

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЯВИТСЯ НОВАЯ ИНТЕГРИРОВАННАЯ СИСТЕМА ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СТРОЙКОМПЛЕКСА **СТР. 5**

РОССИЯНЕ ВКЛАДЫВАЮТ В ИНОСТРАННЫЕ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ТЫСЯЧИ МИЛЛИАРДОВ ДОЛЛАРОВ **СТР. 8–9**

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ СОЗДАЕТ УСЛОВИЯ ДЛЯ БЮДЖЕТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ЗА СЧЕТ ДЕНЕГ ПЕНСИОННОГО ФОНДА **СТР. 14**



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

РЕКЛАМА



**«Газпромбанк
готов предложить
бизнесу экспертизу
по подготовке
и «упаковыванию»
проектов ГЧП»**

СТР. 6–7

Леонид Сидоренко,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ ДИРЕКЦИИ
ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ ДЕПАРТАМЕНТА
ПРОЕКТНОГО И СТРУКТУРНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ГАЗПРОМБАНКА



Центр
строительного аудита
и сопровождения

**ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

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

РЕКЛАМА



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

**Негосударственная
экспертиза**
проектной документации
и результатов инженерных
изысканий

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



Управление
государственной экспертизы
Ленинградской области

ЭКСПЕРТИЗА
государственная
и негосударственная

www.loexp.ru

РЕКЛАМА



**АКТУАЛЬНЫЕ
НОВОСТИ**
Ktostroit.ru

www.ktostroit.ru

Редакция газеты
в Петербурге
Кто строит

предлагает вам
**ОФОРМИТЬ
ПОДПИСКУ**
на печатную и электронную
версию газеты.

(812) 333-07-33

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

12.05

Суммы задатков на торгах городского имущества увеличат

Комитет по управлению государственным имуществом Петербурга выпустил распоряжение, увеличивающее суммы задатков при проведении торгов на право аренды нежилых помещений, являющихся собственностью города. Это позволит отсеять от торгов недобросовестных покупателей. С начала года участились случаи недобросовестного поведения участников торгов на право заключения договоров аренды нежилых помещений. Определенная группа лиц, постоянно участвующая в данном виде торгов, завышала цену лотов до абсурдно высоких значений, одновременно вымогая денежные средства у добросовестных участников. Теперь, если начальная цена (годовая арендная ставка) составляет менее 1 млн рублей, потенциальный арендатор должен будет внести задаток в размере 100% от начальной цены. Если начальная цена более 1 млн рублей, то задаток составит 50% от начальной цены.

Субсидии на переселение граждан выростут на 34 млрд рублей

Согласно постановлению от 6 мая, размер субсидий Фонду содействия реформированию ЖКХ увеличивается более чем на 34,6 млрд рублей. Принятые решения направлены на обеспечение стабильности региональных программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Проект постановления «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2013 года № 147» подготовлен Минстроем. Размер субсидий в виде имущественных взносов в Фонд ЖКХ увеличат на 34600,39 млн рублей. Также постановлением перераспределяются средства, направляемые на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки субъектам Федерации в 2014–2017 годах, на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Для реализации постановления потребуются дополнительные ассигнования из федерального бюджета в размере 19303,18 млн рублей в 2016 году и 15297,21 млн рублей в 2017 году.

13.05

В Красном Селе появится Арка Победы

Городское правительство подготовило проект постановления об установке в 2015 году Арки Победы в Красносельском районе, при въезде в город с юго-западного и западного направлений, откуда в освобожденный Ленинград возвращались советские войска. Выбор места глава администрации Красносельского района Евгений Никольский объясняет еще и тем, что в январе 1944 года в Красном Селе и его окрестностях шли ожесточенные бои за освобождение Ленинграда от блокады.

Идею такого памятного знака предложил почетный гражданин Санкт-Петербурга, писатель, участник обороны Ленинграда Даниил Гранин, взяв за основу одну из трех установленных в 1945 году временных деревянных арок.

Проект арки готовит за свой счет и с привлечением добровольных пожертвований Межрегиональная общественная организация «Совет Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Авторы проекта – архитектор Владимир Попов и скульптор Борис Петров. Техническая документация разрабатывается ОАО «Ленниипроект». Примерная стоимость строительства арки – 100 млн рублей. После установки она будет передана в дар городу.

В Ленобласти вводят единый документ для оплаты ЖКУ

Вице-губернатор Ленобласти Юрий Пахомовский на прошедшем заседании областного Заксобрания рассказал, что в скором времени на территории региона будет введен единый документ для оплаты всех коммунальных услуг. По словам г-на Пахомовского, единая платежка для начала будет введена во Всеволожском и Приозерском районах, и в случае, если проект успешно пройдет испытательный период, то его запустят во всех районах. В настоящий момент работы по разработке единого платежного документа еще ведутся, однако к 1 июля они будут завершены.

14.05

Смольный наградил коллектив Юрия Земцова за новую сцену Александринки



Коллектив «Земцов, Кондаин и партнеры» Смольный наградил премией Правительства Санкт-Петербурга за достижения в области архитектуры. Лауреатами признаны Юрий Земцов, Михаил Кондаин, Нина Поповская, Марина Масальская – за архитектурное произведение «Театрально-культурный комплекс «Новая сцена Александринского театра» (ул. Зодчего Росси, д. 2). Премия Правительства Санкт-Петербурга в области литературы, искусства и архитектуры присуждается ежегодно «за наиболее талантливые, отличающиеся новизной и оригинальностью произведения литературы, искусства и архитектуры, получившие общественное признание и вносящие значительный вклад в художественную культуру России и культурное наследие Петербурга». В целом за 2013 год чиновники определили лауреатов в десяти номинациях.

Природоохранная прокуратура добилась сноса незаконных строений

Ленинградская природоохранная прокуратура через суд добилась демонтажа незаконных строений в Кингисеппском лесничестве. Как показала проверка, на территории квартала 87 Усть-Лужского участкового лесничества, входящего в состав Кингисеппского лесничества, компанией «Аргус» было построено девять строений, которые строительно-техническая экспертиза признала объектами капитального строительства. При этом постройки были возведены на участке, выделенном для рекреационной деятельности общей площадью в 16,64 га. Прокурор через суд потребовал обязать ООО «Аргус» за свой счет произвести демонтаж строений. Кингисеппский городской суд иск прокурора удовлетворил в полном объеме.

15.05

КУГИ выиграл суд у «Летучего Голландца»

Суд апелляционной инстанции посчитал действия Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) по выселению дебаркадера «Летучий Голландец» с участка Мытнинской набережной законными. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд Санкт-Петербурга признал договор аренды набережной между КУГИ и владельцами дебаркадера расторгнутым и обязал последних освободить набережную. Напомним, в июне прошлого года КУГИ направил компании ООО «Летучий Голландец» уведомление о расторжении договора аренды участка Мытнинской набережной, переданного в 2005 году под размещение плавучего фитнес-центра и ресторана «Летучий Голландец». Основанием для расторжения договора стало незаконное размещение у корабля понтона с летним кафе. Предпринимателем было предложено самостоятельно и в добровольном порядке освободить занимаемый участок набережной и передать его городу. Владельцы дебаркадера попытались оспорить это в суде. Суд первой инстанции встал на сторону предпринимателей и удовлетворил их иск. Суд второй инстанции, рассмотрев апелляционную жалобу КУГИ, отменил данное решение, признав договор аренды набережной расторгнутым и тем самым обязав предпринимателей освободить занимаемую территорию.

Цена на цемент снизилась, а на нерудные материалы – подросла

Средние оптовые цены на цемент при реализации навалом в апреле 2014 года в России снизились на 0,7%, говорится в сообщении Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга (НАСИ). Цены на тарированный цемент выросли на 0,3%. Увеличение средних цен на щебень составило 2,8%, а на песок – 0,5%. Цена на товарный бетон и готовые цементные растворы в апреле выросла на 0,9%, а на черный металлопрокат – на 1,6%. Керамический кирпич подорожал на 1,9%, силикатный – на 0,8%, стеновые блоки – на 1,7%.

16.05

Город выбрал участок для зоопарка

Завершилось голосование, в ходе которого петербуржцы выбрали участок под строительство нового зоопарка. В итоге: 39% горожан отдали свои голоса за участок в Юкках. Второе место по итогам голосования отдано участку в Курортном районе. Горожане также решили и судьбу существующего зоопарка – он будет сохранен, а на его базе организуют образовательный и просветительский центр – за это проголосовали 84% петербуржцев.

БДТ откроют в сентябре

Открытие исторической сцены Большого драматического театра им. Г.А. Товстоногова перенесено на сентябрь. В Министерстве культуры отметили, что инициатором переноса стал худрук театра Андрей Могучий. Он попросил министра перенести открытие, чтобы отреставрированная сцена не простаивала летом, а была открыта к началу нового сезона. Ранее предполагалось, что здание на набережной Фонтанки откроется 24 мая 2014 года. Министр культуры РФ Владимир Мединский уже успел пригласить на торжественное мероприятие президента Владимира Путина. 13 мая в БДТ была назначена новый директор Татьяна Архипова, которая ранее занимала должность первого заместителя директора Михайловского театра Владимира Кехмана. Историческое здание БДТ имени Товстоногова начали реконструировать в январе 2011 года. Общая стоимость ремонта составила около 1,5 млрд рублей.

Пилотный проект по энергоэффективной модернизации

Вице-губернатор Владимир Лавленцев утвердил пилотный проект по энергоэффективной модернизации многоквартирных домов, разработанный петербургским Центром энергосбережения, профильными правительственными комитетами и федеральным аналитическим центром по проблемам ЖКХ. В течение нескольких лет город перейдет на энергоэффективные технологии потребления ресурсов.

в Петербурге
Кто строит!

№ 19 (179) 19 мая 2014 г.

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

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор:
Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Елена Чиркова,
Раиса Гапоненкова

Фото: Максим Дынников

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 значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Саморегулирование», «Бизнес-интервью», «Образование», «Актуальный разговор», «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 комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

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

Коммерческий отдел:
+7 (812) 333-07-33

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-2539

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 16.05.2014 в 23.00

наследие

Гарантии для памятников

Марина Голокова. Результаты историко-культурных экспертиз, предполагающих современное использование зданий-памятников, чиновники обещают обязательно рассматривать на заседаниях Совета по сохранению культурного наследия. Таким образом они надеются избежать утраты ценных объектов.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поручил Комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) «в дальнейшем рассматривать на заседаниях Совета по культурному наследию результаты историко-культурных экспертиз по вопросам современного использования важных исторических и культурных объектов». Поводом для этого поручения послужила ситуация с гостиничным проектом на Конюшенной площади, который реализует ООО «Плаза Лотос Групп» (Plaza Lotus Group) братьев Зингаревич.

Компания занимается реставрацией и приспособлением для современного использования здания Конюшенного ведомства (Конюшенная площадь, 1), памятника

федерального значения. Проект предусматривает создание комплекса апартаментов One Kopushennaya Square на двух гектарах между Конюшенной площадью, набережных Мойки и канала Грибоедова.

Проверить этот проект и рассмотреть его на заседании Совета по сохранению культурного наследия просил в официальном обращении к губернатору депутат городского Законодательного собрания Борис Вишневский. Однако в ответе на это письмо Георгий Полтавченко заявил, что проект не будет рассматриваться экспертами Совета по сохранению культурного наследия. По его словам, это нецелесообразно, поскольку все согласования и разрешения на производство работ получены.

Вместе с тем губернатор поручил КГИОП содействовать общественному контролю «за ходом работ на объекте».

Участники Совета по сохранению культурного наследия только приветствуют новость об обязательном рассмотрении результатов историко-культурных экспертиз. Известны печальные примеры, когда на основе проведенных экспертиз в процессе реализации проектов объекты или утрачивались полностью, или теряли ценные элементы. В их числе скандальный случай с Домом Рогова (Загородный проспект, 3), который специалисты рекомендовали исключить из списка выявленных объектов культурного наследия. Результатом стал снос исторического здания.

Сомнения вызывали заключения экспертов о влиянии строительства торгового центра «Стокманн» на окружающую застройку на Невском проспекте. Сегодня похожая ситуация связана с проектом компании «Набережная Шмидта, 21», связанной с УК «Соло». Инвестор планирует построить на набережной Лейтенанта Шмидта, 21, жилой комплекс «Гранвиль». Когда начались строительные работы, стены соседнего дома (№ 19), по жалобам его жильцов, пошли трещинами. Градозащитники уверены, что это тоже результат слишком лояльного подхода к проекту. По их мнению, предотвратить подобные вещи можно было бы благодаря четким заключениям историко-культурных экспертов.

Федеральная власть

■ **Министром России намерен ослабить требования по предоставлению денег регионам.** Министром России намерен ослабить требования по предоставлению денег регионам РФ на расселение аварийного жилья и смягчить условия приостановки финансирования. «Сегодня, если хотя бы в одном муниципалитете региона не завершено расселение хотя бы одного дома, то приостанавливается финансирование программы по всему субъекту», – отметил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. Как пояснил чиновник, в Минстрое планируют приостанавливать финансирование пропорционально нарушению. Регионам могут значительно упростить условия предоставления поддержки на программы переселения из аварийного жилья, оставив только два условия для субъектов РФ: подготовку всех необходимых актов по региональной системе капремонта и утверждение до 1 января 2015 года «дорожной карты» по повышению эффективности жилищно-коммунального хозяйства. Одновременно Минстрой намерен ужесточить контроль, в ведомстве уже сейчас действует приказ, согласно которому

будут отслеживаться все этапы расселения аварийного жилья в регионах – от перечисления денег до завершения строительства и переселения граждан. Полностью система мониторинга будет запущена министерством к 1 июня.

■ **Министром предлагает запретить предоплату более 85%.** Министерство строительства и ЖКХ России подготовило проект нормативов, предусматривающих запрет на выплату более 85% стоимости работ, предъявляемых к оплате заказчику до ввода объекта в эксплуатацию по госконтрактам. Об этом сегодня заявил в Госдуме глава министерства Михаил Мень. Министром подготовил проект нормативов, предусматривающих введение обязанностей подрядчика предоставлять обеспечение дополнительно финансирования выполнения работ в случае увеличения стоимости в ходе реализации контракта. Это, по мнению чиновника, призвано мотивировать подрядчиков к соблюдению условий госконтрактов и муниципальных контрактов. Пока нередки случаи, когда после завершения определенного этапа строительства подрядчик начинает разговоры об увеличении стоимости.

■ **Министром создает условия для прихода частных инвесторов в сферу теплоснабжения.** Постановление № 410 «О порядке согласования и утверждения инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, а также требований к составу и содержанию таких программ (за исключением таких программ, утверждаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике)» утверждено Правительством РФ 5 мая. По мнению замглавы Минстроя России Андрея Чибиса, документ позволит упорядочить инвестиционную деятельность организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения. Постановлением определяется, что инвестиционная программа должна содержать перечень мероприятий по строительству, реконструкции или модернизации объектов теплоснабжения, а также краткое описание указанных мероприятий, в том числе: обоснование их необходимости для достижения плановых значений показателей; стоимость реализации мероприятий; описание и место расположения строящихся, реконструируемых или модернизируемых

объектов теплоснабжения, обеспечивающих однозначную идентификацию таких объектов; основные технические характеристики объектов теплоснабжения до и после реализации мероприятий.

■ **Для коммерческой недвижимости разработают перечень административных процедур.** Министерство строительства и ЖКХ России намерено разработать исчерпывающий перечень административных процедур в области строительства коммерческой недвижимости. Об этом сообщил в эфире «РБК-ТВ» министр строительства и ЖКХ Михаил Мень.

Правительство уже приняло исчерпывающий перечень документов и административных процедур в строительстве жилья, он включает 134 процедуры взамен 220 ныне существующих. Для строительства многоквартирных домов перечень сокращен до 65 процедур, а в сфере частного жилищного строительства – до 25 процедур. Такой же исчерпывающий перечень будет создан для строительства коммерческой недвижимости. По словам министра, в рейтинге Всемирного банка Doing Business строительство в России находится в плачевной ситуации.

Вакансии

Крупный строительно-инвестиционный холдинг в связи с развитием новых проектов приглашает к сотрудничеству профессионалов на позиции:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
генподрядной строительной организации

Требования:

- опыт работы в должности генерального директора не менее 5 лет, в генподрядной строительной организации;
- успешный опыт построения эффективной системы управления строительными проектами и организации в целом.

Обязанности:

- стратегическое и оперативное управление деятельностью компании для обеспечения выполнения запланированных показателей бизнеса;
- обеспечение реализации производственных проектов компании;
- взаимодействие с городскими согласующими и контролирующими структурами по вопросам реализации проектов.

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА

Требования:

- высшее образование (ПГС, техническое);
- опыт работы на аналогичной позиции от 5 лет, специализация ПГС;
- желателен опыт работы в генподрядных строительных организациях;
- опыт реализации строительных проектов с «0»;
- знание современных технологий и способов ведения строительных работ;
- навыки ведения переговоров; амбициозность.

top-recruiting@mail.ru
+7-911-2432422
+7-981-8539383

ОРГАНИЗАЦИЯ **КУПИТ**

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ
ЗДАНИЕ ОКОЛО 300 м²

с земельным участком до 1500 м²

районы: **КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ**
КАЛИНИНСКИЙ
НЕВСКИЙ (правый берег)

buy@eastcred.com
т. +7-921-404-15-63

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

власть

За три года планируется расселить 5 тысяч петербуржцев

Минстрой опубликовал распоряжение Правительства РФ от 6 мая 2014 года № 761-р, в котором предусмотрены изменения в комплексе мер по ликвидации аварийного жилищного фонда страны. Судя по документу, власти намерены решить эту проблему до 2017 года. В комплекс утвержденных мер на ближайшие три года вошли мониторинг и анализ реализации региональных адресных программ по переселению граждан

из аварийного фонда; реализации программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; предоставления земельных участков, подготовки проектной документации и строительства новых жилых домов, согласование графиков реализации адресных программ и т.д. В Петербурге за три года планируется расселить более 5 тыс. человек (более 41 тыс. кв. м). В Ленинградской области – почти 13 тыс. человек (почти 193 тыс. кв. м).

Смольному передали больше полномочий по регулированию земельных отношений

Депутаты Заксобрания приняли в целом закон, дополняющий перечень полномочий городского правительства по регулированию земельных отношений. «За» проголосовало 34 народных избранника. Теперь правительство получает пол-

номочия по установлению и прекращению публичных сервитутов, а также по установлению порядка проведения общественных слушаний по вопросам установления и прекращения таких сервитутов.

Организацию дорожного движения обеспечит правительство города

В городском парламенте завершилось второе чтение законопроекта, вносящего изменения в закон «О разграничении полномочий Законодательного собрания Санкт-Петербурга и Правительства Санкт-Петербурга в области использования автомобильных дорог и осуществления

дорожной деятельности на территории Санкт-Петербурга». Депутаты приняли поправку, согласно которой обеспечение организации дорожного движения осуществляется на основании проектов и схем, утверждаемых в том порядке, который установлен Правительством Петербурга.

законотворчество

Землю – детям

Елена Кипелова. Депутаты ЗакСа в третьем чтении приняли в целом закон, который закрепляет за многодетными семьями право на получение земельных участков и после достижения детьми совершеннолетия.

Принятый документ вносит изменения в действующий закон Петербурга «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей».

Проект закона был внесен на рассмотрение парламента губернатором Петербурга. Теперь, согласно документу, многодетные семьи смогут получить земельные участки под строительство даже в том случае, если их дети уже достигли 18 лет. Правда, есть условие: заявка на получение земли семья должна была подать до совершеннолетия детей и не иметь в собственности других земельных участков, ранее предоставленных им бесплатно. Причем, если за время ожидания семья уже приобрела землю за свой счет, то она также будет снята с очереди.

Участки семьям полагаются бесплатно. Использовать их можно будет и для улучшения жилищных условий, и для дачного строительства.

Реализовывать данную программу правительство намерено за счет городского бюджета. При этом Смольный признает: чтобы обеспечить участками все семьи, стоящие на учете, потребуются дополнительные средства, однако «это полностью обоснованные и разумные траты».

Еще при первом чтении законопроекта депутаты отмечали, что в Петербурге давно назрела необходимость модернизировать действующее законодательство, касающееся поддержки многодетных семей. Так, по словам председателя Законодательного собрания Санкт-Петербурга Вячеслава Макарова, сейчас в городе проживает более полумиллиона семей с детьми, и каждая четвертая из них получает социальную поддержку. Вместе с тем на сегодняшний день «основанием для отказа в предоставлении земельного участка многодетной семье, состоящей на учете, является то, что дети уже достигли 18 лет». Это, по мнению г-на Макарова, несправедливая норма, и благодаря законопроекту она наконец-то будет упразднена.

По состоянию на 2013 год в Петербурге уже было выдано 350 участков. В этом году в планах у Смольного значится еще 500 участков. Всего же на получение земли претендует порядка 20 тысяч многодетных семей, и многие депутаты опасаются, что при нынешних темпах программа может быть полностью реализована едва ли не через 50 лет. Смольный смотрит на вещи позитивнее и считает, что в течение 5–7 лет сможет обеспечить земельными участками каждую из этих семей.

УДОБНО СТРОИТЬ,
КОМФОРТНО ЖИТЬ

ПРОДУКЦИЯ ВЫСОКОГО КАЧЕСТВА

- Армированные газобетонные перемычки для устройства оконных и дверных проемов
- U-блоки для устройства монолитного пояса
- Газобетонные стеновые блоки
- Газобетонные блоки для устройства перегородок
- Газобетонные блоки для устройства сборно-монолитного перекрытия
- Клей для газобетона
- Инструменты для работы с газобетоном



упрощаем строительство

www.HplusH.ru



Датская компания H+N предлагает комплексные решения для строительства из автоклавного газобетона европейского качества.

Вся продукция производится на собственном высокотехнологичном заводе в Ленинградской области.

Мы работаем только с надежными партнерами и предоставляем техническую поддержку на всех стадиях проекта.

H+N

Прозрачные основы строительного комплекса

Елена Чиркова. О необходимости модернизировать процессы согласования и выдачи разрешений на строительство Смольный говорил уже не раз. Теперь правительство перешло от слов к делу, и в ближайшее время в городе появится новая интегрированная система информационного обеспечения строительного комплекса, которая позволит повысить эффективность управления программами бюджетного строительства.

Такая система уже функционирует в Москве, и, как признают представители комитета Госдумы РФ по земельным отношениям и строительству, она значительно упрощает процедуру согласования и получения всей необходимой документации.

Представила систему в Смольном Светлана Бачурина, ответственный секретарь Экспертного совета по градостроительной деятельности при строительном комитете Госдумы. Г-жа Бачурина отметила, что создание комплексных информационных систем и обеспечение информационной открытости – это необходимая составляющая современного строительного комплекса.

Разработанная по инициативе правительства РФ система основана на принципе максимальной прозрачности всех процессов. По большому счету, она представляет собой огромную картотеку строительных объектов, у каждого из которых есть электронный паспорт, содержащий полный перечень разрешительной документации. Кроме того, система позволяет в режиме реального времени отследить все процессы, возникающие с момента подачи документов до момента получения разрешения на строительство. Застройщики также в режиме онлайн смогут осуществлять планирование и мониторинг строительных программ, пройти экспертизу своего проекта или оформить имущественные права.

Единая интегрированная система позволит следить за строительством объектов не только представителям власти и застройщикам, но и заинтересованным гражданам. Так, горожане, купившие квартиры в том или



ином жилом комплексе на нулевом цикле, смогут отслеживать ход строительства. Помимо этого, добавляет г-жа Бачурина, «граждане могут посмотреть, что за объект строится рядом с их домом, законное ли это строительство».

Система также вводит электронный документооборот, что позволит избежать случаев, когда какая-либо справка неожиданно теряется или пропадает. Это также не даст застройщикам возможности «протолкнуть» проекты с отклонениями от градостроительных нормативов.

Светлана Бачурина рассказывает, что основными целями разработки и внедрения интеграционной системы правительство называет совершенствование механизмов административного контроля, повышение исполнительской дисциплины и прозрачности деятельности, сокращение административных издержек, а также комплексный контроль по каждому объекту.

Председатель петербургского Комитета по строительству Михаил Демиденко подчеркнул: «Мы считаем полезной ту идеологию открытости и вовлечения большего количества структур в контроль за строительными процессами, которая заложена в суть этой программы». Г-н Демиденко напомнил, что добиться от строителей порядка на площадках удалось только тогда, когда заборы стали прозрачными, а значит, появилось больше внешних факторов, влияющих на ситуацию. В данном случае принцип примерно такой же. «Открытая система процедур, внешний надзор – все вместе приводит к снятию не только внутренних барьеров, которые возникают на пути следования документов, но и в первую очередь исчезает главный барьер, который обычно полностью закрывает ситуацию, лишая участников процесса возможности наблюдать за ним извне», –

считает руководитель Комстроя. Георгий Полтавченко отметил, что в настоящий момент темпы строительства жилья в Петербурге высоки и у города действительно есть необходимость усовершенствовать контроль в этой сфере. «Предложенная система интересна, и у нас есть возможность внедрить ее в городе», – заявил губернатор.

Г-н Полтавченко поручил профильному комитету до 20 июня подготовить конкретные предложения по внедрению интегрированной системы в Петербурге, уделив при этом особое внимание ужесточению строительных регламентов и максимальному сокращению сроков получения разрешений на строительство, поскольку, по словам Георгия Полтавченко, «комитеты между собой не могут договориться неделями и месяцами, и получение разрешений на строительство даже объектов по госзаказу затягивается».

■ **Берег Малой Ижорки застроит жильем.** В Смольном утвержден проект планировки с проектом межевания территории в Колпинском районе. Она ограничена Лагерным шоссе, Понтоновой улицей, Понтоновым проездом и береговой линией реки Малой Ижорки.

На 29,4 га спроектированы два квартала рядом с жилой зоной. Там планируется строительство десяти домов высотой максимум 18 метров, четырехэтажного детского сада на 120 мест, пятиэтажной школы на 375 мест. Кроме того, предусмотрены участки для возведения магазина, блок-модульной котельной с газораспределительным пунктом, пяти трансформаторных подстанций, очистных сооружений поверхностного стока.

По проекту на всей территории в целом должны быть построены открытые надземные автостоянки, рассчитанные не менее чем на 2 тыс. машиномест.

■ **Утвержден масштабный ППТ в Петродворце.** Смольный утвердил ППТ площадью 165,3 га в Петродворцовом районе. Территория ограничена Ульяновской улицей, улицей Первого Мая, границей базисного квартала 19321Б, полосой отвода железной дороги, бульваром Красных Курсантов, Гостилицким шоссе, улицей Первого Мая, Широкой улицей, продолжением Университетского проспекта, Чичеринской улицей, Ботанической улицей. ППТ предусматривает 29 кварталов с жилыми домами и необходимой для проживания инфраструктурой.

■ **«Герофарм» вернул земельные участки в Пушкине.** Компания «Герофарм» отказалась от аренды двух из трех земельных участков в Пушкине, на которых должно быть построено фармацевтическое производство.

По словам председателя Комитета по промышленной политике и инновациям Максима Мейксина, компания решила оставить себе только один, самый крупный участок земли рядом с шоссе Подбельского, но просит учесть, что все еще претендует на данные участки в будущем.

Бюджет останется социально ориентированным

Любовь Андреева. Правительство города рассмотрело проект закона «Об исполнении бюджета Санкт-Петербурга за 2013 год». По данным Комитета финансов, доходы бюджета в 2013 году составили 408 миллиардов 752 миллиона рублей, что составляет 104,5% от утвержденного первоначального бюджета или 102% от уточненных бюджетных назначений.

Как отметил в своем докладе председатель Комитета финансов Эдуард Батанов, положительно показали себя все отрасли городской экономики с точки зрения налога на прибыль. Стабильными оказались и темпы роста налога на доходы физических лиц (средняя начисленная заработная плата одного работника выросла в 2013 году в сравнении с годом ранее на 13,7%). Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 112% к 2012 году. В усло-

виях неустойчивости национальной экономики, что во многом обусловлено макроэкономическими факторами, это выгодно выделяет Петербург среди всех регионов России.

Расходы бюджета составили 473 миллиарда рублей. Они исполнены на 90% – на 2% больше, чем за 2012 год. По словам главы финансового комитета, бюджет города был и остается социально ориентированным. Текущие расходы – в том числе заработная плата работников бюджетной сферы, со-

циальное обеспечение, субсидии на коммунальные услуги – исполнены за прошлый год на 97,4%.

Губернатор Георгий Полтавченко отметил, что такую высокую планку по социальным расходам нужно удержать и в текущем году. Вместе с тем губернатор подчеркнул, что необходимо на особом контроле держать исполнение Адресной инвестиционной программы (в 2013 году она выполнена на 75%).

На заседании правительства также была утверждена Стратегия

экономического и социального развития Петербурга до 2030 года. Разработанная на основе национальных приоритетов Российской Федерации, она призвана обеспечить стабильное повышение качества жизни петербуржцев и повышение конкурентоспособности города. Стратегия предусматривает 4 главных направления развития, в том числе: обеспечение устойчивого экономического роста, развитие человеческого капитала, повышение качества городской среды, обеспечение эффективности управления и развитие гражданского общества. Определены и механизмы достижения этих целей. Для этого сейчас разрабатываются 17 государственных программ Санкт-Петербурга, в реализации которых будет принимать участие весь город.

В Стратегии сформулированы

113 целей социально-экономического развития различных уровней. Они составлены на основе прогнозов по инновационному пути развития. В частности, объем инвестиций в экономику города к 2030 году должен достичь 3 триллионов рублей. Средняя продолжительность жизни в Петербурге к 2030 году должна увеличиться до 78 лет. Доходы петербуржцев планируется увеличить в 3 раза – в среднем до 95 тысяч рублей в месяц. Обеспечение жильем вырастет до 35 кв. метров на человека. Подводя итоги обсуждения, губернатор Георгий Полтавченко отметил, что по ряду показателей город может взять за ориентиры и более высокую планку, чем в целом по России. Так, по мнению губернатора, доля инновационной продукции к 2030 году должна составлять не менее 30% (при запланированных 20%).

интервью

Леонид Сидоренко: «Газпромбанк готов предложить бизнесу экспертизу по подготовке и «упаковыванию» проектов ГЧП»



Евгений Иванов. Российские банки все активнее предлагают бизнесу инструменты для реализации инфраструктурных проектов. Если еще несколько лет назад у финансистов были низкие лимиты кредитного риска на инфраструктурные проекты, то сегодня интерес к ним вырос. Причем некоторые банки не только кредитуют проекты, но и заходят в капитал. Это значит, что инфраструктура представляет собой достаточно привлекательный актив, сопоставимый со стабильными долгосрочными инструментами.

О том, какие схемы финансирования предлагают банки и в чем видят свою выгоду, нам рассказал Леонид Сидоренко, заместитель руководителя дирекции инфраструктурных проектов департамента

проектного и структурного финансирования Газпромбанка.

— Как развивается рынок инфраструктурных проектов в Петербурге?

— Петербург по существу является лидером российского рынка проектного финансирования инфраструктуры. Общеизвестно, что

два первых знаковых ГЧП-проекта в стране имеют питерскую «прописку»: реконструкция аэропорта Пулково, а также финансирование и строительство Западного скоростного диаметра (ЗСД). В ближайшее время планируется начало работы еще по одному масштабному проекту – строительство и эксплуатация на платной осно-

досье

Сидоренко Леонид Леонидович — заместитель руководителя дирекции инфраструктурных проектов департамента проектного и структурного финансирования Газпромбанка.

Окончил факультет международных экономических отношений МГИМО МИД СССР, Лондонскую школу экономики (магистр экономики) и Лондонскую школу бизнеса (магистр финансов).

В настоящий момент является заместителем руководителя дирекции инфраструктурных проектов департамента проектного и структурного финансирования Газпромбанка и отвечает за сопровождение инфраструктурных проектов и проектов в области государственно-частного партнерства, в которых банк выступает в качестве финансового консультанта, организатора финансирования и кредитора.

До прихода в Газпромбанк работал старшим, а затем ведущим банкиром в Черноморском банке торговли и развития (региональная международная финансовая организация) в департаменте энергетики и инфраструктуры, а также в департаменте промышленности, транспорта и туризма по работе с Россией, Украиной, Грецией, Молдовой и другими странами.

Имеет опыт долгового финансирования и инвестиций в капитал компаний.

Также обладает опытом финансирования и консультирования проектов в нефтяной и нефтехимической промышленности и производстве минеральных удобрений в России.

Личные интересы: театр, музеи (в особенности изобразительное искусство СССР первой половины XX века), спорт (лыжи, коньки, экстремальный туризм, плавание).

ве скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург на участках км 543 – км 646 и км 646 – км 684. Вместе с тем важно подчеркнуть, что в городе успешно реализуются и более мелкие, но не менее важные проекты, в том числе по объектам социальной инфраструктуры.

– Реализация крупных инфраструктурных проектов невозможна без участия государства. Какова роль правительства Петербурга в этом процессе?

– Банки, специализирующиеся на финансировании сектора инфраструктуры в России, высоко оценивают роль правительства Петербурга в реализации крупных проектов. Именно благодаря этому стали возможны Пулковое, ЗСД и другие проекты. В первую очередь хотелось бы выделить создание законодательной базы, которая выразилась в принятии регионального закона № 627-100 «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах». Но это, если можно так выразиться, вершина айсберга, видимая часть работы. Не менее важна тщательная повседневная деятельность руководства, правительства, профильных комитетов города по согласованию текущих вопросов с инвесторами и кредиторами: выработка условий концессионных соглашений, практическая помощь в решении таких задач, как выделение земельных участков под строительство, перенос существующих коммуникаций, согласование технических условий, получение разрешений и так далее.

– Что финансовые институты готовы предложить бизнесу для реализации инфраструктурных проектов в СПб и Северо-Западном регионе?

– Как представители Газпромбанка, сегодня мы готовы предложить бизнесу нашу экспертизу по подготовке и «упаковыванию» проектов ГЧП в качестве финансового консультанта. Роль банка в подготовке проектов начинается со стадии идеи и заканчивается выбором победителя конкурса на право реализации соглашения о ГЧП. Финансовое консультирование включает разработку «банкуемой» финансовой и коммерческой схемы, построение финансовой модели, разработку оптимальной стратегии финансирования и организацию работы консультантов.

Кроме того, Газпромбанк рассматривает возможность участия в акционерном капитале проектных компаний. У нас работают высококлассные специалисты по прямым инвестициям, специализирующиеся на предоставлении акционерного капитала, субординированных акционерных займов и управлении проектами.

Ну и, наконец, мы можем предложить долгосрочное долговое финансирование инфраструктурных проектов на привлекательных условиях на срок до 15 лет, включая синдицированные кредиты, проектное финансирование с ограниченным регрессом, участие экспортно-кредитных агентств и структурные продукты. А также размещение проектных облигаций, разработку критериев и параметров успешного выпуска облига-

ционных займов в рамках концессионных проектов и привлечение на этой основе долгосрочных и относительно доступных рублевых ресурсов.

– В каких отраслях на сегодняшний день наиболее интересно работать банкам и почему?

– В сегодняшних условиях для банков привлекательны объекты транспортной инфраструктуры, в первую очередь автомобильные дороги, аэропорты, портовые терминалы, мосты. Кроме того, интересна социальная инфраструктура, прежде всего медицинские центры и дошкольные образовательные учреждения.

– В каких проектах участвует банк в нашем регионе?

– Газпромбанк участвует в реализации уже упомянутого проекта ЗСД, а в конце апреля текущего года состоялось подписание кредитной документации по другому проекту – финансированию строительства школ, детских садов и автомобильных дорог в Санкт-Петербурге в районе Славянка.

– Интересуют ли банк проекты строительства автомобильных дорог, системы легкорельсового транспорта, реконструкции аэропортов и т. п.?

– Да, в контексте опыта работы над проектом ЗСД мы заинтересованы принять участие и в других проектах строительства и эксплуатации автомобильных дорог в регионе. Что касается аэропортов, то в ближайшее время на Северо-Западе не столь вероятно в полной мере повторить успех Пулково: прогнозные потребности по воздушным перевозкам на среднесрочную перспективу покрыты. Однако, когда на повестку дня будет поставлен вопрос финансирования второй очереди этого аэропорта, мы, конечно же, будем заинтересованы в том, чтобы предложить наши услуги.

– В чем заключалось участие Газпромбанка в проекте ЗСД?

– Банк участвует в реализации проекта ЗСД в качестве финансового консультанта, акционера проектной компании и кредитора. Банком также осуществляется предоставление других финансовых инструментов, в частности гарантий обеспечения обязательств проектной компании перед городом (в том числе возврата авансовых платежей по капитальному гранту). Этот проект реализуется в партнерстве с банком ВТБ.

– Расскажите о проекте финансирования детских садов в Петербурге.

– Данный проект реализуется банком совместно с победителем открытых конкурсов на основе уже упомянутого мной закона № 627-100. Общая сметная стоимость создаваемых объектов – около 3,86 млрд рублей, срок действия соглашений о ГЧП – 12 лет с возможностью пролонгации. Победитель конкурса будет строить и передавать объекты городу на основе заключаемых договоров купли-продажи, а также осуществлять их техническую эксплуатацию. Образовательные услуги для школ и детских садов будут оказывать муниципальные учреждения

Санкт-Петербурга. На текущий момент готовность социальных объектов составляет в среднем 65%, автомобильных дорог – более 90%.

– Сейчас в Сестрорецке начинается реализация крупного медицинского проекта по схеме ГЧП. Расскажите о планах вашего банка в отношении медицинских проектов.

– Работу над медицинскими проектами мы считаем очень перспективной. Как вы знаете, расходы на здравоохранение в России по сравнению с другими отраслями растут опережающими темпами: по некоторым оценкам, до 9–12% ежегодно. Мы смотрим на проекты не только в Петербурге, но и в Москве и в других регионах России. Известную сложность представляют вопросы эволюции системы финансирования учреждений здравоохранения государством, возможность совмещения оказания различных услуг (ОМС, ДМС, платной медицинской помощи) на базе одного учреждения. Но проект в Сестрорецке в любом случае представляет для нас интерес.

– Есть ли сегодня в России серьезная институциональная и законодательная база, на основе которой можно реализовывать проекты по схеме государственно-частного партнерства?

– Если отвечать одним словом, то да. Лучшее свидетельство – проекты, о которых я уже упомянул.

В настоящее время завершается подготовка к принятию новой редакции федерального законодательства ГЧП. В этой связи в экспертном сообществе мнения о соотношении федеральных и региональных норм, регулирующих реализацию проектов ГЧП, и, соответственно, оценки состояния законодательной базы несколько разнятся. Однако те, кто занимаются такими проектами на практике, достаточно успешно используют уже существующие сегодня возможности.

Мы в Газпромбанке считаем, что федеральное законодательство ГЧП будет важным шагом вперед, но, с другой стороны, нет необходимости сидеть сложа руки и ждать его принятия. Во-первых, субъекты Федерации и органы местного самоуправления вправе самостоятельно устанавливать порядок своего участия в гражданско-правовых отношениях, прямо не предусмотренных Гражданским кодексом, в частности по заключению соглашений о ГЧП. Кроме того, принятие регионального закона о ГЧП не противоречит федеральному законодательству. Ну и, наконец, Газпромбанком разработаны рекомендации к содержанию регионального законодательства о ГЧП, соответствующие требованиям федеральных законов.

Мы считаем, что при грамотном структурировании проектов ГЧП риск перекалфикации сделок минимален, если в региональном законодательстве ГЧП закреплены условия и порядок участия публичного партнера в проектах ГЧП, а также если решение о реализации проекта принимается на основе концепции. Такая концепция должна обосновывать, во-первых, специфику комплекса прав и обя-

объект

ООО «Магистраль северной столицы» реализует проект строительства Центрального участка автомагистрали «Западный скоростной диаметр» в Санкт-Петербурге

с последующей эксплуатацией всей трассы на платной основе. Проект осуществляется в соответствии с условиями 30-летнего соглашения о государственно-частном партнерстве. Протяженность всей трассы «Западный скоростной диаметр» – 46,6 км, Центрального участка – 11,5 км. В проект Центрального участка входит уникальный вантовый мост через Финский залив.

Банк является одним из акционеров компании с долей 41,5%, а также одним из кредиторов проекта и консультантом по вопросам финансирования. Контроль за ходом реализации проекта, а также принятие ключевых решений осуществляется через участие банка в деятельности Совета директоров ООО «Магистраль северной столицы». При участии банка компания в 2011 г. выиграла открытый тендер на право реализации проекта, в 2012 г. заключила соглашение о государственно-частном партнерстве с правительством Санкт-Петербурга и привлекла кредитное финансирование от консорциума российских и иностранных банков.



В конце апреля состоялось подписание кредитной документации по проекту финансирования строительства школ, детских садов и автомобильных дорог в Санкт-Петербурге в районе Славянка.

Проект реализуется банком совместно с победителем открытых конкурсов на основе закона № 627-100. Общая сметная стоимость создаваемых объектов – около 3,86 млрд рублей, срок действия соглашений о ГЧП – 12 лет с возможностью пролонгации. Победитель конкурса будет строить и передавать объекты городу на основе заключаемых договоров купли-продажи, а также осуществлять их техническую эксплуатацию. Образовательные услуги для школ и детских садов будут оказывать муниципальные учреждения Санкт-Петербурга. На текущий момент готовность социальных объектов составляет в среднем 65%, автомобильных дорог – более 90%.

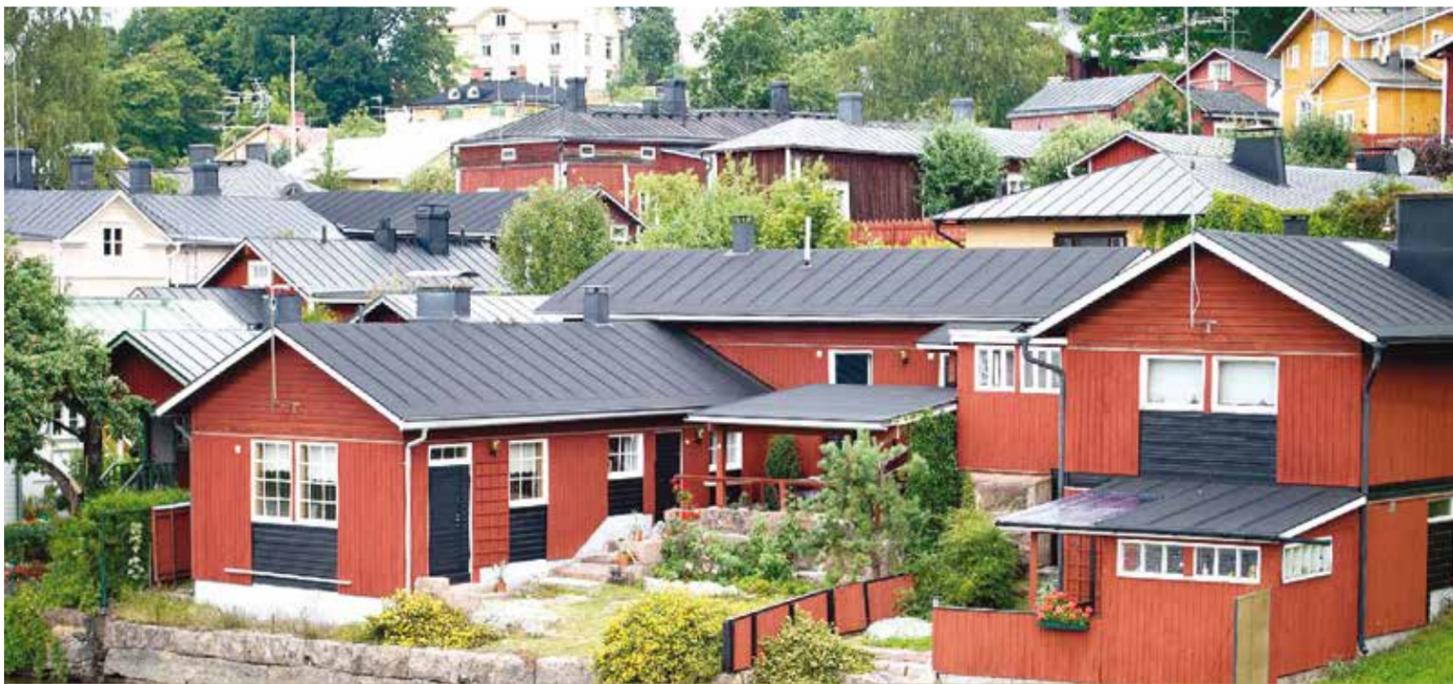


занностей частного и публичного партнеров по сравнению с иными формами взаимодействия (концессиями, инвестиционными соглашениями, закупками товаров, работ, услуг). Во-вторых, содержание аргументации сравнительных преимуществ реализации проекта по форме ГЧП перед иными формами взаимодействия публичного и частного партнера (value-for-money analysis). И, в-третьих, предусматривать выбор частного партнера на основе открытых и прозрачных конкурсных процедур, прописанных в региональном

законодательстве о ГЧП. Региональное законодательство может применяться для реализации проектов без коммерческой выручки (поскольку позволяет сформировать гибкую систему компенсации затрат инвестора), нет ограничений для создания достаточного обеспечения для привлечения заемного финансирования, ответственность за функциональную эксплуатацию может быть распределена согласно интересам проекта, и возможно совмещение процедуры предоставления земельного участка и заключения соглашения.

Заграничные активы

Марина Голокова. Стремление россиян приобрести недвижимость за рубежом, как показывает анализ риелторов, не могут сбить никакие экономические и политические катаклизмы. Со временем меняются лишь приоритеты в выборе стран и видов объектов. Ежегодно наши соотечественники, среди которых немало петербуржцев, вкладывают в иностранные квадратные метры тысячи миллиардов долларов.



ЖИЛЬЕ В ФИНЛЯНДИИ ПЕТЕРБУРЖЦЫ ПОКУПАЮТ ДЛЯ ДАЧНОГО ОТДЫХА

Интерес россиян к иностранной недвижимости, заметно возросший в течение двух лет, предшествующих кризису 2008 года, буквально всколыхнул риелторский рынок, для которого это направление было еще в новинку. Агентства недвижимости стали расширяться и открывать соответствующие отделы, не говоря уже о появлении новых компаний, которые начали работать в данном сегменте с нуля. Спрос на покупку квартир и домов за рубежом, по словам генерального директора агентства недвижимости «Динас» Юрия Сергеева, был настолько высок, что только ленивый не брался за такой бизнес.

После кризиса 2008 года все изменилось. Спрос значительно упал – многие фирмы закрылись, а агентства, не размениваясь по мелочам, сконцентрировались на продаже объектов на территории России.

Повышенный спрос

Сегодня, как отмечают риелторы, ситуация на этом рынке почти стабилизировалась. За последние три-четыре года россияне вновь стали ощущать себя уверенно и решаться на дорогие и, в общем, рискованные покупки. По словам директора департамента зарубежной недвижимости корпорации «Адвекс» Марины Васильевой, «клиенты» теперь больше покупают, чем три года назад. К тому же они стали приобретать более дорогую недвижимость, ценную с точки зрения не только проживания и приятного времяпровождения, но и вложения средств. Если в 2011–2012 годах особой популярностью пользовалось жилье экономкласса, то в 2013 году основные продажи состоялись в сегменте класса «комфорт».

Прошлый год вообще, на взгляд руководителя отдела зарубежной недвижимости группы компаний

«Невский Альянс» Елены Ляпиной, был особенно удачным для реализации недвижимости за рубежом. По ее словам, «абсолютно все», кто ездил в январе-феврале прошлого года в ознакомительные туры, например, в Болгарию, в итоге купили там жилье на побережьях.

О благосостоянии и достаточно твердой позиции россиян говорит и повышенный спрос на элитную недвижимость в наиболее дорогих городах мира. Как отмечает директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей, в последние годы наши соотечественники вошли в тройку самых значимых категорий покупателей на мировом рынке элитной недвижимости, особенно в Лондоне и Нью-Йорке.

«В ответ на растущий спрос появляются новые и новые формы вложений в недвижимость за рубежом. Существуют так называемые «клубные инвестиции» – приобретение доли от 10 до 40% в доходном проекте совместно с партнером-брокером, – говорит Елизавета Конвей. – Еще один новый инструмент – схема joint venturing. Такие проекты предполагают привлечение двух инвесторов. Один покупает землю, строит и заполняет объект арендаторами, а второй вкладывает до 25% стоимости объекта, затем гарантированно выкупает его под свои нужды. При этом первый инвестор получает возможность выгодно выйти из проекта после его реализации, а второй – возможность покупки объекта по цене более низкой, чем рыночная стоимость готового бизнеса. Россияне стали интересоваться этой схемой в партнерстве с западными девелоперами».

Постепенное увеличение спроса не особо отразилось на работе консалтинговых компаний. Генераль-

ный директор компании Greenfield Property International (GFPI) Валентина Нагиева говорит, что при покупке объектов люди стали меньше обращаться за помощью посредников. «Раньше, когда только начинался этот бум, услуги консультантов были востребованы. Все это было в новинку, и для россиян многие вопросы оставались открытыми, – объясняет Валентина Нагиева. – У зарубежных компаний не было ни представителей, ни переводчиков, с помощью которых можно было бы совершать сделки. Сегодня же все ответы на свои вопросы покупатели могут найти в Интернете – и нужда в услугах консультантов постепенно пропала. Волна активного интереса, такого как в 2007–2008 годах, прошла. Сам же спрос остается высоким. Просто контакты между покупателями и продавцами теперь налаживаются напрямую».

Отказ от соседей

Недвижимость за рубежом россияне рассматривают в равной мере и как место отдыха, и как возможность получения вида на жительство (ВНЖ), и как объект инвестиций. Цель покупки определяет приоритеты в выборе стран и типов объектов.

Большинство людей покупает жилую недвижимость, рассматривая ее как некую дачу, вариант загородного отдыха. Исходя из этого, россияне предпочитают недорогие объекты, квартиры небольшой площади. По данным корпорации «Адвекс», самое дешевое жилье в той же Болгарии – квартиру-студию – можно купить за 8 тыс. EURO. При этом, однако, выбор покупателей больше падает на апартаменты, поскольку они обязательно подразумевают наличие обслуживающей компании. Таким образом, россияне получают

возможность полноценного отдыха в курортной зоне.

По мнению аналитиков, российские граждане в целом тяготеют к отдельному жилью, подальше от тесного контакта с соседями, именно поэтому выбирают квартиры или виллы, а не таунхаусы, хотя они стоят дешевле. По расчетам корпорации «Адвекс», 40% россиян приобретают квартиры, 40% – виллы, 20% – таунхаусы. Такая статистика объясняется в основном российским менталитетом: наши соотечественники просто не привыкли к вынужденному тесному соседству, которое предусматривают таунхаусы.

«Вторичный» приоритет

Приобретая жилье за границей, никто не хочет рисковать, поэтому не рассматривает объекты на стадии строительства. Первичный рынок за рубежом – это, в отличие от российских условий, готовые новостройки, а не строящиеся дома. Россияне охотно покупают новое жилье, даже если оно дороже того, что продается на вторичном рынке. По словам Елены Ляпиной, состояние «вторичных» объектов, как правило, оставляет желать лучшего. Речь идет о курортных странах, таких как Болгария, Испания, Кипр. Интерес к первичному рынку в этих странах усиливается еще и благодаря возможности получить беспроцентную рассрочку, чего нет на рынке вторичном.

В старых же городах Европы никакой другой рынок, кроме как вторичный, и не рассматривается: там просто нет новостроек. Более того, интерес к жилью на вторичном европейском рынке в последнее время возрос в связи с экономическим кризисом и, как следствие, падением цен.

МНЕНИЕ



Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге:

– Недвижимость остается главным активом, который состоятельные россияне покупают за границей. Этому есть несколько причин. Во-первых, это понятная инвестиция: покупатель получает материальный объект, ценность которого ясна. Во-вторых, недвижимость приносит пусть небольшой – в среднем 4–6% годовых – но стабильный доход. При этом самым прибыльным инструментом является покупка коммерческой недвижимости, ставка капитализации которой составляет в среднем 5–10%. Жилье приносит 3–4% годовых. А time-sheer (клубное использование недвижимости на время отпуска), как правило, профита не подразумевает.

МНЕНИЕ



Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге:

– Объем инвестиций в зарубежную недвижимость сегодня не превышает 5%. Тем не менее последние два года присутствует тенденция увеличения интереса к зарубежным активам. Последние несколько месяцев большинство инвесторов заняли выжидательную позицию из-за текущих событий на Украине и риска возникновения санкций со стороны Запада. Ввиду отсутствия резких ценовых колебаний зарубежная недвижимость, скорее всего, останется выгодным инструментом для инвестиций, и вскоре, я думаю, спрос на данные активы вновь возрастет. За последние годы, безусловно, наблюдался рост цен на недвижимость, расположенную в Германии, Монако, Великобритании, хоть и не такой значительный. В целом диапазон цен достаточно большой, но для того, чтобы приобрести двухспальные апартаменты на побережье в Италии, Франции, Испании или Болгарии, может хватить около 100 тыс. евро. Стоит отметить, что экономическая и политическая ситуация в мире сейчас нестабильна, поэтому предсказать дальнейшую ценовую политику достаточно сложно.

Иные варианты предусматривают продажу земли. В Италии, например, продаются участки для строительства вилл.

Выгодными считаются приобретенные имущества компаний-банкротов, продажей которого занимаются банки.

«Государственные» тренды

Рейтинг стран, интересных россиянам с точки зрения покупки недвижимости, аналитики делят на три блока: зоны для отдыха, места для получения вида на жительство и дорогие территории для вложения инвестиций.

Список зон для отдыха возглавляет Болгария. Ею интересуются в основном пенсионеры, которые могут там жить постоянно, и семьи с детьми. Эта страна хороша своим климатом, транспортной доступностью, отсутствием языкового барьера, дружелюбием славянских братьев и низкими ценами. Похожие характеристики и у Турции, но, как показывает аналитика, петербуржцы ее не жалуют.

У жителей Северной столицы на первом месте в этом списке все же Финляндия: благодаря соседству.

На втором месте – Испания, Кипр и Греция, страны, пострадавшие от экономического кризиса. Цены на недвижимость там сегодня ниже рыночных.

Третье место занимают более дорогие страны: Италия и Франция. Далее следуют Таиланд, Доминикана и другие удаленные государства, которые менее востребованы именно из-за большого расстояния от России, Петербурга в частности.

Для получения вида на жительство петербуржцы предпочитают Прибалтику, Финляндию, Германию и США. В последнее время особенно вырос спрос на жилье в Латвии, в которой действует упрощенный порядок получения ВНЖ. Правда, это касается скорее провинциальных городов. В Юрмале и Риге в этом году условия изменились: Латвия повысила порог вхождения. Если раньше для получения ВНЖ там нужно было купить недвижимость не менее чем на 76 тыс. EURO, то сейчас в Риге и Юрмале – на 250 тыс. EURO. К сравнению: на Кипре для получения резидентского статуса нужно купить объект не менее чем за 300 тыс. EURO, в Англии – на 1 млн EURO.

По словам Елизаветы Конвей, европейские страны проявляют лояльность к россиянам. Во Франции, например, где ВНЖ по закону можно получить лишь через пять лет после покупки жилья, появились случаи положительных решений уже через год после сделки.

Третий блок представляют страны, в которых приобретается недвижимость для развития бизнеса. Здесь речь идет как о физических, так и юридических лицах. В коммерческую недвижимость вкладываются паевые инвестиционные фонды (ПИФ). Средний доход от недвижимости за границей, по словам создателей этих ПИФов, составляет 6% годовых.

Тенденция на покупку коммерческой недвижимости, по наблюдениям аналитиков, постоянно растет. «Если в докризисные годы покупка жилой недвижимости составляла 80%, то сейчас это менее 60%, и эта цифра продолжает убывать», – говорит Елизавета Конвей. – Россияне практически становятся инвесторами, желающими заработать на коммерческой недвижимости. В первую очередь это пока квартиры в комплексах апартаментов, которые покупают для сдачи в аренду».

На первом месте по популярности

Рост цен на жилую недвижимость в России и за рубежом

Южная Африка	32,6%
Гонконг	27,2%
Россия	22,1%
Испания	17,2%
Франция	14,7%
Великобритания	12,7%
Новая Зеландия	10,6%
Норвегия	10,6%
США	10,4%
Китай	9,9%

Источник: деловой вестник «Инвестпрофит»

с этой точки зрения эксперты видят Германию. Благодаря достаточно устойчивой экономике в этой стране объекты недвижимости стоят сравнительно недорого и приносят хороший доход. Чаще всего там приобретается жилье для сдачи в аренду. В иных случаях, если покупатель – юридическое лицо, недвижимость становится средством диверсификации капитала.

Кроме доходных домов, в Германии востребованы офисные помещения, бизнес-центры.

На втором месте в этом блоке находится Австрия, где россияне развивают гостиничный бизнес. Для петербуржцев – Швеция, Норвегия, где также популярны жилые объекты и апартаменты.

Реже коммерческая недвижимость приобретается в Великобритании и Швейцарии. Развитие бизнеса в этих странах обещает высокий доход, но и вклад в него должен быть гораздо больше, чем в странах, перечисленных выше.

Третье место в этом блоке занимают США. Америка интересна россиянам во всех смыслах. Здесь приобретают не только апартаменты и жилье, но и объекты торговли, офисы. Причем в больших количествах. По словам директора департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, рентабельным сегментом остается формат поселков multifamily. Это один из наиболее востребованных форматов американского рынка недвижимости.

Группа компаний NAI Besag в мае 2013 года приобрела в США уже третий объект, поселок Waterside Greene, стоимость которого составила 26,3 млн USD. Ожидаемая инвесторами доходность проекта – более 20% годовых.

«Рентабельность объекта во многом связана с выгодными условиями получения кредита. При ставке процента по кредиту, равной 4,12%, разрыв между ней и ставкой капитализации составит около 2,5%. При этом речь идет только о долгосрочном кредите с фиксированной ставкой. Объем финансирования составил 78% от стоимости объекта», – говорит Андрей Бойков.

Ранее компания инвестировала в поселки Park West, расположенный в Гринвиле, и Palms at the SouthShore (Хьюстон, Техас), которые также имеют высокие показатели доходности. Такой сегмент, как поселки multifamily в США, инвесторы считают одним из наиболее устойчивых. По их словам, в кризис этот сегмент американского рынка практически не «просел», а после кризиса оказался самым быстрорастущим, поскольку жилье востребовано всегда.

Схемы продаж

Купить недвижимость за рубежом россиянину не так просто, особенно если предусматривается кредитование. Схемы продаж за границей существенно отличаются от российских. На взгляд аналитиков, риски при покупке недвижимости минимизированы во Франции, где все оформляется через нотариуса, Германии, где договоры купли-прода-

жи регистрируют в нотариальной земельной книге.

По словам экспертов, ни в одной другой стране нет законов, подобных нашему № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». Во-первых, потому, что долевое строительство там не так распространено. Во-вторых, в каждой стране свои законодательные инструменты защиты покупателей. Как говорит Валентина Нагиева, в Италии, например, не так давно принят закон, который обязывает застройщика создавать стабилизационный финансовый фонд для гарантий покупателей.

По оценкам аналитиков, наиболее рискованно покупать недвижимость в Хорватии. Строгих законов в пользу покупателей там нет.

Есть значительные отличия при продаже объектов на стадии строительства. Эксперты отмечают, что только в России растут цены на недвижимость в процессе ее возведения. В Европе установленная изначально цена сохраняется до сдачи объекта в эксплуатацию.

Также только в России при продаже недвижимости рассматривается расчет как безналичный, так и «живыми» деньгами. В западных странах наличные средства при оплате объектов исключены.

России наиболее близка по схемам продаж Болгария. По словам Елены Ляпиной, на первичном рынке в Болгарии при 100% оплате будет заключаться нотариальный договор купли-продажи недвижимости еще на этапе «грубой стройки». В договоре прописываются сроки сдачи объекта, все обязательства продавца и покупателя.

Кредиты для доходности

Если россиянину требуется кредит, список стран, в которых он может приобрести недвижимость, сильно сокращается. Далеко не каждое государство готово кредитовать нерезидентов. Причина в том, что у европейских кредиторов нет возможности проверить кредитную историю таких заемщиков. Если до 2008 года ипотечные кредиты выдавались россиянам не менее чем в 15 странах, то теперь – в трех-четыре, говорит Валентина Нагиева.

Если ипотека для россиянина и действует, то по схемам, существенно отличающимся от тех, которые предусматриваются для резидентов.

По словам Елизаветы Конвей, наименее жесткие требования в Турции и Испании. Вполне реально получить ипотеку на Кипре, во Франции и США. В Великобритании изучению документов уделяется самое пристальное внимание, не ускользнет ни одна цифра. В Болгарии в соответствии с условиями ипотечного кредитования начисляются очень высокие проценты (до 10% в год) и большой первоначальный взнос (50% и выше).

Согласно условиям ипотечного кредитования пакет документов приблизительно одинаковый во всех странах. Необходимо предъявить загранпаспорт (в США воз-

можна карточка соцстрахования и водительские права по американскому образцу); сведения о доходах; справки, которые дают возможность судить о характере постоянных расходов; документы для подтверждения платежеспособности (подтверждается возможность сделать первоначальный взнос и оплатить сопутствующие услуги, также предоставляется справка об отсутствии кредитных задолженностей в Росии, справка о наличии денег на банковском счете и рекомендации банков, где имеются счета); договор на приобретение недвижимости; адрес и контактные данные. Подается как оригинал документов, так и их перевод.

Процентные ставки по кредитам почти в любой другой стране гораздо ниже, чем в России. В целом за рубежом они колеблются от 1,5% до 6%. Практически все банки предлагают на выбор ипотечную процентную ставку, которая может быть «плавающая» или фиксированная. «Плавающая» ниже, но она связана с немалыми рисками: невозможно ведь предсказать, как она изменится в ближайшие годы. Поэтому большинство выбирает фиксированные ставки. Самые низкие – в США, Швейцарии и Франции: не более 3%. Немало выгодных вариантов можно найти в Великобритании (3,8%) и Испании (3,5%).

В Португалии и Испании по ипотечному кредитованию можно было взять 100%, но сегодня – максимум 70%. Такой же размер займа в Турции. Правда, нужно учитывать, что 50–70% ссуды банки высчитывают от оценочной стоимости, а не от стоимости покупки. Поэтому размер ипотеки обычно на треть меньше, чем планировалось. В целом же считается, что доля ипотечного кредитования не может быть выше 35% годового заработка. Кредиты предоставляются в среднем на срок от 5 до 40 лет. Повысить шанс получить кредит можно, если обратиться к брокеру, который хорошо знает ситуацию на рынке, может порекомендовать наиболее выгодные условия ипотечного кредитования.

Кредиты там, на взгляд аналитиков, брать выгоднее, чем покупать недвижимость со стопроцентной оплатой. Они покрываются доходностью объектов. Наиболее ценными считаются объекты в Лондоне, Париже, Праге и других столичных городах Европы. Недвижимость там – едва ли не самая дорогая в мире. Однако у россиян, как показывает аналитика, есть средства на ее приобретение. Каким бы специфическим ни было отношение иностранцев к нашим соотечественникам, сделки по продажам недвижимости между ними заключаются вполне успешно.

Бывали случаи, когда некоторые страны, Германия, Франция или Италия, например, пытались отказывать россиянам в покупке недвижимости. В Швейцарии есть кантоны, где не продают недвижимость представителям стран третьего мира, к коим относится и Россия. Однако кризис и при этом поступающие из нашей страны деньги делают свое дело.

По расчетам Центробанка, в 2013 году россияне вложили в зарубежную недвижимость 2,146 млрд USD. Тенденция увеличения объема вложения денег в зарубежные квадратные метры отчетливо прослеживается с 2009 года. В 2012 году россияне купили за рубежом недвижимости на 1,878 млрд USD, в 2011 году – на 1,591 млрд USD, в 2010 году – на 1,063 млрд USD, в 2009 году – на 904 млн USD.

«Русских за границей принимают, потому что они щедры и тратят большие деньги», – резюмирует Валентина Нагиева.

■ **Стартует конкурс «Лучший каменщик».** Началась подготовка к ежегодному профессиональному конкурсу «Лучший каменщик», который состоится 4 июня 2014 года на одной из строительных площадок нашего города. Организатором соревнований традиционно выступают Национальное объединение строителей, Профсоюз строителей города и области, Петербургский строительный центр. Поддержку конкурсу также оказывает Правительство Санкт-Петербурга. В этом году «Строительный трест» выступит в качестве официального делового партнера мероприятия.

Заявки на участие в соревнованиях уже подали 10 специалистов-каменщиков различных компаний-застройщиков и шесть учащихся по данной специальности. Борьба за звание лучшего будут и два каменщика «Строительного треста» – сотрудники генподрядных организаций, входящих в объединение. Им предстоит выполнить достаточно сложное задание – за определенное время выложить участок стены с декоративными элементами. Скорость и качество кирпичной кладки будет оценивать экспертное жюри, состоящее из практиков-строителей и преподавателей профильных учебных заведений. Подведение итогов конкурса пройдет на следующий день, 5 июня, в торжественной обстановке во Дворце труда.

Напомним: конкурс «Лучший каменщик» проходит в Петербурге уже в четвертый раз. Ранее площадками для проведения конкурса становились объекты «Строительного треста» – жилой комплекс «Капитал» в Кудрово и жилой комплекс «Невский стиль» возле Удельного парка.

■ **«Олимп 2000» расширяет индустриальный парк в Гатчинском районе.** Девелоперская группа «Олимп 2000» в ближайшие три года планирует увеличить свой индустриальный парк «Мариенбург» в Гатчинском районе Ленинградской области на 35 га. К освоению этой площади компания приступила в рамках второй очереди проекта. Первая очередь площадью 7 га заполнена на 100%. Индустриальный парк «Мариенбург» расположен в Гатчинском районе Ленинградской области, северо-западнее Гатчины, на границе с административной чертой города, на территории Пудостьского сельского поселения. Территория, занимаемая индустриальным парком, относится к категории земель промышленности и иного специального назначения. Разрешенное использование – строительство комплекса производственных и складских корпусов третьего-пятого классов опасности. На территории первой очереди «Мариенбурга» работают завод по изготовлению алюминиевых конструкций ЗАСК, производственная мебель, строительного инструмента, глушителей для грузовиков, комплектующих и фильтров для вентиляционного оборудования. Кроме того, на территории первой очереди работает бизнес-центр. По оценкам экспертов, затраты на инженерную подготовку 35 га могут составить около 5 млрд рублей.

ИТОГИ

Два года негосударственной экспертизы

Николай Веселов. За два года существования институт негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий привел к оздоровлению ситуации в строительном комплексе России.

Анализ показателей работы ведущих предприятий негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий наводит на некоторые размышления. Так, по их данным, в общем объеме экспертных заключений количество отрицательных не превышает 2%. В чем причины столь «трогательного единодушия»?

Почему так мало?

«Почему так мало? – предупреждает вопрос нашего корреспондента директор ООО «СеверГрад» Виталий Реут. – На наш взгляд, задача экспертизы (государственной или негосударственной) в конечном итоге сводится к приведению проектной документации и результатов инженерных изысканий к соответствию требованиям технических регламентов. При этом необходимо уделять особое внимание безопасности объекта строительства по всем его параметрам. У негосударственных экспертиз отсутствует потребность выдавать отрицательные заключения по формальному признаку и предлагать застройщику сдать проектную документацию на повторное рассмотрение, а потом получать повторную оплату».

«Мизерный показатель отрицательных заключений характеризует разницу в подходах к работе с проектами, а также законодательства в части государственной и негосударственной экспертизы, – дополняет его глава ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» (ННЭ) Александр Орт. – Именно в негосударственной экспертизе можно совместно с заказчиком находить пути решения, а в государственной все категорично: «да» – «нет», «соответствует» – «не соответствует». Подход жесткий, прямолинейный».

«На мой взгляд, данные о количестве отрицательных заключений не отвечают действительности, – утверждает Роман Алексеев, генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» (ЦСАС). – Наша компания ведет себя с заказчиками лояльно – находит решение достаточно сложных задач, если необходимо, продлевает экспертизу до появления необходимых документов у заказчика, но приведенной выше цифрой похвастаться не может! Исходя из моего профессионального опыта, соотношение положительных и отрицательных заключений должно быть 10:1. Я бы посоветовал заказчикам настроенно относиться к чрезмерной уступчивости негосударственных экспертиз, расплачиваться за нее придется только в конце строительства, и стоить это будет очень дорого».

Такой «98 %-ный позитив» тревожит и Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. И не без оснований. По данным этого ведомства, из общего количества положительных заключений негосударственной экспертизы, представленных в Службу в 2013 году, в 10% были выявлены различные нарушения. Более чем на 52% увеличилось количество случаев отказа в выдаче разрешений на строительство.

«Рост данного показателя связан прежде всего с введением института негосударственной экспертизы», – поясняют в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Когда реанимация невозможна

Тем не менее негосударственная экспертиза, настроенная на помощь заказчику, все же выдает отрицательные заключения. В каких случаях?

«Отрицательные экспертные заключения мы выдаем по проектам, которые «реанимировать» практически невозможно, – поясняет Александр Орт. – Например, если есть противоречия в Градплане, а заказчик за период рассмотрения его в экспертизе гарантировал изменения Градостроительного плана, но по каким-то причинам этого не произошло».

Вадим Персов в качестве основной причины отрицательного экспертного заключения отмечает «нежелание заказчика вносить изменения в исходно-разрешительную и проектную документацию по выданным нами замечаниям».

По мнению главы ЦСАС, причин отрицательных заключений может быть несколько: отсутствие проектных решений, соответствующей исходно-разрешительной документации или невозможность отредактировать исходно-разрешительную документацию в соответствии с пожеланиями заказчика; нерешенные проблемы с проектной организацией, которые обостряются в период напряженной работы по прохождению экспертизы, в таких случаях нередко проектные организации оставляют заказчика один на один с экспертизой, и уходит много времени на поиск альтернативы, либо заказчик соглашается на отрицательное заключение.

Не слишком ли лояльны?

Идиллические взаимоотношения негосударственной экспертизы со своими заказчиками могут вызвать подозрения в излишней лояльности к ним.

«Преимущества негосударственной экспертизы – большая гибкость в работе с клиентом. Но это не означает «все, что хотите, за ваши деньги», – возражает Виталий Реут. – Просто у нас по сравнению с государственной экспертизой налицо отсутствие бюрократического механизма».

«Государственная экспертиза зачастую гордится тем, что выдает много отрицательных заключений, показывая этим, что они хорошо работают, – констатирует Александр Орт, у которого, как известно, за плечами богатый опыт руководства государственным строительным надзором и экспертизой Санкт-Петербурга. – На фоне этой разницы многие и строят домыслы о том, что негосударственная экспертиза – это плохо, что в негосударственной экспертизе проекты не смотрят, не видят, очень свободно подходят к решению каких-то проблем».

Однако государственная экспертиза приводит на этот счет несколько иные аргументы.

«Основная проблема сегодня – это отсутствие системы контроля за негосударственными экспертизами, – считают в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. – В настоящее время государство контро-

лирует негосударственные экспертизы только на стадии аккредитации».

«Интересы заказчиков стоят во главе нашей работы, но мы никогда не позволим себе преступить черту. Мы полностью соблюдаем вопросы безопасности и соответствия проектной документации действующему законодательству. Мы заботимся о своей репутации в глазах заказчиков и органов исполнительной власти, а также осознаем свою ответственность перед обществом, ведь результатами нашей совместной с заказчиком работы в итоге будут пользоваться люди, и они должны быть довольны – это самое главное!», – добавляет Роман Алексеев.

Будем живы?

Решать вопросы по недостаткам работы негосударственной экспертизы можно по-разному. В том числе и радикально. За два года существования негосударственную экспертизу постоянно пытаются упразднить. Эти намерения были отражены в дорожной карте, и сейчас к 1 июня эксперты с тревогой ожидают предложения министерств правительству о «совершенствовании института экспертизы», которое может ее окончательно похоронить.

Но, несмотря на дамоклов меч возможных неблагоприятных решений правительства, руководители предприятий негосударственной экспертизы полны решимости развивать и совершенствовать свое направление деятельности.

О путях дальнейшего развития института негосударственной экспертизы говорит Александр Орт, который, как известно, возглавляет Комитет по качеству и безопасно-

сти в строительстве при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО: «Сейчас назрел вопрос о следующем этапе ужесточения требований к негосударственным экспертизам: увеличению стажа работы в экспертизе, увеличении количества аттестованных специалистов в штате при аккредитации организации. Для конструктивной работы необходимо создавать единое поле по требованиям и ответственности экспертизы, единую базу реестров экспертных заключений, разработать эффективный механизм страхования ответственности организаций, осуществляющих экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий. В ближайшем будущем необходимо устранить разграничения между государственными и негосударственными экспертными организациями, узаконив создание единой вневедомственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. От лица Координационного совета в Минстрой были направлены соответствующие предложения».

«Если говорить о будущем, то для нашей компании важнее всего стать более открытыми и прозрачными перед заказчиками. Решением этой задачи для нас стало внедрение личного кабинета, предоставляющего эксклюзивную возможность заказчикам в режиме онлайн отслеживать снятие замечаний по всем своим делам, возможность отправлять ответы на замечания в электронном виде и другие удобные в работе мелочи, – делится Роман Алексеев. – Сейчас мы стремимся к тому, чтобы максимально перевести услугу проведения экспертизы в электронный вид».

особое мнение

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

– Для нашей организации эти два года были озаменованы работой по выстраиванию взаимоотношений с заказчиками и органами исполнительной власти. Важно было показать и доказать на деле, что мы можем многое, не вступая при этом в «сговор с совестью».

Думаю, благодаря активности, профессионализму коллектива, новаторскому подходу в работе ЦСАС зарекомендовал себя надежным партнером крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Соответствие нашей организации жестким требованиям и высоким стандартам профессионального экспертного сообщества подтверждено вступлением в «Ассоциацию экспертиз строительных проектов», до сих пор единую в только государственных экспертных организациях.

Также мы являемся членом Координационного совета при Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Вступление в него дает возможность непосредственно участвовать в формировании практики применения нормативных актов, регламентирующих порядок проведения экспертизы, оперативно получать исчерпывающую информацию от Службы государственного надзора. Также членство позволяет не допустить использования имени компании в случае попытки подделать положительное заключение.

Мы делаем все возможное, чтобы заказчикам было комфортно работать с нами! Теперь на сайте организации для удобства клиентов разработан и доступен дополнительный сервис – личный кабинет, который предоставляет заказчику экспертизы возможность взаимодействовать с экспертами удаленно, без визитов в офис. Это позволяет значительно оптимизировать внутренние рабочие процессы, а также облегчить взаимодействие заказчика с экспертизой.

Надеюсь, инициативы по устранению института негосударственной экспертизы не будут поддержаны, ведь тогда исчезнет барьер, предотвращающий неконтролируемые процессы в строительной деятельности».



Искусство быть ПЕРВЫМ

Любовь Андреева. Продавать недвижимость — особая наука, и даже не наука, а скорее, искусство. К каждому клиенту, будь то частное лицо или крупная компания-застройщик, нужен свой подход.

О том, как работает рынок недвижимости, в чем его особенности и что нужно предложить клиенту, чтобы он не смог отказаться от ваших услуг, нам рассказал генеральный директор «Первого Агентства Недвижимости» Степанов Станислав Игоревич.

— Сегодня на рынке много агентств самого различного рода и толка. Чем «Первое Агентство» отличается от своих конкурентов?

— Возможно, с первого взгляда мы ничем не отличаемся от своих коллег. Но наша молодая и дружная команда амбициозна, и мы стремимся предложить нашим клиентам и партнерам самый широкий спектр услуг. Провести как можно больше сделок, без оглядки на рынок — это не наш путь. Мы строим серьезную маркетинговую политику, разрабатываем для наших клиентов программы по приобретению и реализации недвижимости и успешно внедряем их в жизнь.

— Для этого вы, наверное, стремитесь работать с крупными компаниями-застройщиками?

— Среди наших партнеров есть несколько крупных игроков рынка, и мы гордимся возможностью сотрудничества с ними. Мы расцениваем это как большой знак доверия к нам. На данном этапе мы реализуем квартиры в комплексах от «ЛСР», «ЦДС», Setl City, «Лен-СпецСМУ», «Ленстройтреста», O2 Development и других застройщиков. С ними интересно работать, потому что у них масштабные объекты, которые реализуются в течение 5–10 лет, а значит, это работа на долгосрочную перспективу. Но это не значит, что мы не работаем с малым и средним бизнесом. Напротив, для застройщиков, реализующих небольшие проекты, у нас есть особые партнерские программы.

— Что включают такие программы?

— Мы готовы сделать так, чтобы застройщик только строил и не волновался о продажах, ре-

кламе, маркетинге, документообороте и тому подобным вещам. По сути, мы готовы стать не только «отделом продаж», но и «отделом рекламы и маркетинга», если в этом есть необходимость. Мы можем им предложить равные партнерские условия: они строят, а мы рекламируем, позиционируем, ищем покупателя, продаем и оформляем сделки — это удобно для всех. Кроме того, мы можем рекомендовать строителям востребованные квартирографии, проконсультировать, основываясь на собственном опыте, насчет ценообразования.

— Вы проводите собственные маркетинговые исследования?

— Да, все наши рекомендации, чего бы они ни касались — цен, планировки будущих квартир или востребованных локаций, — все это результат нашего анализа рынка и личного опыта. Если застройщик обратится к нам еще на этапе проектирования, мы готовы рассказать ему, какие именно планировки предпочитают покупатели той или иной категории в этом месте, какой нужен метраж кухни, какая высота потолков, сколько комнат и какой площади.

— Но ведь рынок не всегда стабилен: сегодня популярен один район, завтра — другой, сегодня рубль растет, завтра — падает. Как быть в такой ситуации?

— И это тоже предусмотрено в нашем пакете предложений. Мы формируем наши прогнозы с оглядкой на поведение рынка. Например, падение рубля сказывается на росте продаж — люди стараются выгодно вложить свои накопления. Ситуация на Украине и резкий скачок курса доллара с евро — яркое тому подтверждение.

— Вы обмолвились, что готовы оказывать рекламные услуги? Это не совсем обычно для риелторского бизнеса.

— Это один из обязательных пунктов предложения. Мы не просто поставим квартиры застройщика в ротацию на популярные сайты

или в газеты. Мы готовы разработать и провести для него масштабную рекламную кампанию, устроить аэрофотосъемку и онлайн-трансляцию строительства. Мы просчитываем объем рекламы, ее вид подачи, место размещения, целевую аудиторию, причем не только в нашем регионе.

— Я правильно понимаю, что вы готовы работать по всей России?

— Да, везде, где есть спрос на петербургские квартиры, например, Урал, полярные территории и Сибирь. Мы уже можем продвигать продукцию местных девелоперов в Тюмени, Сургуте, Новосибирске, Мурманске, Архангельске и других городах. При необходимости мы готовы даже открывать филиалы в этих городах. Наши сотрудники изучают спрос, мониторят специализированные сайты и прессу, анализируют данные. Для большего эффекта мы привлекаем субагентов.

— И как? Пользуются спросом субагентские сделки?

— Конечно, на сегодняшний момент около 30 процентов наших сделок совершаются именно через субагентские продажи. Кстати, застройщик может озвучить свой план продаж, и мы гарантируем его выполнение при соблюдении наших условий в отношении рекламы. Наши специалисты просчитают, где, сколько и как должна рекламироваться недвижимость, чтобы найти своего клиента за оговоренный срок.

— О, это целое искусство, угадать пожелания покупателя и спрогнозировать продажи...

— Конечно, это особое искусство и не только в отношении прогнозов. Важно еще и правильно

предложить основной продукт для сопровождения сделки: просмотр квартир, оформление документов, поиски ипотечного брокера, расчет формы оплаты, регистрация сделки и так далее.

Есть еще небольшие хитрости, но они уже скорее из области психологии — ни один клиент не уходит без подарка. Мы презентуем кружки с логотипом, оригинальные флешки, календари — с одной стороны, это приятно, с другой — вещь всегда будет напоминать клиенту о нас и работать на имидж. Есть и более солидные бонусы — для тех, кто приходит к нам не первый раз предусмотрена система подарков.

Мы в компании пропагандируем такой принцип работы: клиент — это член нашей семьи, к нему нужно относиться порядочно, честно. Мы трудимся на перспективу и заинтересованы, чтобы покупатели и строители возвращались к нам и без страха рекомендовали наше агентство близким людям.



СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ



День строителя выйдет на улицы Санкт-Петербурга

В свой профессиональный праздник строители Петербурга пройдут шествием по улицам города. В честь праздника планируется полуденный выстрел из пушки Нарышкина бастиона.

15 мая состоялось первое заседание Оргкомитета по подготовке и проведению в Петербурге мероприятий, посвященных Всероссийскому профессиональному празднику. В состав Оргкомитета входят представители ведущих организаций строительного комплекса нашего города, представители Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Вел заседание председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко — руководитель Оргкомитета.

В рамках заседания утверждена программа праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя. В этом году она приобретает по-настоящему общегородской характер.

Шествие строителей. В начале августа Санкт-Петербург ожидает шествие строителей по городским улицам. А также планируется организация заездов роллеров

и велосипедистов. Ожидается, что заезд роллеров лично возглавит вице-губернатор Санкт-Петербурга по строительству Марат Оганесян, а велосипедистов поведет Михаил Демиденко.

Флешмоб. Сотрудники Комитета по строительству планируют организовать тематический флешмоб на одной из городских площадей или в одном из городских парков.

Конкурс детских рисунков. В этом году к празднику приурочено проведение конкурса детских рисунков «Мои родители — строители». Организаторами выступили Союз и газета «Кто строит в Петербурге» — генеральный информационный партнер праздника «День строителя — 2014». Дирекция Союза принимает работы до 15 июля. Лучшие из них будут представлены на выставке в Ледовом дворце во время праздничного концерта. Победителям — подарки!

Спортивный праздник. 5 августа состоится спортивный праздник, который станет финальным аккордом одиннадцатого сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие». Участники праздника посоревнуются в беге, перетягивании каната, гиревом спорте и смогут посмотреть футбольный матч — против сборной строителей на поле выйдут звезды российского футбола.

Награждение. Торжественная церемония награждения лучших представителей отрасли государственными и ведомственными знаками отличия пройдет 4 августа.

Полуденный выстрел. День строителя — одно из главных событий в праздничном профессиональном календаре нашей страны, но особенное значение этот день имеет для Санкт-Петербурга — города великих создателей. В этом году празднику День строителя будет посвящен полуденный выстрел из пушки Нарыш-

кина бастиона. Церемония запланирована на 7 августа.

Молебен. В этот же день, 7 августа, состоится традиционный торжественный молебен в храме строителей.

Праздничный концерт. Вечером 7 августа запланировано центральное событие праздничной программы — концерт в Ледовом дворце. Со сцены со словами благодарности за труд к строителям, ветеранам отрасли обратятся представители федеральных и городских органов власти, Российского Союза строителей, а затем состоится выступление артистов российской эстрады. В этом году Оргкомитетом принято решение об обновлении концепции праздничного вечера.

Дирекцией Союза строительных объединений и организаций — оператором праздника сформированы инвестиционные пакеты для партнеров. Они одобрены на заседании Оргкомитета в предложенном формате, но в ближайшее время будут расширены дополнительными возможностями. Ознакомиться с ними можно на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

«Заседание Оргкомитета по проведению праздника День строите-

ля прошло на высоком организационном уровне, — отметил по итогам его проведения исполнительный директор Союза Олег Бритов. — Президент Союза, вице-губернатор города Марат Оганесян, председатель петербургского Комитета по строительству Михаил Демиденко выразили поддержку проведению праздника. Думаю, что благодаря общим усилиям строителей, органов власти и общественных профильных структур День строителя станет одним из наиболее заметных событий в жизни Санкт-Петербурга в этом году».

Вместе с тем и все прошлые годы Санкт-Петербургский День строителя отличал широкий масштаб и высокий уровень проведения. Так, как в Петербурге, День строителя больше не отмечают ни в одном городе России. Дирекция Союза строительных объединений и организаций подала заявку на включение праздника в Книгу рекордов России. В августе Северную столицу посетят эксперты проекта, чтобы своими глазами убедиться в том, что День строителя в Санкт-Петербурге действительно самый массовый праздник, отмечаемый людьми одной профессии в нашей стране.

рейтинг

Фонд ЖКХ оценил
эффективность УК

Наталья Бурковская. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства подвел итоги всероссийского рейтинга по оценке эффективности деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов за 2013 год.

На основании составленного рейтинга органы государственной власти и местного самоуправления могут провести объективный анализ деятельности организаций, управляющих жилищным фондом, оценить масштаб деятельности, финансовую устойчивость, эффективность управления многоквартирными домами. Жители могут сравнить результаты деятельности своей управляющей компании с другими организациями и, может быть, решить вопрос с выбором новой управляющей компании.

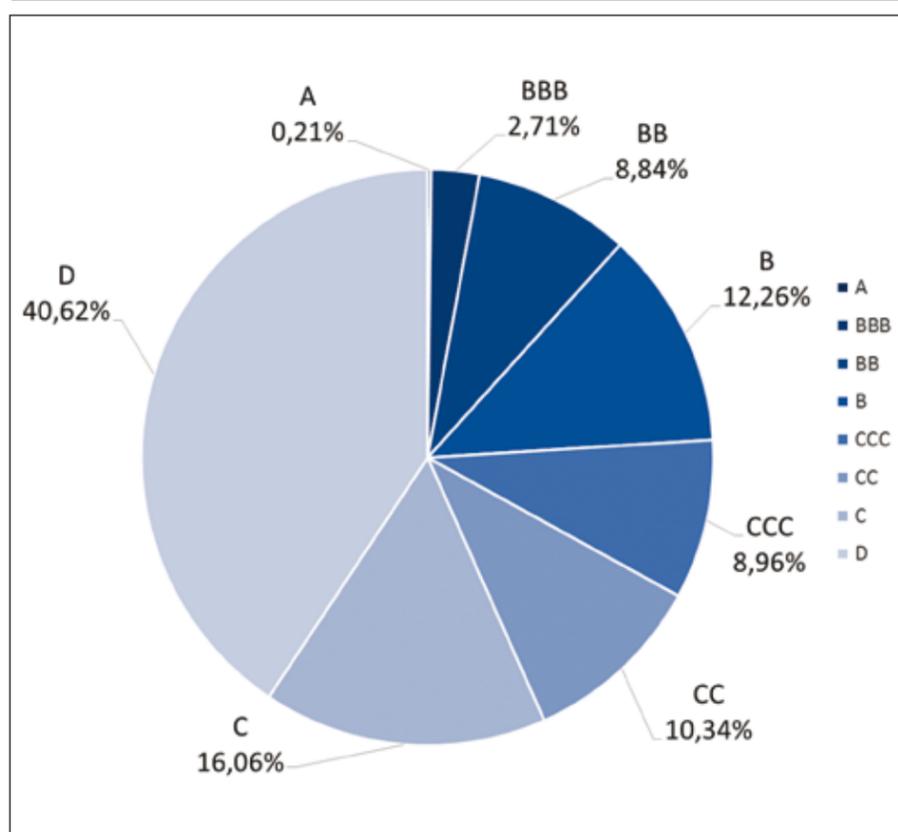
В рейтинге участвовали 37 319 управляющих организаций, раскрывающих информацию на сайте «Реформа ЖКХ».

Расчет рейтинга осуществляется по балль-

ной системе (высший балл – AAA, низший – D). Высокий рейтинг «А» получили 77 организаций (по итогам 2011 года таких организаций было 3, по итогам 2012 года – 13). Рейтинг уровня BBB получили 1011 организаций (в 2012 году – 149 организаций). Наивысшие рейтинги (AAA и AA) не присвоены ни одной организации.

Всего в рейтинге рассмотрено 83 субъекта РФ. Ленинградская область получила 22,30 балла и находится на 43-м месте. Санкт-Петербург имеет средний балл 20,08 и занимает в рейтинге 54-е место. Для сравнения: первое место занимает Ненецкий автономный округ с 39,10 балла, а последнее – Республика Ингушетия с 3,29 балла.

Распределение результатов оценки по присвоенному рейтингу за 2013 год



Топ-5 ЛУЧШИХ регионов за 2013 год

Субъект	Кол-во УО	Максимальный балл	Максимальный индекс	Средний балл	Кол-во домов, обслуживаемых УО
Ненецкий автономный округ	24	65	BBB	39.10	614
Республика Адыгея	161	70.75	A	38.52	1 001
Республика Башкортостан	542	76.5	A	35.36	17 453
Калининградская область	441	70	A	32.99	12 978
Липецкая область	247	68.75	BBB	32.88	5 015

Топ-5 ХУДШИХ регионов за 2013 год

Субъект	Кол-во УО	Максимальный балл	Максимальный индекс	Средний балл	Кол-во домов, обслуживаемых УО
Республика Ингушетия	31	13.25	C	3.29	210
Самарская область	1 250	59	BB	10.71	17 403
Мурманская область	277	66	BBB	11.20	4 320
Челябинская область	561	69.5	BBB	11.56	9 483
Республика Карачаево-Черкесия	57	55.50	BB	12.24	588

реформа

Власти откорректировали порядок размещения торговых павильонов



Варвара Гарина. Городское правительство на прошлой неделе одобрило изменения в постановление № 1045 «О размещении нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Санкт-Петербурга».

Поправки включают в себя сокращение на 30% перечня основных транспортных магистралей, на которых запрещено размещение нестационарных торговых объектов, и тем самым расширение перечня магистралей, на которых возможно размещение нестационарных торговых объектов.

При этом, как отмечают власти, даже на запрещенных транспортных магистралях возможно размещение объектов, используемых для реализации сувенирной продукции, мороженого, безалкогольных напитков и выпечных изделий, проездных, лотерейных и экскурсионных билетов, периодической печатной продукции и цветов; со-

ружений, предназначенных для размещения сезонных объектов общественного питания, в том числе с выносными столиками, для размещения летних кафе.

Документ допускает возможность размещения торговых объектов вблизи медицинских организаций и объектов спорта.

Изменения предусматривают также сокращение в два раза, до 25 м, предельного расстояния между торговыми объектами и зданиями, в которых располагаются органы государственной власти, образовательные учреждения. При этом объекты, используемые для реализации периодической печатной продукции, могут размещать-

ся на любом расстоянии от органов государственной власти и образовательных учреждений.

Чиновники оставили предпринимателям возможность использования земельного участка одновременно по основному и вспомогательному функциональному назначению.

Также теперь в перечень объектов нестационарной торговли включены торговые объекты, обеспечивающие проведение ярмарки; автолавки по продаже продуктов питания и открытые автостоянки. Комитет по управлению городским имуществом планирует доработать документ и направить его на подпись губернатору.

«ЛЕГИОН» не получит от города 127 млн рублей

Евгений Иванов. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа встал на сторону Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) в споре с инвестором — ООО «ЛЕГИОН» — и постановил отменить решения судов первой и второй инстанции о взыскании с города порядка 127 млн рублей в пользу инвестора.

Напомним, в 2003 году между КУГИ и ООО «ЛЕГИОН» был заключен инвестиционный договор на проектирование и реконструкцию под гостиницу здания на наб. канала Грибоедова, 51, литер Б, являющегося вновь выявленным объектом культурного наследия («Здание Пробирной палаты и Пробирного училища»). Согласно условиям договора инвестор также обязался передать в собственность Петербурга в течение 3 месяцев со дня заключения договора квартиры общей площадью не менее 1298 кв. м для расселения 24 семей из 68 человек, проживающих в здании. Таким образом, стоимость предоставления здания для реконструкции, обеспечение доступа инвестора в здание были выражены в обязательстве по передаче квартир в собственность Санкт-Петербурга. При этом передача квартир не связывалась с реализацией инвестиционного проекта в целом.

В связи с длительным неисполнением инвестором обязательств по инвестиционному проекту и, как следствие, несоблюдением сроков его реализации, КУГИ в 2011 году обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с требованием о расторжении договора. При этом срок окончания инвестиционного договора инвестором продлевался четыре раза, превратив двухлетний проект в десятилетний.

Инвестор, в свою очередь, предъявил встречный иск, в котором просил взыскать с КУГИ более 367 млн рублей убытков, состоящих из стоимости 32 переданных квартир и затрат на реализацию инвестиционного проекта.



Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.10.2013 требования КУГИ о расторжении инвестиционного договора были удовлетворены. Однако суды первой и апелляционной инстанции удовлетворили и требования инвестора, взыскав с КУГИ в его пользу порядка 127 млн рублей из казны.

Федеральный арбитражный суд, рассмотрев кассационную жалобу КУГИ, отменил решения судов о взыскании с города порядка 127 млн

рублей в пользу инвестора, поддержав позицию КУГИ о невозможности нарушения обязательств, установленных инвестиционными договорами, в части реализации инвестиционных проектов в установленные сроки и создания обусловленных инвестиционными договорами объектов.

Таким образом, КУГИ был предотвращен ущерб Санкт-Петербургу в размере 127 млн рублей. А судьба здания будет решена в ближайшее время.

проверка

Счетная палата требует доработки жилищной госпрограммы

Любовь Андреева. Жилищная программа по обеспечению граждан России доступным жильем имеет ряд серьезных нарушений и нуждается в доработке, сообщил аудитор Счетной палаты России Юрий Росляк, выступая в Государственной Думе в рамках «Правительственного часа».

Речь идет о реализации 600-го указа президента РФ «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

«Новая редакция госпрограммы была утверждена правительством еще до прохождения экспертизы Счетной палаты», — говорит г-н Росляк. Экспертиза же госпрограммы выявила ряд серьезных нарушений методических рекомендаций по разработке и реализации государственных программ, среди которых: низкое качество программных документов, отсутствие должной системы мониторинга и управления госпрограммой и федеральными целевыми программами, отсутствие системной методической работы с регионами по разработке и реализации региональных программ, отсутствие типовых инвестиционных проектов, недостатки в системе технического регулирования и стандартизации, а также низкая контрактная дисциплина и нарушения в исполнении требований законодатель-

ства о государственных закупках.

Так, система показателей и индикаторов госпрограммы, а также входящих в нее федеральных целевых программ «Жилище» и «Чистая вода», не имеет прямой связи с программными мероприятиями, а сами показатели не отвечают критериям объективности и адекватности.

«Заложенный в новой редакции госпрограммы рост объемов вводимого жилья на 17 млн кв. м с 2015 по 2017 год и еще на 7 млн кв. м до 2020 года не обеспечивается какими-либо конкретными мероприятием и мерами по реализации этих объемов на территории субъектов Российской Федерации», — привел пример Юрий Росляк.

Кроме того, в принятой редакции госпрограммы не определены объемы финансовых ресурсов на ее реализацию за счет средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации, в том числе по «новой» системе капитального ремонта жилья.

Аудитор также сообщил, что до настоящего времени не при-

нят порядок осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности. «В итоге мы имеем параллельные системы учета состояния жилищного фонда в виде официальной статистической отчетности Росстата, реестра жилья Фонда ЖКХ и территориальных систем учета, которые между собой не стыкуются», — констатировал аудитор.

В качестве примера он привел данные реестра аварийного жилья Фонда ЖКХ, по которым объем аварийного жилищного фонда на начало 2012 г. составлял 13,14 млн кв. м. При этом, согласно официальной статистике Росстата, этот же показатель на 1 января 2012 г. составлял 20,53 млн кв. м, т. е. практически в 2 раза больше.

«Таким образом, имеются серьезные сомнения в достоверности натуральных показателей Госпрограммы и федеральных целевых программ, что диктует необходимость создания единой системы учета состояния жилищного фонда», — заявил докладчик.

По словам аудитора Счетной палаты, результаты некачественной разработки программных документов и отсутствие реальной системы управления госпрограммой в результате отражаются

на эффективности расходования бюджетных средств. «Ежегодные остатки средств федерального бюджета по федеральным целевым программам сопоставимы с объемами бюджетных ассигнований, предусмотренных на их реализацию. Например, остатки по ФЦП «Чистая вода» составили 1295,6 млн рублей при фактических кассовых расходах 2950,7 млн рублей (56%) и выделенных лимитах в размере 3000 млн рублей» — отметил Юрий Росляк.

Аудитор также обратил внимание на то, что региональные программы формируются без учета показателей госпрограммы и федеральных целевых программ. «Уже сейчас по регионам, задействованным в экспертно-аналитических мероприятиях, мы отмечаем элементарное незнание показателей госпрограммы региональными органами власти», — отметил он.

Резюмируя свое выступление, Юрий Росляк отметил, что, по мнению Счетной палаты, ФЦП «Жилище» и госпрограмма в целом должны представлять собой сбалансированный свод всех региональных программ по всем направлениям реализации Указа № 600 с конкретными натуральными показателями по каждому региону.

НОВОСТИ

■ **Смольный уточнил, какие дома будут подвергаться сносу.** Чиновники и депутаты определили, на каких основаниях можно будет реконструировать или сносить дома по адресной программе «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».

В городском парламенте подготовлен закон «Об официальном толковании Закона Санкт-Петербурга «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» (постановление Законодательного собрания от 23.04.2014 № 246).

В этом документе перечислены характеристики зданий, планируемых к сносу или реконструкции. В этот список входят дома: признанные аварийными; не соответствующие по своим параметрам градостроительным регламентам; принадлежащие к типовым проектам постройки 1958–1970 годов; принадлежащие к малоэтажной жилой застройке (до трех этажей включительно) до 1966 года; а также здания, физический износ которых составляет более 70% (независимо от года постройки). Исключением являются объекты культурного наследия.

■ **Финансовый комитет одобрил поправки в закон о городском бюджете.** Бюджетно-финансовый комитет одобрил поправки к законопроект о внесении изменений в закон о бюджете Петербурга на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов. Основные параметры бюджета будут меняться в связи с увеличением доходной части за счет безвозмездных перечислений из федерального бюджета.

Губернатор предложил увеличить в текущем году финансирование строительства транспортной развязки в районе Поклонной горы на 1,1 млрд рублей, строительство транспортной развязки в районе железнодорожной станции Репино — на 1,4 млрд, а также на 2 млрд увеличить финансирование путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом.

Кроме того, в бюджет закладывается адресная инвестиционная программа, в рамках которой 457 млн рублей будет дополнительно выделено на строительство и реконструкцию школ в Красносельском, Приморском, Выборгском, Невском и Колпинском районах, и 520 млн рублей — на реконструкцию объектов Пискаревского мемориального кладбища.

■ **Служба по тарифам поддержала подорожание.** Федеральная служба по тарифам (ФСТ) поддержала петербургский Водоканал в споре с городским Комитетом по тарифам. В феврале 2014 года Водоканал посчитал, что в процессе тарифного регулирования не были учтены затраты организации в объеме около 1,6 млрд рублей. ФСТ признала затраты только в размере около 1,3 млрд рублей. Комитет по тарифам Петербурга провел вчера обсуждения по вопросу корректировки своих тарифных решений в отношении Водоканала. С 1 июля тарифы для промышленных потребителей вырастут на 12%, а для населения ничего не изменится.

ПРАВИЛА ИГРЫ

реформа

Пенсионные фонды смогут инвестировать в строительство

Варвара Гарина. Правительство России создает правовые условия для бюджетных инвестиций за счет денег Пенсионного фонда и Фонда социального страхования. Эти средства пойдут как на строительство объектов государственной собственности, так и на покупку уже готовых.



Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев утвердил правила инвестирования средств Пенсионного фонда и Фонда социального страхования в объекты государственной собственности. Правилами предусматривается, что решения по объектам капитального строительства или недвижимости стоимостью 1,5 миллиарда рублей и более принимает Правительство РФ, а по объектам стоимостью менее 1,5 миллиарда – соответствующие фонды.

Одним из основных критериев отбора объектов для осуществления инвестиций являются приоритеты и цели развития фондов на среднесрочный и долгосрочный периоды. Созданные или приобретенные в ре-

зультате инвестиций объекты закрепляются за фондами на праве оперативного управления. Бюджетные инвестиции осуществляются на основании госконтрактов, которые оплачиваются в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных до органа управления соответствующего фонда.

Документы подготовлены Минтрудом по поручению правительства.

Инвестировать деньги фондов в государственность теперь будут по прозрачным правилам. «Одним из основных критериев отбора объектов капитального строительства и объектов недвижимого имущества для осуществления бюджетных инвестиций являются приоритеты

КОММЕНТАРИИ

Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге:

– На мой взгляд, нововведения существенно не отразятся на рынке недвижимости и деятельности застройщиков, хотя, безусловно, введение дополнительных ограничений и деление проектов в зависимости от их стоимости может вызвать волну недовольства со стороны девелоперов. Со временем игрокам рынка все-таки придется смириться с новыми правилами, которые, к сожалению, усложнят и уд-

лят процесс строительства, хоть и незначительно. В конечном счете более длительные сроки реализации проектов могут сказаться на их стоимости, поэтому не исключено, что некоторые застройщики будут пытаться обходить закон или выбирать объекты более низкой стоимости.

Александр Веселов, директор по развитию компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– На мой взгляд, данная инициатива никак не отразится на строи-

тельном рынке. Ведь речь в данном случае идет о строительстве объектов для государственных нужд, так как Пенсионные фонды сильно ограничены законом в возможностях инвестирования средств. Кроме того, фондам впоследствии придется осуществлять оперативное управление построенными объектами, поэтому мне представляется весьма сомнительным, что данные инвестиции могут пойти на строительство дорог или заводов. Таким образом, если нововведение и затронет застройщиков, то их круг будет небольшим.

и цели развития фонда на среднесрочный и долгосрочный периоды», – подчеркивают на сайте правительства.

В частности, для принятия окончательных решений вводится ценовая отсечка – 1,5 миллиарда рублей. Если смета капитального строительства государственной собственности или стоимость покупки недвижимости больше этой суммы, то решение об инвестировании примет правительство. Если же меньше – то Минтруд либо Фонд социального страхования.

«Бюджетные инвестиции осуществляются на основании государственных контрактов, заключенных в соответствующих целях (строительство, реконструкция или приобретение объектов). Контракты оплачиваются в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведен-

ных до органа управления фонда как получателя бюджетных средств», – говорится на официальном портале кабинета. И в итоге все те объекты, что удалось построить или приобрести, будут закреплены на праве оперативного управления за самими фондами.

Пенсионные фонды имеют инвестиционный потенциал для развития, но аналитики уверены, что в ближайшей перспективе дело дальше теории не двинется. А чтобы изменить ситуацию, нужно свести риски проектов на законодательном уровне до минимума. Кроме того, потребуется усовершенствовать систему налогообложения инвестиционных вложений из пенсионных фондов. Хотя мировой опыт говорит, что пенсионные фонды весьма охотно и выгодно инвестируют в рынок недвижимости.

Как известно, из средств негосударственных пенсионных фондов создается так называемый пенсионный резерв. По итогам первых трех месяцев этого года пенсионный резерв составил 768 млрд рублей. Нынешнее законодательство не позволяет вкладывать средства пенсионных накоплений в недвижимые объекты. В качестве вариантов вложения таких средств в настоящий момент рассматриваются депозиты в банках либо ценные бумаги.

В том случае, если подобные инвестиции в недвижимость будут разрешены, в возведение учреждений социальной направленности можно будет вложить около 80 млрд рублей. А при выпуске облигаций размер инвестиций может составить до 80%. Их конечный объем будет зависеть от класса выпускаемых бумаг.

технологии бизнеса

МФЦ упрощают застройщикам жизнь

С мая этого года получить разрешение на ввод построенного (реконструированного) объекта капитального строительства стало проще: к предоставлению услуги Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (СГСНЭ) подключились 37 многофункциональных центров города.

Благодаря участию МФЦ подать документы на оформление разрешения можно по экстерриториальному принципу – в любом районе города, независимо от регистрации заявителя и местоположения объекта капитального строительства в Санкт-Петербурге. МФЦ работают ежедневно, с 9 до 21. Новая услуга МФЦ в первую очередь будет интересна юридическим лицам – застройщикам. Но обратиться за услугой может любой петербуржец, занимающийся возведением (реконструкцией) объекта капитального строительства на территории Санкт-Петербурга.

Теперь при помощи МФЦ оформление услуг Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга существенно сократит время ожидания посетителей, а у специалистов службы появится больше времени

на обработку поступающих обращений заявителей. Это значит, что результат по своему обращению заявитель получит своевременно, в установленные регламентом сроки.

Срок принятия решения по выдаче либо отказу в выдаче разрешения на ввод построенного (реконструированного) объекта капитального строительства с указанием причин отказа составляет не более 10 календарных дней и 3 рабочих дней на доставку документов в МФЦ.

Чтобы оформить разрешение на ввод построенного (реконструированного) объекта капитального строительства в эксплуатацию, необходимо подать в МФЦ следующий пакет документов:

1. Документ, удостоверяющий личность;
2. Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

3. Правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество или договор аренды недвижимого имущества);

4. Градостроительный план земельного участка или в случае строительства или реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (копия);

5. Разрешение на строительство (копия);

6. Оригинал акта приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

7. Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям

технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство (оригинал);

8. Документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

9. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

10. Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (оригинал либо копия);

11. Заключение органа государственного строительного надзора (в случае если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора);

12. В отношении опасных и особо опасных объектов предоставляется документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Мокрые долги

Лидия Нижегородова. Любые строительные работы оказывают воздействие на биоресурсы. При этом зачастую возникает ряд вопросов, касающихся законодательной базы, регулирующей мероприятия по мониторингу и компенсации ущерба, нанесенного при строительстве или иных работах.



В 2013 ГОДУ УПРАВЛЕНИЕ РОСРЫБОЛОВСТВА ОТКЛОНИЛО ПОРЯДКА 200 ПРОЕКТОВ

Как строительные и промышленные предприятия влияют на состояние водных экосистем и какие сегодня есть возможности для компенсации этого вреда, эксперты обсудили в ходе круглого стола, организаторами которого стали

Северо-Западное территориальное управление Росрыболовства и ООО «Центр строительного аудита и сопровождения».

В 2013 году управление Росрыболовства отклонило порядка 200 проектов, направленных на со-

гласование, поскольку их реализация могла бы нанести большой ущерб состоянию водных ресурсов и экосистемы. С одной стороны, эта цифра довольно велика, однако, по словам руководителя управления Дениса Беляева, за послед-

ние три года законодательная база, регулирующая вопросы компенсации ущерба водным ресурсам, стала более конкретной и полной, что в свою очередь повлияло на качество проектов, предоставляемых на согласование.

Так, в частности, в последние годы вышло постановление правительства № 384, в котором утверждены правила согласования строительства и реконструкции в Федеральном агентстве по рыболовству, а также постановление № 380, определяющее меры по сохранению водных ресурсов при подготовке градостроительных планов, проектов планировки территорий, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Вместе с тем иногда возникают проблемы с согласованием документов. К примеру, представители негосударственных экспертиз Петербурга и Ленобласти отмечают, что не совсем понятным остается вопрос с теми проектами, в которых есть заключение об отсутствии какого бы то ни было воздействия на водные ресурсы: нужно ли дополнительно согласовывать их в Рыболовстве или можно обойтись без этого.

Как говорит начальник отдела согласования размещения хозяйственных и иных объектов Северо-Западного территориального управления Росрыболовства Александр Полевский, зачастую бывают такие случаи, когда при проектировании выносятся заключение о том, что объект не влияет на водные ресурсы, но в ходе строительства все меняется. В таком случае застройщику лучше лишний раз перестра-

ховаться и вместе с заключением об оценке воздействия получить еще и заключение из Росрыболовства.

«Если деятельность, пусть это строительство, реконструкция или капитальный ремонт, проводится в водоохранной зоне и не влечет воздействий на среду, это не значит, что не надо обращаться в управление», – добавляет г-н Беляев.

Воздействие, которое те или иные работы оказывают на водные ресурсы, сегодня можно рассчитать практически без погрешностей. Как рассказала заведующая лабораторией гидробиологии и оценки воздействия на водные биоресурсы Государственного научно-исследовательского института озерного и речного рыбного хозяйства Ольга Суслопарова, эксперты разработали специальную методику исчисления размера вреда. Такая методика позволяет по специальной формуле рассчитать тот размер ущерба, который был нанесен в ходе строительства или в результате деятельности промышленных производств. Основными составляющими такого ущерба экологи называют гибель рыбы, растений и других элементов экосистемы водных объектов, утрату потомства, изменение условий обитания организмов и т. д. Совокупность тех или иных факторов дает в сумме тот объем ущерба, который был нанесен конкретному водному объекту. Причем рассчитать ущерб можно и в обратную сторону – когда выполненные работы оказали меньшее воздействие, чем это изначально предполагалось.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Петербургские строители помогут Симферополю подготовить школы к 1 сентября

Президиум Союза строительных объединений и организаций поддержал обращение Городского совета Симферополя и главы города Виктора Агеева об оказании содействия в подготовке симферопольских школ к новому учебному году, поступившее в адрес Союза.



Обращение инициировано в связи с распоряжением правительства России, которым Симферополь определен в качестве города-партнера Санкт-Петербурга.

Накануне рассмотрения обращения в Симферополе побывала делегация в составе представителей Правительства Санкт-Петербурга и Союза строительных объединений и организаций. Петербуржцы провели ряд рабочих встреч с органами власти крымского города и изучили состояние зданий школ, объектов и сооружений спортивного назначения. Администрацией Симферополя был сформирован перечень объектов, остро нуждающихся в ремонте.

Рассмотрение обращения, поступившего в Союз от органов власти Симферополя, и итоги поездки в крымский город были рассмотре-

ны на заседании президиума ССОО 14 мая. Заседание прошло под председательством вице-губернатора Санкт-Петербурга по строительству, президента Союза Марата Оганесяна.

«Мы собрались на внеочередное заседание президиума для того, чтобы сформулировать наше общее решение, озвучить консолидированное мнение петербургских строителей в отношении обращения Городского совета и главы города Симферополя», – подчеркнул Марат Оганесян.

После продолжительного обсуждения члены президиума приняли решение помочь Симферополю подготовить школы к новому учебному году. Определен список объектов, которые будут отремонтированы строителями Санкт-Петербурга. В рамках оказания помощи пред-

полагается заменить окна, отремонтировать кровлю, восстановить асфальтовое покрытие на территориях школ и оснастить пришкольные территории современными спортивными площадками.

Члены президиума обсудили порядок предоставления и аккумуляции финансовой помощи, механизмы сбора средств, принципы оказания адресной помощи и контроля за качеством выполнения работ.

Президиум принял решение обратиться в строительные компании, саморегулируемые организации Петербурга с предложением включиться в проект оказания содействия Симферополю в подготовке школ к 1 сентября.

Взаимоотношения петербургских строителей и Симферополя будут строиться на основе Соглашения о стратегическом сотруд-

ничестве в сфере строительства, которое готовится к подписанию между Союзом строительных объединений и организаций и Городским советом г. Симферополя. Соглашение, аналогичное тем, что уже были подписаны Союзом с рядом российских регионов и городов, предусматривает взаимодействие, направленное на развитие строительной отрасли, обеспечение надлежащего функционирования объектов коммунального хозяйства и социальной сферы Симферополя.

Проект оказания помощи симферопольским школам носит открытый характер, информация о его участниках будет широко освещаться в средствах массовой информации.

Президиум также выступил с инициативой разработать меры поощрения представителей строитель-

ного комплекса Северной столицы, включившихся в проект оказания помощи Симферополю.

В круг вопросов, обсуждаемых на заседании, вошли вопросы создания системы общественных отношений в строительном комплексе Симферополя, а также создание и развитие системы саморегулирования в строительстве. Члены президиума Союза выразили намерение оказать методическую и консультационную поддержку симферопольским строителям в этой деятельности, отметив, что не приветствуют создание филиалов петербургских СРО и общественных объединений на территории Крыма. Эта работа должна быть проделана ими самостоятельно с опорой на органы местного самоуправления и строительное сообщество региона.



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



официальная публикация

В КОМИТЕТЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЯВЛЕН КОНКУРС НА ЗАМЕЩЕНИЕ ВАКАНТНЫХ ДОЛЖНОСТЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГРАЖДАНСКОЙ СЛУЖБЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В Комитете по строительству объявлен конкурс на замещение вакантных должностей государственной гражданской службы Санкт-Петербурга

■ **главного специалиста Отдела реализации стратегических программ и проектов Комитета по строительству.**

Квалификационные требования: высшее профессиональное образование по одной из специальностей направлений подготовки «Строительство», или «Транспортное строительство», или «Менеджмент», стаж государственной гражданской службы (государственной службы иных видов) не менее двух лет или стаж работы по специальности не менее четырех лет;

■ **главного специалиста отдела развития территорий, приоритетных программ и проектов Управления перспективного развития Комитета по строительству.**

Квалификационные требования: высшее профессиональное образование по одной из специальностей направлений подготовки «Строительство», или «Транспортное строительство», или «Экономика», или «Юриспруденция», или «Менеджмент», стаж государственной гражданской службы (государственной службы иных видов) не менее двух

лет или стаж работы по специальности не менее четырех лет;

■ **главного специалиста отдела аналитического сопровождения инвестиционных проектов Управления координации строительства Комитета по строительству.**

Квалификационные требования: высшее профессиональное образование по одной из специальностей направлений подготовки «Строительство», или «Экономика», или «Менеджмент», стаж государственной гражданской службы (государственной службы иных видов) не менее двух лет или стаж работы по специальности не менее четырех лет.

В конкурсах могут принять участие граждане Российской Федерации, достигшие возраста 18 лет, владеющие государственным языком Российской Федерации и соответствующие квалификационным требованиям к указанным вакантным должностям государственной гражданской службы Санкт-Петербурга.

Условия прохождения государственной гражданской службы Санкт-Петербурга, гарантии и ограничения, связанные с государственной гражданской службой Санкт-Петербурга, определяются федеральными законами и законами Санкт-Петербурга.

В КОМИТЕТЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЯВЛЕН КОНКУРС НА ВКЛЮЧЕНИЕ В КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Комитет по строительству в лице председателя комитета Демиденко Михаила Васильевича, действующего на основании Положения о Комитете по строительству, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 650, объявляет конкурсы на включение в кадровый резерв Комитета по строительству на следующие должности государственной гражданской службы Санкт-Петербурга:

■ **начальника отдела развития территорий, приоритетных программ и проектов Управления перспективного развития Комитета по строительству.**

Квалификационные требования: высшее профессиональное образование по одной из специальностей направлений подготовки «Юриспруденция», или «Строительство», или «Экономика», или «Менеджмент», стаж государственной гражданской службы (государственной службы иных видов) не менее двух лет или стаж работы по специальности не менее четырех лет;

■ **главного специалиста отдела развития территорий, приоритетных программ и проектов Управления перспективного развития Комитета по строительству.**

Квалификационные требования: высшее профессиональное образование по одной из специальностей направлений подготовки «Юриспруденция», или «Экономика», или «Менеджмент», или «Строительство», стаж государственной гражданской службы (государственной службы иных видов) не менее двух лет или стаж работы по специальности не менее четырех лет.

В конкурсах могут принять участие граждане Российской Федерации, достигшие возраста 18 лет, владеющие государственным языком Российской Федерации и соответствующие квалификационным требованиям к профессиональным знаниям, навыкам, необходимым для исполнения должностных обязанностей.

Для участия в конкурсе необходимо представить следующие документы:

- личное заявление;
- собственноручно заполненную и подписанную анкету установленной формы с фотографией;
- копию паспорта или заменяющего его документа (соответствующий документ предъявляется лично по прибытии на конкурс);
- документы, подтверждающие необходимое профессиональное образование, квалификацию и стаж работы (копию трудовой книжки (за исключением случаев,

когда служебная (трудовая) деятельность осуществляется впервые), заверенную нотариально или кадровой службой по месту работы (службы), или иные документы, подтверждающие трудовую (служебную) деятельность гражданина, копии документов об образовании и о квалификации, а также по желанию гражданина копии документов, подтверждающих повышение или присвоение квалификации по результатам дополнительного профессионального образования, документов о присвоении ученой степени, ученого звания,

заверенные нотариально или кадровыми службами по месту работы (службы);

- документ об отсутствии у гражданина заболевания, препятствующего поступлению на государственную гражданскую службу или ее прохождению (учетная форма № 001-ГС/у, утвержденная приказом Минздравсоцразвития России от 14.12.2009 № 984 н).

Прием документов от претендентов на участие в конкурсах на включение в кадровый резерв Комитета по строительству производится с 12.05.2014 по 30.05.2014 включительно, с понедельника по четверг с 10:00 до 17:00,

в пятницу с 10:00 до 16:00 по адресу: 190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 76, Комитет по строительству, комната 212.

Предполагаемая дата проведения конкурсов – 19 июня 2014 года.

Конкурсы проводятся методом индивидуального собеседования по вопросам, связанным с выполнением должностных обязанностей.

ТЕЛЕФОНЫ ДЛЯ СПРАВОК:
576-32-98, 576-30-43; факс: 576-36-00.
АДРЕСА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ:
lavrenteva@kstr.gov.spb.ru,
shihova@kstr.gov.spb.ru.