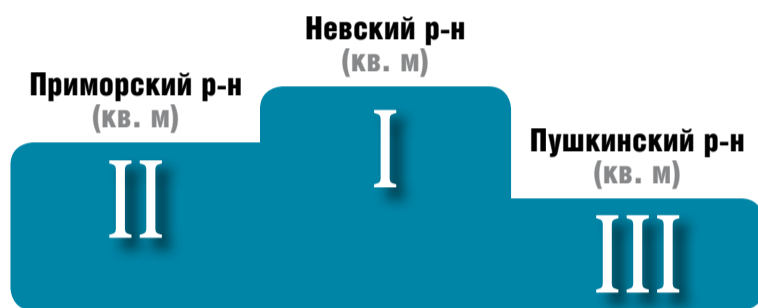
диагностическим кабинетом будет работать круглосуточно. В здании в Моравском переулке размещены аптечный киоск, инфекционное и хирургическое отделения, отделение экспертизы временной нетрудоспособности и физиотерапии, кабинеты участковых врачей, отделение функциональной диагностики, кабинет маммографии, флюорографиче-

скую кирпичную постройку без подвала, но с развитым чердаком. Тогда в здании размещались казармы, а в 1960–1980 гг. в южной части работало кафе-столовая. Теперь в здании на Якорной улице открыты выставочные и экспозиционные залы, два зала информационного центра, комнаты мастерских, библиотека, фондохранилище.

Для жителей Калининского района открылся многофункциональный торгово-развлекательный комплекс. А в поселке Репино появился новый гостиничный комплекс.

В августе открыт инновационно-производственный комплекс в Приморском районе, производственное здание – в Красногвардейском районе. Новый бизнес-центр построен на проспекте Стачек, а на Заставской улице открыта многоэтажная автостоянка для офисного здания с торговыми помещениями.

Активно развивается сектор складской недвижимости. В августе во Фрунзенском районе завершена реконструкция нежилого здания под административно-бытовой корпус предприятия по реализации и складированию электронно-технического оборудования. Склад материалов и комплекс зданий производственно-складского назначения построены в Выборгском районе. В поселке Шушары появился склад-холодильник со встроенными помещениями и отдельно стоящим административно-бытовым корпусом.



ного государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Национальный минерально-сырьевой университет «Горный». Так, в Василеостровском районе построены блоки 4, 6 и 7, в которых размещены автостоянка, офисные помещения и апартаменты.

В сентябре первых пациентов примет поликлиника для взрослых, открывшаяся во Фрунзенском районе. Поликлиника будет работать с 8 до 20 часов, отделение неотложной помощи – с 16 до 8 часов. Травматологический пункт с рентгено-

ский кабинет, клинично-диагностическая лаборатория с помещениями взятия крови, приема и сортировки проб. Также в поликлинике предусмотрены бассейн и зал лечебной физкультуры.

Этой осенью петербуржцы и гости нашего города смогут посетить экспозиции Государственного историко-краеведческого музея и Информационно-культурный центр в Кронштадте, реконструкция которых была завершена в августе. Первоначальная постройка датируется концом XIX века, здание изначально представляло собой одно-

экспертиза

Коммерческие объекты под контролем

Любовь Андреева. В начале августа министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Михаил Мень подписал приказ об утверждении новых сводов правил, касающихся в том числе проектирования нежилых зданий. Новые стандарты должны улучшить качество строений и обеспечить их безопасность.

Объекты коммерческого назначения по своему внешнему виду и функциональной направленности отличаются от обычных жилых домов. Но они должны быть так же безопасны, удобны и продуманы до мелочей.

– **В чем же основные особенности экспертизы проектов зданий коммерческого назначения? Каковы ее отличия от экспертизы жилых зданий?**

Отвечает Роман Алексеев, генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения»:

– Объекты коммерческой недвижимости обычно относятся к общественным зданиям, подход к проектированию которых всегда более индивидуален. Во многих случаях для таких проектов разрабатываются специальные технические условия, которые для заказчиков влекут определенные временные и финансовые издержки – это цена уникальности. При этом получить разрешительную документацию на коммер-

ческие объекты в нашем городе легче. В каждом конкретном случае экспертиза должна рассматривать зачастую нестандартные решения, применяемые проектировщиками, сталкиваясь с различным толкованием строительных норм. Приходится обсуждать и разрешать спорные моменты, однако работать с такими проектами интереснее.

– **Кто проводит сегодня экспертизу таких проектов? Какие из них уходят под юрисдикцию федеральных экспертов? Почему?**

Отвечает Артем Саенко, начальник ГАУ «Леноблэкспертиза»:

– В ближайшее время ожидается принятие постановления Правительства РФ, которое внесет уточнения в постановления Правительства РФ № 145, № 427 и № 840 в части формулировок, касающихся порядка распределения объектов между Главгосэкспертизой России и региональными госэкспертизами.

Принятое в прошлом году постановление Правительства РФ № 840 об экспертизе объектов, строительство которых финансируется с привлечением федеральных средств, ввело в заблуждение многих застройщиков.

Дело в том, что действие этого постановления распространяется только на объекты, включенные в федеральную адресную программу. Документация по этим объектам подлежит экспертизе в Главгосэкспертизе России.

В остальных случаях, когда средства на строительство объекта переводятся из федерального бюджета в бюджеты других уровней в виде субсидий, то есть в соответствии с Бюджетным кодексом РФ они становятся средствами местного бюджета, экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также проверка достоверности определения сметной стоимости проводится в региональных госэкспертизах.

Таким образом, корректировка этих постановлений увяжет бюджетное и градостроительное законодательство, расставит все на свои места.

Идея в квадрате

Ольга Кантемирова. Строительные компании Петербурга изобретают собственную типологию и классификацию жилья. Самые обыденные вещи рачительные девелоперы превращают в оригинальные бренды с индивидуальным названием, идеей и планировками.



Каждый тип жилья имеет и свой класс покупателей. Мы решили разобраться, какие квартиры индивидуального типа продаются в Северной столице и в чем их отличие. Мы рассмотрели собственные типы квартир нескольких петербургских застройщиков.

Студия и не только

Первым собственным брендом в Петербурге создал бывший «ЛЭК», а ныне «Л1». Компания ввела на рынок «РИАЛ» – студии с рекламным слоганом: «Квартира по цене комнаты».

«Это был прорыв в сфере жилищного строительства. Ранее подобного типа жилья в Санкт-Петербурге не существовало, – вспоминают в «Л1». – В кратчайшие сроки квартиры-студии завоевали рынок и становятся одним из наиболее востребованных форматов жилой недвижимости. Позже они попали в ассортимент практически всех застройщиков».

Минимальная площадь «РИАЛ» – 25 кв. м. Здесь есть одна комната и объединенная с ней кухня площадью пять квадратов, санузел совмещен. Возможность перепланировки существовала лишь в проектах «Супер-РИАЛ» площадью 36 кв. м. Ее можно трансформировать в двухкомнатную квартиру с гостиной и спальней. Минимальная стоимость студий «Л1» на сегодняшний день составляет 85 тысяч рублей за квадратный метр.

Как отмечают в строительной компании, основная целевая группа покупателей – студенты, молодые семьи без детей, пенсионеры. Преимущественно это люди невысокого и среднего достатка. Главным преимуществом, по мнению застройщика, является расположение объектов: все они находятся в черте города, в обжитых районах с развитой инфраструктурой. Однако шаткое положение компании на строительном рынке и периодически сдвигающиеся сроки сдачи домов вызывают некоторые опасения у потенциальных покупателей. Позже студии различных планировок стали выпускать и другие застройщики по всей России.

Собственный стандарт

В 2010 году «ЦДС» выпустила на рынок собственный тип квартир «БК-Стандарт», рассчитанный на молодую семью с детьми. Метраж однокомнатной составляет 32–35 кв. м, 2-комнатной – 55 кв. м, 3-комнатной – 70 кв. м. В отличие от квартир-студий, кухня от 9 кв. м здесь является отдельной комнатой, санузел – раздельный. Кроме того, имеется лоджия или балкон. Безусловный плюс «БК-Стандарт» – отдельная кухня в отличие от студии. Однако за дополнительные квадраты в таких квартирах придется доплатить. Зато в «однушке» может разместиться молодая семья с малышом.

В рамках концепции стратеги-

ческого развития в этом году ГК «ЦДС» приняла решение о введении новой опции в «БК-Стандарт. Базовый комфорт» – квартир с полной чистовой отделкой.

В 2012 году строительная компания «Легенда» предложила Smart-подход к классификации жилья. Это, по мнению компании, «позволило создать более удобное и функциональное жилье, которое изначально проектировалось в соответствии с потребностями и образом жизни современного человека». Компания создала несколько типов планировки квартир под названием «Smart». Минимальный метраж Smart-студии – 22,4 кв. м. Есть студии площадью 26,8 кв. м и 29,4 кв. м. В квартире два окна, санузел, как и в других студиях, совмещенный, кухня объединена с комнатой. Как утверждают в компании, преимуществами этой планировки являются правильная форма и расположение вдоль линии светового фронта, что и позволяет эффективнее распорядиться теми же метрами, что и в традиционном варианте планировки. Студии «Smart» рассчитаны на покупателя с достаточно высокими запросами по отношению к новому жилью, но не имеющего материальной возможности их удовлетворить. Кроме того, «Легенда» предлагает различные вариации (M, S, L) smart-квартир с отдельной спальней, с двумя и тремя спальнями. «В smart-квартирах нет

«мертвых» и темных зон, которые не приносят владельцам пользы, но сказываются на стоимости покупки», – гласит сайт застройщика. Кроме того, клиентам обещают авторский дизайн и приятные мелочи для комфортной жизни: от кожаных и велосипедных коммат до закрытого контура двора и полного отсутствия движения транспорта по территории.

С комфортом и экологией

В прошлом году на строительном рынке Петербурга появился еще один собственный тип квартир от застройщика «Северный город» (входит в Холдинг RBI). Компания представила жилье в стиле «3E»: экология, эргономика и экономика. Тип жилья соответствует комфорт-классу.

Количество комнат варьируется от одной до пяти, есть квартиры-студии, европланировка. Минимальные площади квартиры – 25 кв. м, совмещенного санузла – 3,5 кв. м, кухни – 10 кв. м. Застройщик предлагает заплатить за жилье от 76 тысяч рублей за «квадрат» при 100-процентной оплате.

«Покупатель квартир комфорт-класса – это семейный человек в возрасте 25–44 лет, имеющий одного или двух детей и обеспеченный собственной жилплощадью», – рассказывает директор Управления стратегического маркетинга компании «Северный город» Вера Сережина. – Такие квартиры в основном приобретают для себя (60%), для детей (14%) или родителей (9%), а также с инвестиционными целями (8%).

В «3E» есть возможность перепланировки: несущие стены расположены по периметру, так что внутренние «перегородки» можно двигать. Основной особенностью квартир застройщик называет соответствие европейским экологическим стандартам, а также эргономичность решений в квартире, в доме и на территории.

В конце августа еще один девелопер – ГК «Эталон» – стал работать над созданием подобного жилья – дома комфорт-класса Etalon NEXT.



■ ЮИТ построит школы и детские сады в ЖК «Новоорловский». «ЮИТ Санкт-Петербург» заключила с городом соглашение о создании объектов социальной инфраструктуры на территории жилого комплекса комфорт-класса «Новоорловский» в Приморском районе. Компания построит и безвозмездно передаст в собственность Петербурга здание общеобразовательной школы, а также земельные участки, на которых город разместит два детских сада. В соответствии с соглашением, подписанным от имени города руководителями КУГИ, Комитета по строительству и администрации Приморского района, компания «ЮИТ Санкт-Петербург» выполнит работы по проектированию и строительству общеобразовательной школы на 825 мест. Школа расположится на территории жилого комплекса «Новоорловский», на участке площадью 2,7 га. Завершение строительства школы намечено на ноябрь 2018 г. После ввода в эксплуатацию школа с земельным участком будет безвозмездно передана (до 31 августа 2019 г.) в государственную собственность Санкт-Петербурга путем заключения договора дарения.

Кроме того, компания «ЮИТ Санкт-Петербург» безвозмездно передает городу в сентябре 2014 г. два земельных участка (площадью по 0,56 га) для размещения на них государственных детских дошкольных образовательных учреждений. Соглашение предусматривает, что городом будет обеспечено строительство на этих участках двух детских садов, рассчитанных на 140 мест каждый.

■ На рынок выходит новый жилой проект КОТ «NEWПИТЕР». «Строительный трест» объявил о старте нового проекта «NEWПИТЕР» на юго-западной границе города и области, возле пересечения КАД и Красносельского шоссе. Жилой квартал «NEWПИТЕР» – это несколько сотен тысяч квадратных метров недвижимости комфорт-класса, выполненных в полном соответствии с действующими региональными нормативами. Первый этап проекта площадью 55 гектаров рассчитан на 330 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. Помимо 28 жилых домов, здесь будет создана обширная инфраструктура: две общеобразовательные школы на 550 учащихся каждая, четыре детских сада по 145–190 мест, фитнес-центр площадью 6 тыс. кв. м с бассейном, два офисно-торговых здания, паркинги. На втором земельном участке в 32 га предусмотрено возведение еще 188 тыс. кв. м жилья – 14 кирпичных жилых домов высотой от 5 до 12 этажей, а также пять многоуровневых паркингов, школы на 550 учеников, детского сада на 160 воспитанников и прогимназии на 290 мест.

Первый дом жилого квартала «NEWПИТЕР» уже построен, и осенью застройщик планирует получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

Строительная компания	Название собственного типа квартиры	Год появления на рынке	Минимальный метраж	Кол-во комнат	Кухня (совмещение с комнатой)	Санузел
«ЛЭК» («Л1»)	«РИАЛ»	2001	25 кв. м	1	Совм.	Совм.
«ЦДС»	«БК-Стандарт»	2010	32 кв. м.	1–3	От 9 кв. м.	Разд.
«Легенда»	«Smart»	2012	22,4 кв. м	1–3	В зависимости от метража и количества комнат	Совм., разд.
«Северный город»	«3E»	2013	25 кв. м	1–5	Совм. или от 10 кв. м в зависимости от метража и кол-ва комнат	Совм., разд.

тяжба

«Строймонтаж»: банкротство с продолжением

Андрей Твердохлебов. ЗАО «Строймонтаж», некогда крупный игрок петербургского строительного рынка, давно признано несостоятельным должником. Но процесс его банкротства продолжается, и в деле все время появляются новые повороты. Любопытно, что из-за затянутости процедуры бывшие процессуальные противники порой меняют лагеря.

Так, конкурсный управляющий попытался оспорить крупные платежи банку-кредитору. Суд пока не нашел оснований для их удовлетворения.

Заявление о банкротстве было подано в суд 20 июня 2009 года. Спустя три дня «Строймонтаж» перевел в адрес ОАО «Альфа-Банк» платежи по погашению двух валютных кредитных линий. Деньги переводились в долларах США, это были транши на суммы: 1,25 млн долл., 982,6 тыс. долл., 3,5 млн долл., 149 тыс. долл., 118,4 тыс. долл.

Позиция управляющего мотивировалась тем, что раз списание денежных средств со счета должника произошло после принятия заявления о банкротстве, то это повлекло предпочтительное удовлетворение требований ОАО «Альфа-Банк» по сравнению с другими кредиторами.

Компания «Строймонтаж» была признана несостоятельной 13 октября 2010 года, конкурсным управляющим утвержден Андрей Шутюлов. Он обратился в суд с заявлением о признании недействительными перечислений денежных средств в счет погашения задолженности банку, сумма претензий за счет процентов в дальнейшем неоднократно менялась и одно время достигала 431,7 миллиона рублей.

В 2012–2013 гг. арбитражные суды уже рассматривали эти требования и принимали диаметрально противоположные решения, дело дошло



риваемыми сделками производилось погашение обязательств ЗАО «Строймонтаж» по заключенным с ОАО «Альфа-Банк» соглашениям от июня 2005-го и мая 2008 г. При этом сумма оспариваемых платежей по каждому из названных соглашений составляет менее 1 процента активов должника, и по своим основным условиям данные платежи не отличаются от аналогичных платежей, совершенных до этого должником.

В данном процессе на стороне конкурсного управляющего активно участвовал и подавал жалобы еще один кредитор строительной компании – «Балтийский банк». В этом не было бы ничего особенного, если бы в августе этого года из-за собственных проблем он не попал под управление временной администрации. А та назначила инвестором-санатором «Альфа-Банк», передав ему все управленческие полномочия. Причем уже объявлено, что оздоровляемый банк будет через несколько лет присоединен к банку-спасителю. Непонятно, как теперь самому с собой судиться?

Вряд ли такие сюжеты приходили кому-то в голову почти десять лет назад, когда петербургский филиал «Альфа-Банка» открывал кредитную линию ЗАО «Строймонтаж» на сумму 3 миллиона долларов. Вопросы помощнику управляющего и в пресс-службу «Альфа-Банка» остались без ответа.

до кассационной инстанции, которая отменила решения нижестоящих судов и постановила начать новое рассмотрение.

И вот на новом круге служители Фемиды стали дружно склоняться на сторону кредитора. Сначала

– первая и апелляционная инстанции, а теперь и Федеральный окружной суд Северо-Западного округа отказались возвращать деньги от «Альфа-Банка» в конкурсную массу.

Позиция судов свелась к тому, что

открытые в июле 2005 года кредитные линии были обеспечены ипотекой земельного участка, а платежи по ним не выходили за рамки обычной хозяйственной деятельности «Строймонтажа».

В решении говорится, что «оспа-

АВТОР: ВЯЧЕСЛАВ ШИЛОВ

прецедент

Инвестору предложили отказаться от проекта

Любовь Андреева. Решение по «Конюшенному ведомству» будет принято в конце сентября, заявил вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян. Он пояснил, что не является сторонником того, что Смольный будет выплачивать компенсации руководству компании-инвестора Plaza Lotus group в обмен на отказ от застройки.

Неделю назад Марат Оганесян рекомендовал Plaza Lotus group братьев Зингаревич скорректировать проект реконструкции Конюшенного ведомства. Эксперты предположили, что город готов компенсировать отказ девелопера от использования галерей.

«Решение еще не принято. Но лично я – против выплаты каких-либо

компенсаций. У нас есть инвестор, у нас есть проект, по которому ведутся работы, и есть градозащитники. Их мнение мы учтем», – пояснил Марат Оганесян.

Найдут ли компромисс градозащитники и Plaza Lotus group, станет известно в конце месяца.

Инвестору предложено рассмотреть три варианта использова-

ния бывшего комплекса императорских конюшен: использовать площади под свои цели, не разбивая их на отдельные помещения, отказаться от использования галерей, компенсировав потерянные площади застройкой внутреннего двора, или передать галереи городу в счет возмещения упущенной выгоды.

Четвертый вариант развития событий предполагает отказ инвестора от сотрудничества с экспертами, так как вся разрешительная документация на производство работ им уже получена. Градозащитники готовы обратиться в суд.

Застройщик пока ждет предложения от города о том, какой может быть компенсация упущенной

выгоды, и уже вложенных в проект средств, до принятия решения в комплексе будут идти только работы по усилению фундамента.

Следующее заседание рабочей группы должно состояться через 3 недели, 23 сентября. Принятое на нем решение будет рассмотрено на заседании Совета по сохранению культурного наследия.

Не будете платить – отключим свет!

Наталья Бурковская. Вскоре эта крылатая фраза из советского кино может стать руководством к действию для всех управляющих компаний РФ. Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) предложил свои варианты развития конкуренции в сфере ЖКХ. Одним из ноу-хау стало предложение о возможности отключения электричества при долгах за любые коммунальные ресурсы.

По поручению председателя Правительства РФ Дмитрия Медведева, комиссия по жилищно-коммунальному хозяйству подготовила список мер, повышающих ответственность собственников и формирующих прозрачные рыночные условия работы. Так, планируется повышение ответственности собственников за выбор управляющей организации и содержание общего имущества, что позволит исключить избыточную регулируемую роль государства в принятии решений собственниками имущества многоквартирных домов. РСПП предлагает исключить требования лицензирования деятельности по управлению многоквартирным домом и установить действующие «по умолчанию» правила, определяющие среднерыночную стоимость минимального набора работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Прозрачные правила управления

Своей целью эксперты из РСПП ставят формирование прозрачных рыночных условий работы для управляющих организаций. Для этого необходимо внести в ЖК РФ изменения, предусматривающие установление на рыночных принципах платы за содержание и ремонт жилого помещения. На сегодняшний день указанная плата не учитывает различий в техническом состоянии домов, фактически заказываемых и выполняемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества, рентабельности выполнения работ управляющими организациями. Эта пла-



та составляет основу содержания и ремонта домов, и при ее формировании должны учитываться рыночные принципы. Повсеместное недофинансирование указанных видов работ, как следствие, приводит к злоупотреблениям со стороны управляющих компаний (УК), в том числе в части расчетов с ресурсоснабжающими органи-

зациями за поставленные коммунальные ресурсы.

Разделяй и оплачивай

На сегодняшний день в жилищном законодательстве не разделяются понятия «оказываемые коммунальные услуги» и «поставка коммунального ресурса», и это размывает ответственность УК.

В Жилищном кодексе необходимо закрепить понятие «коммунальная услуга», а также закрепить в качестве обязательного правила необходимость закупки исполнителем коммунальных услуг у ресурсоснабжающих организаций ресурсов на входе в дом. Коммунальная услуга – это комплекс организационных и технологических мероприятий, обеспечивающих комфортабельные условия проживания.

Кара электроэнергетическая

Комплекс мер предусматривает и повышение ответственности потребителей и собственников за своевременное внесение платы

за коммунальные услуги. В законодательство предложено внести возможность отключения электроэнергии потребителей – физических лиц за задержку платежей по любому из коммунальных ресурсов с компенсацией выпадающих доходов электроснабжающей организации за счет потребителя. Кроме этого, потребители-неплательщики должны оплачивать РСО стоимость коммерческого кредита на сумму невыплаченных вовремя денежных средств.

До настоящего времени не внесены изменения в Жилищный кодекс, которые бы устанавливали обязательность внесения собственниками платы по энергосервису в случае, если такой договор заключен в многоквартирном доме. Отсутствие таких требований не позволяет взимать соответствующую плату, создает риски неоплаты в течение достаточно длительного периода, требуемого для проведения мероприятий по энергосбережению и для подтверждения достигнутой экономии.

Независимый учет

Конкурентная деятельность независимых операторов коммерческого учета позволила бы сократить расходы УК и ресурсоснабжающих компаний на снятие показаний приборов учета, синхронизировать процедуры снятия и передачи показаний приборов учета, а также снизить «небаланс» по коммунальным услугам, потребляемым на общедомовые нужды. Потребитель сможет выбрать, будет ли он самостоятельно снимать показания счетчиков или предоставит эту возможность управляющей компании.

справка

Комиссия РСПП по жилищно-коммунальному хозяйству содействует привлечению частных инвестиций и честному ведению бизнеса в отрасли ЖКХ. В состав комиссии входят представители региональной власти, бизнеса, банковского сектора, энергетической отрасли, федеральной исполнительной власти, некоммерческих объединений. Председатель комиссии – Чуваев Александр Анатольевич.

арбитраж

«БалтСтройИнвестПроект» не смог вернуть недвижимость

Алексей Галушкин. Конкурсный управляющий ООО «БалтСтройИнвестПроект» пытается вернуть в собственность компании недвижимость. Пока судебная практика складывается не в его пользу.

История тянется полтора десятка лет. «БалтСтройИнвестПроект» получил право провести строительство и реконструкцию домов в городе Ломоносове по адресам: на Дворцовом проспекте, д. 33, д. 35, литера А, д. 35а, литера В, д. 37, литера Б, д. 39, литера А.

Инвестор собирался реконструировать аварийные дома, включая памятник архитектуры, и построить одно здание. Планируемые сроки не раз переносились.

В 2013 г. ООО «БалтСтройИнвестПроект» признано банкротом по заявлению физического лица. Конкурсным управляющим утвержден член НП арбитражных управляющих «Континент» Алексей Маевский. Он заподозрил, что в предбанкротный период некоторые квартиры и нежилые помещения были отчуждены из состава активов организации по притворным сделкам.

Однако Арбитражный суд отказал

управляющему в признании недействительной сделки по продаже помещения 5Н в доме на Дворцовом пр., 33.

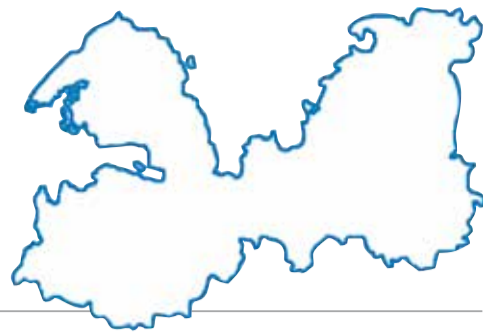
Этот объект по договору участия в долевом строительстве в августе 2009 г. приобрела гражданка Т. По данным Службы госстройнадзора и экспертизы, дом был принят в эксплуатацию 13 сентября 2010 г., но право собственности Т. зарегистрировала лишь в октябре 2012 г. В этом же году г-жа Т. отчуждает

5Н в пользу двух лиц: генерального директора ООО «БалтСтройИнвестПроект» и юриста, защищавшего интересы гражданки Т. На основании этого управляющий сделал вывод о фиктивности операций с недвижимостью.

Однако суд счел, что первая сделка с дольщицей была исполнена фактически и не доказано, что г-жа Т. была заинтересованным лицом по отношению к фирме-банкроту или что на момент под-

писания договора долевого участия у компании были признаки неплатежеспособности. Последующая сделка на вторичном рынке на имущество в положении «БалтСтройИнвестПроекта» влияния не оказывала, компания в ней никак не участвовала, а потому эта операция не может быть признана недействительной по заявлению конкурсного управляющего.

В кассационной инстанции, Федеральном арбитражном окружном суде Северо-Запада, рассматривается еще одно дело «БалтСтройИнвестПроекта» с похожими обстоятельствами. Но и здесь три судебные инстанции последовательно отказали управляющему. Алексей Маевский подал жалобу в Верховный суд РФ, коллегия которого теперь является высшей инстанцией арбитража.



ИТОГИ

Лидер
по инвест-
привлекательности

Ленобласть названа в числе лидеров по инвестиционной привлекательности. Такие данные представлены в докладе Министерства регионального развития РФ о ситуации в экономике, финансово-банковской и социальной сферах субъектов Российской Федерации за первые 7 месяцев 2014 года.

47-й регион включен в группу с максимальными значениями сводного индекса. В частности, Ленинградская область на 3-м месте по сводному индексу инвестиционной привлекательности и уступает лишь Тюменской области и Краснодарскому краю. Кроме того, 47-й регион на 5-м месте по темпам роста строительных работ и на 4-м по объемам ввода жилья (такое же место регион занимал по итогам 2013 года), а также на 9-м месте по инвестициям в строительство.

Ленинградская область на третьем месте в рейтинге регионов по минимальному уровню зарегистрированной безработицы и вошла в двадцатку лидеров по сводному индексу оценки доходов и занятости населения. Также 47-й регион на 8-м месте среди всех регионов по оценке их бюджетной системы и на 8-м по темпу роста налоговых и неналоговых доходов бюджета.

наследие

Место для музея
«Дорога жизни»

Варвара Гарина. Строительство нового музейного комплекса «Дорога жизни» во Всеволожском районе обойдется в 200 млн рублей. Сейчас власти ведут поиски участка для нового музея.



Об этом на рабочем совещании заявил Александр Дрозденко. Власти 47-го региона планируют построить современный выставочный комплекс с комфортными зонами для отдыха и выставочными залами.

«Работы по строительству произведем совместно с нашим партнером ЗАО «АБР Менеджмент» в соотношении затрат 50 на 50: каждая сторона на строительство выделит примерно по 100 млн рублей при площади помещения 800 квадратных метров. Сейчас выбираем место для музея, рассматриваем три варианта во Всеволожском районе», – рассказал глава Ленобласти.

Первый вариант для строительства – участок в 1,7 га рядом с де-

ревней Морье, второй – муниципальные 3 га Всеволожского района рядом с воинской частью, третий – на территории нынешних земель Минобороны, где сейчас находится старый музей.

Губернатор обещал до конца сентября определиться с вариантом и в зависимости от выбора решить: будет музей общим с Министерством обороны или только областной. «Мы, конечно, можем построить только свой музей в Морье, но, на мой взгляд, с государственной точки зрения это неверно. На всякий случай пока начнем оформлять альтернативный земельный участок в 3 га», – прокомментировал губернатор.

В данный момент музей «Дорога жизни» является филиалом Военно-морского музея и состоит на балансе Министерства обороны. Он занимает 270 кв. м здания, в котором находился Штаб шестой флотилии, во время войны обеспечивавшей доставку в осенне-весеннее время продовольствия.

Напомним, что вновь созданное юридическое лицо Музейно-выставочный комплекс «Дорога жизни» с 1 января 2015 года станет самостоятельным государственным учреждением культуры, сформирует штатную численность, и в него постепенно войдут все исторические памятники «Дороги жизни». На его деятельность из бюджета Ленин-

градской области будет ежегодно выделяться 11 млн рублей.

На данный момент все переданные Росимуществом объекты закреплены на базе оперативного управления за Музейным агентством Ленинградской области и находятся в собственности региона. Работы уже ведутся, из бюджета Ленинградской области выделено 2 млн рублей на работы по установлению зон охраны памятников, которые войдут в новый комплекс. Также из бюджета Ленинградской области на 2014 год всего на ремонтно-реставрационные работы объектов, входящих в «Дорогу жизни», предусмотрено 47 млн рублей.

открытие

Диверсификация
Пикалево

Евгений Иванов.

ООО «Круглый год» построило в Пикалево новый тепличный комплекс. Производство строилось в рамках реализации комплексного инвестиционного плана (КИП) диверсификации экономики Пикалево, принятого в ноябре 2010 года.

Все инженерные сети, необходимые инвесторам для строительства промышленных площадок, обустроены на средства федерального и областного бюджетов.

«В рамках диверсификации у нас открытие еще двух производств – швейного предприятия и домостроительного комбината, – уточнил Александр Дрозденко. – Важно, что это не просто новые предприятия, но современные производства, созданные по последнему слову техники, как и сегодняшний тепличный комплекс».

Напомним, что комплексный инвестиционный план модернизации Пикалево Бокситогорского района Ленинградской области одобрен решением депутатами муниципального образования летом 2010 года.

В рамках реализации мероприятий КИП на софинансирование объектов капитального строительства – подготовку инженерного обеспечения реализации инвестиционных проектов – Пикалево предоставлены финансовые ресурсы в размере 590,1 руб., в том чис-

ле: 532,7 млн руб. – средства федерального бюджета и 57,400 млн руб. – средства областного бюджета.

План предусматривает создание 4 промышленных площадок, в том числе для открытого сегодня тепличного комплекса, а также создание индустриального парка.

В 2011 г. ООО «Круглый год» в рамках реализации комплексного инвестиционного плана модернизации города Пикалево приступило к реализации проекта строительства в Пикалево «Те-



Александр ДРОЗДЕНКО:
«Это – современные производства, созданные по последнему слову техники»

пличного комплекса по круглогодичному выращиванию овощных культур».

Проект первой очереди тепличного комбината в Пикалево предусматривал строительство блока теплиц и сервисных зон общей площадью 7 га, энергоузла с трансформаторными подстанциями и вспомогательных сооружений: пруд-накопитель дождевой воды объемом более 10 тыс. куб. м, локальные очистные сооружения, склад удобрений и пестицидов.

перспектива

30 новых детских
садов появится
в регионе

Об этом сообщил губернатор Александр Дрозденко на открытии нового детского сада в микрорайоне Черная речка в Сертолово (Всеволожский район).

Деньги на строительство, проектирование и ремонты заложены как в бюджете региона, так и в федеральном. Всеволожский район – один из самых проблемных, так как объемы жилищного строительства здесь растут очень быстро. «Я не был удовлетворен темпами строительства этого детского сада, поэтому пришлось вмешаться в процесс, его достраивали «в ручном режиме», и в итоге сегодня, 1 сентября, садик принят и начал работу. В Гатчинском районе проблема с местами решится к концу года. В Выборгском есть проблема с темпами строительства – при необходимости там вопросы тоже будут решаться «в ручном режиме», – пояснил губернатор.

Чернореченский детский сад комбинированного вида (Всеволожский район, Сертолово, микрорайон Черная Речка, д. 22, корпус 2).

Строительство осуществлено застройщиком ООО «Строит-Про». Объем финансовых средств на строительство по контракту составил 170,6 млн рублей, из них вложения областного бюджета – 124,2 млн рублей. Объект был принят 22 августа. Детский сад рассчитан на обучение 140 детей.

Конференция Союза – в повестку войдут самые острые вопросы отрасли

Союз строительных объединений и организаций формирует программу практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Конференция, запланированная на 30 октября, состоится уже в одиннадцатый раз. За время своего проведения она завоевала и прочно удерживает репутацию эффективной дискуссионной площадки, пространства для плодотворного диалога представителей строительного комплекса и органов власти Санкт-Петербурга.

Конференция проводится при поддержке Правительства Санкт-Петербурга, Комитета по строительству и Российского Союза строителей.

Участникам будет предложено рассмотреть комплекс вопросов, имеющих большое значение для развития строительной отрасли двух регионов, обобщение имеющегося опыта и определение путей дальнейшего перспективного развития. Предпо-

лагается, что темами для обсуждения на конференции станут развитие жилищного и промышленного строительства, состояние профильного законодательства, системы саморегулирования, проблемы безопасности и качества строительства, развития стройиндустрии, страхования в строительном комплексе, подготовки кадров и другие вопросы.

Сейчас Союз – организатор конференции определяет программу мероприятия. Для того чтобы в программу вошли все проблемные аспекты развития строительной отрасли, Союз предлагает

профессиональному сообществу включиться в эту работу. Заявки на выступления, темы и тезисы докладов можно направить по электронной почте: ssoo@stroysoyuz.ru, prokopenko@stroysoyuz.ru, а также по факсу: (812) 570-30-63, 714-23-81.

Проект программы будет опубликован на сайте Союза: www.stroysoyuz.ru.

Принятая по итогам работы резолюция конференции станет отражением консолидированного мнения строительного сообщества на вопросы функционирования и развития отрасли. Важно

Предварительная регистрация для участия в конференции и информация о вариантах партнерской поддержки мероприятия – в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81.



Конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Санкт-Петербург, 30 октября, отель «Азимут». Начало работы в 11:00, регистрация участников с 10:00.

то, что конференция состоится накануне ключевого события в общественной жизни строительной отрасли – Съезда строителей Санкт-Петербурга. Повестка съезда во многом будет обусловлена проблематикой конференции.

Принять участие в конференции приглашены представители Правительства Санкт-Петербурга, представители комитетов и служб, регулирующих деятельность строительного комплекса, депутаты Законодательного собрания города, руководители предприятий и организаций отрасли, профильных общественных структур.

Участие в конференции традиционно бесплатное. Необходима

предварительная регистрация. Сообщить об участии в мероприятии можно по телефонам дирекции Союза или пройти электронную регистрацию на сайте www.stroysoyuz.ru (нужно заполнить форму на главной странице).

Предусмотрена возможность партнерской поддержки мероприятия. В рамках инвестиционных пакетов организации строительного комплекса смогут представить свои достижения и наработки. Подробная информация на сайте Союза.

Заявки на выступления, темы и тезисы докладов можно присылать в дирекцию Союза.

саморегулирование



Антон Мороз: «Консолидация усилий – залог успеха»

Юлия Борисова. В преддверии важного для строительного сообщества события – юбилейной Всероссийской конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» – один из главных организаторов мероприятия – руководитель аппарата НОП, председатель Совета СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков» Антон Мороз ответил на наши вопросы.

– Какие темы будут обсуждаться в рамках конференции?

– По традиции на форуме поднимаются волнующие профессиональное сообщество вопросы, которые касаются взаимодействия с органами власти, в том числе участия в разработке законопроектов и внесения поправок в действующее законодательство, сокращения согласовательных процедур, поддержки малого и среднего предпринимательства в строительной отрасли, а также практических вопросов, связанных с работой СРО, полномочиями их национальных объединений. Безусловно, и в рамках пленарного заседания, и в ходе работы семи тематических секций будут обсуждаться такие во-

просы, как правовое обеспечение отрасли и нормотворчество, страхование и качество строительства, энергоресурсосбережение и другие темы. Формат открытого диалога с представителями органов власти и национальных объединений СРО позволит всем желающим непосредственно участвовать в обсуждении, задавать вопросы спикерам. Учитывая прошлый опыт, это будет увлекательный, порой острый, предметный и серьезный диалог.

– Охарактеризуйте уровень взаимодействия строительного сообщества с властью на данном этапе.

– На примере работы Националь-

ного объединения проектировщиков можно видеть положительные результаты таких взаимоотношений. Выступая одним из основных представителей экспертного мнения, НОП проводит экспертизу нормативно-правовых документов, готовящихся профильными комитетами Госдумы РФ, министерствами и ведомствами. Мы наладили тесный контакт с Минстроем, Минрегионом, Минтрансом, ФАС, Ростехнадзором, региональными органами власти. Сегодня все мероприятия, связанные с разъяснительной работой и выработкой государственной концепции развития градостроительства, политики в области проектирования и строительства, проводятся совместно с профильными министерствами, крупнейшими ассоциациями и национальными объединениями. Консолидация усилий – залог успеха в любом деле.

– Каковы цели НОП в части совершенствования профильного законодательства?

– Основная задача – подготовка системного закона, полностью описывающего деятельность СРО. Необходимо устранить те недоработки, которые существуют в Законе «О саморегулируемых организациях» и в других законах, регулирующих строительную отрасль. Следует переписать Градкодекс, чтобы он был ориентирован на систему градостроительного

планирования и развитие градостроительной деятельности. При активном участии специалистов НОП и его региональных представителей, экспертов СРО Нацобъединением подготовлен пакет законопроектов и предложений, направленных на совершенствование системы саморегулирования в строительной отрасли.

– Чего уже удалось достичь?

– Из достижений назову несколько. В первом чтении был принят наш законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» в части установления субсидиарной ответственности СРО взамен солидарной.

В связи с проблемной ситуацией в банковском секторе и необходимостью расширения перечня объектов инвестирования средств компенсационного фонда СРО, мы разработали законопроект. В качестве ключевого было выдвинуто предложение о необходимости пересмотра способов размещения средств компфонда и разрешения дополнительных способов эффективного размещения средств через иные механизмы. Мнение проектировщиков было услышано, и в новом законопроекте для средств компенсационного фонда предложен более объемный перечень инвестиционных инструментов.

Минэкономразвития России и Комитет Госдумы РФ учли предложения НОП в ФЗ «О федеральной кон-

трактной системе» о проведении двухэтапного конкурса для заключения контракта на выполнение проектных работ.

Разработанный НОП законопроект, касающийся государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (закон № 129-ФЗ), позволит устранить пробел и обязать профильные органы власти вносить в ЕГРЮЛ и ЕГРИП сведения о выданных допусках. Если информация о компании будет находиться в едином документе – выписке из ЕГРЮЛ или ЕГРИП, это даст возможность дисциплинировать саморегулируемые организации в части оперативности предоставления информации в органы государственной власти, ответственные за ведение реестров СРО.

В защиту интересов проектировщиков и инженеров НОП разработал свой перечень ОКВЭД, в который вошли в том числе виды деятельности по разработке территориального планирования, градостроительного зонирования и планировке территории, обеспечивающие устойчивое развитие территорий.

Все разработанные НОП документы готовятся к рассмотрению Госдумой РФ в осеннюю сессию, а также проходят согласование в профильных федеральных органах исполнительной власти, и у нас есть уверенность, что будут ими поддержаны.



**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



ЕДИНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Кто строит .ru

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!

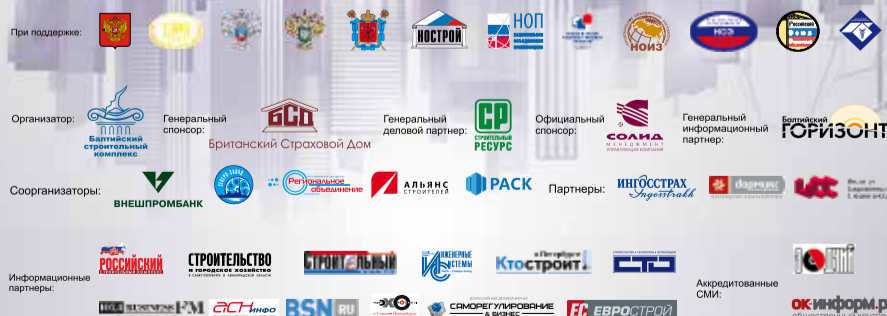
**Аудитория Кто строит .ru –
92 000 посетителей в месяц!**

V Всероссийская научно-практическая конференция
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»



17 сентября 2014
Санкт-Петербург,
Park Inn Пулковская

Открытый диалог
с представителями власти



Регистрация на конференцию — sroconf.ru