

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

В СПОРАХ ВОКРУГ РУМБОЛОВО
НАМЕТИЛСЯ ПРОСВЕТ СТР. 4

КРУГЛЫЙ СТОЛ: КАК ЭКОНОМИЧЕСКИЕ САНКЦИИ
ПОВЛИЯЮТ НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК СТР. 8–9, 11

В ЭТОМ ГОДУ НА КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
УЖЕ БЫЛО ВЫДЕЛЕНО 7 МЛРД РУБЛЕЙ СТР. 10



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Негосударственная
экспертиза
проектной документации
и результатов инженерных
изысканий

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



АКТУАЛЬНЫЕ
НОВОСТИ

Ктостроит.ru



www.ktostroit.ru

СТР. 3

«Легкорельсовый трамвай –
очень актуальный проект,
нужно ускорить начало
конкретных работ
и сократить их сроки»

Георгий Полтавченко,

ВРЕМЕННО ИСПОЛНЯЮЩИЙ ОБЯЗАННОСТИ ГУБЕРНАТОРА

Редакция газеты

в Петербурге
Ктостроит.ru

предлагает вам

**ОФОРМИТЬ
ПОДПИСКУ**

на печатную
и электронную версию
газеты.

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**



Подробная информация:
+7 (812) 333-07-33,
e-mail: spb@ktostroit.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

ПОНЕДЕЛЬНИК 11 АВГУСТА

закон

Законодательные предложения, касающиеся апартаментов, Минстрой России проработает совместно с Правительством Москвы. Сегодня апартаменты фактически используются гражданами для постоянного проживания, однако находятся в нежилых зданиях и оказываются необеспеченными необходимой социальной инфраструктурой, не соответствуют санитарным и техническим нормам.



конкурс

КРТИ намерен расторгнуть договор на подготовку документации по строительству Фрунзенского радиуса метро с московским институтом «Метрогипротранс». Смольный проведет повторные торги, и, вероятнее всего, проект отойдет «Ленметрогипротрансу». Сложности с подрядчиком появились в конце июля, когда работы по строительству были временно приостановлены из-за отсутствия чертежей. Институт отклонился от уже разработанного проекта и высылал документы в виде сигнальных чертежей, оплатить которые невозможно. Однако к качеству работ у правительства претензий нет, основная проблема связана со сроками и коммуникацией.



форум

«Центр развития и поддержки предпринимательства» (ЦРПП) проводит 19 августа Инновационно-кооперационный форум для нужд ГУП «Петербургский Метрополитен», заинтересованного в привлечении субъектов малого и среднего предпринимательства в качестве поставщиков смол полиамидных (пластмасса, ластики, оргстекло); резинотехнических изделий; запчастей для метрополитена по чертежам; форменной одежды; асбестовых и строительных изделий, пластика, металла; кабеля и провода. Цель форума – ознакомить предпринимателей с вопросами подготовки документации для участия в процедурах закупки ГУП «Петербургский Метрополитен».

ВТОРНИК 12 АВГУСТА

реформа

Министерство строительства и ЖКХ выступило с инициативой создать частные и религиозные кладбища и занялось подготовкой соответствующего закона. Так, обсуждается возможность существования сразу трех типов кладбищ: муниципальных, коммерческих и религиозных. Этот вопрос прорабатывается в рамках нового закона о государственном регулировании похоронного дела. Подобная система практиковалась в России в ранние годы XX века. Трудности могут возникнуть с поиском и оформлением участков, строительством самих кладбищ, а также организацией инфраструктуры.



открытие

В городе начнут работу 11 новых промышленных зон, общая площадь которых составит 3,6 тыс. гектаров. Так Петербург планирует выйти на новый уровень развития промышленной политики и привлекать инвесторов. Уже в 2015 году на базе Обуховского завода планируется открыть новый технопарк, кроме того, город рассматривает возможность создания специального технопарка для РЖД.

объект

Компания Fort Group нашла подрядчика, который займется строительством нового многофункционального комплекса у станции метро «Электросила». 21-этажную башню площадью 46,7 тысячи квадратных метров построит турецкая компания Renaissance Construction. Fort Group приобрела проект торгово-офисного комплекса в июле у «ВТБ-Девелопмент». Два подземных уровня здания будут отданы под паркинг, на двух первых этажах разместятся банки, кафе и рестораны, магазины и предприятия сервиса, а все остальные этажи будут представлять собой бизнес-центр класса А. Сдать МФК в эксплуатацию девелопер планирует к концу следующего года.



СРЕДА 13 АВГУСТА

назначение

После ухода генерала Александра Макарова Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП) может возглавить его однофамилец Сергей Макаров, первый заместитель председателя юридического комитета Смольного. Пока обязанности главы КГИОП исполняет Александр Леонтьев.

Сергею Макарову 42 года. В 2000 году он закончил юрфак СПбГУ. При этом в Смольном он уже 14 лет, с 2003 года работает в юридическом комитете. В настоящее время курирует вопросы правового обеспечения работы исполнительных органов, а также правоотношений в бюджетно-финансовой сфере. К примеру, идеей Сергея Макарова было введение электронной публикации городских законов. Он же курировал разработку программы и концепции национальной политики в Петербурге. Кроме этого, будущий глава КГИОП входит в советы директоров Ледового дворца, Фонда имущества, ОАО «Аэропорт Пулково», а также является членом комиссии по правам человека в Петербурге.



деньги

51,3 млрд руб

вложат в развитие инфраструктуры ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» с 2014 по 2019 год. Инвестиционная программа утверждена.

отклонение

КГА предоставил компании «Питер-констракшн» разрешение на отклонение от предельных параметров при строительстве корпуса С-2 ЖК «Охта-Модерн» на Большеохтинском проспекте. Это позволит застройщику приступить к возведению здания, которое должно было начаться еще в 2005 году. На участке площадью 3,1 тысячи кв. м планируется возвести 12-этажный дом. Повышение корпуса на 2 этажа позволит избежать доплат со стороны дольщиков, получить разрешение на строительство и приступить к работам. Достроить комплекс планируется до конца 2016 года.

ЧЕТВЕРГ 14 АВГУСТА

цифра

405,8 млн руб

будет выделено из федерального бюджета на ремонт участков КАД. Дирекция транспортного строительства планирует на эти деньги заменить асфальт, нанести новую разметку и благоустроить прилегающую к участкам дороги территорию, при этом ремонту и восстановлению подлежит больше 284 тысяч кв. м дорожного покрытия. Ремонтом дорог займутся подрядчики, которых выберут с помощью трех тендеров. Заявки на участие в них будут приниматься до 28 августа текущего года, а завершить работы будет необходимо к августу 2015 года.

тариф

Петербургское УФАС не нашло признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях руководства ЗСД, завывившего тарифы на проезд по участкам трассы. Эксперты в ходе проверки запросили в Комитете по инвестициям, ОАО «Магистраль северной столицы» и ОАО «ЗСД» ряд документов, изучив которые пришли к выводу, что правила оказания услуг по организации проезда транспорта по платным дорогам подтверждают правомерность установления тарифов. При этом предельный тариф за проезд по ЗСД составляет 82 рубля, и он устанавливается определенными документами. Таким образом, повышение тарифов произошло в рамках действующего законодательного акта Петербурга, и никаких нарушений здесь нет.



имя

Будущий экопарк в Приморском районе назовут в честь детского писателя и биолога Виталия Бианки. Победителем народного конкурса стал петербуржец Николай Драч. Врио губернатора Георгий Полтавченко подчеркнул, что название экопарка должна утвердить Топонимическая комиссия.

Экопарк в Приморском районе был заложен 17 июля 2014 года, он станет примером использования экологических норм и стандартов для создания комфортной городской среды.

ПЯТНИЦА 15 АВГУСТА

ремонт

Частные собственники, которым принадлежит около 40% зданий в Апраксином дворе, проведут их ремонт и реставрацию. При этом город компенсирует часть затрат. Для этого необходимо подписать соглашения с каждым собственником. После чего будет разработана финансовая схема проекта. Врио губернатора Георгий Полтавченко рекомендовал одобрить предложенный план, но доработать модель проекта. В дальнейшем планируется создать государственную управляющую компанию.

тренд

В России предлагается создать ассоциацию региональных операторов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Это предложили участники I Всероссийского съезда региональных операторов капремонта. Они рекомендовали Минстрою России и Фонду ЖКХ до октября рассмотреть вопрос о создании ассоциации, которая объединила бы региональных операторов капремонта в субъектах РФ, и стать профессиональной площадкой для обсуждения актуальных проблем, обмена опытом и выработки рекомендаций по работе региональных систем капремонта многоквартирных домов.



деньги

1,2 млрд руб

готовы заплатить Смольный за реконструкцию Сенной площади. КРТИ проводит конкурс на выполнение работ по реконструкции Сенной площади со строительством транспортно-пересадочных узлов. Проект реконструкции разработал «Ленгипроинжпроект». Согласно представленной документации, исполнитель должен расширить проезжую часть, для чего необходимо будет снести торговые павильоны. Также по проекту зона трамвайных путей будет увеличена. Кроме того, под площадью появятся подземные переходы в районе Московского проспекта, а также Садовой улицы. Подготовить документацию необходимо в 2015 году, завершить работы – до 20 декабря 2016 года.

проект

Первый конкурс по ЛРТ объявлен

Любовь Андреева. В Смольном рассмотрели перспективы строительства легкорельсового транспорта, а также создания в городе прядильно-ниточного комбината и современного комплекса по производству технических газов.

На прошлой неделе врио губернатора Георгий Полтавченко провел заседание совета по инвестициям, где были представлены три наиболее перспективные линии для легкорельсового трамвая: аэропорт Пулково – станция метро «Купчино», район «Балтийская жемчужина» – станция метро «Кировский завод» и станция метро «Рыбацкое» – Колпино.

Наиболее востребованным является маршрут из аэропорта Пулково. Комитет по инвестициям уже объявил конкурс на корректировку проектной документации. Вскрытие конвертов состоится 18 августа. Протяженность трассы составит 11,2 км, ожидаемый пассажиропоток – 15 миллионов человек в год, срок строительства составит 3 года.

Объем инвестиций в эту ветку оценивается в 16,5 млрд руб. Объявить ГЧП-конкурс на ее строительство и эксплуатацию могут в начале 2015 года.

Георгий Полтавченко отметил, что это очень актуальный для города проект. Вместе с тем он подчеркнул необходимость скорейшего начала конкретных работ и потребовал сокращения их сроков.

Трасса между Кировским заводом и «Балтийской жемчужиной» протяженностью 13 км с 25 оста-



новками свяжет Красносельский и Кировский районы. Добраться от конечной до конечной можно будет за 20 минут. Срок строительства ветки – два года, объем инвестиций – 9,356 млрд руб., пассажиропоток – 9,2 млн человек.

Третья ветка протяженностью 13,5 км включает 16 остановок, время проезда – полчаса. Она будет начинаться на Трамвайном кольце у станции метро «Рыбацкое», затем идти вдоль Прибрежной улицы до Шлиссельбургского проспекта, по мосту через реку

Славянку до Советского проспекта, затем вдоль Петрозаводского шоссе до улицы Сосновая и далее вдоль Загородной улицы до железнодорожной станции «Колпино». По предварительным оценкам Комитета по инвестициям, построить эту ветку можно примерно за три года, объем финансирования составит около 9,624 млрд руб., пассажиропоток – 12 млн поездок в год в обоих направлениях.

Напомним, что на международной выставке коммерческой недвижимости MIPIM в Кан-

нах Смольный подписал соглашение с консорциумом итальянских компаний, возглавляемых компанией INCS. р.а, которые заинтересовались строительством легкорельсового трамвайного сообщения из Пулково.

Также был рассмотрен проект создания производства швейных ниток. Инвестор – Прядильно-ниточный комбинат имени Кирова – в настоящее время занимает лидирующее положение в этой отрасли. Но инвестору необходима помощь города в поиске участка под размещение производства, а также финансовые гарантии правительства города. Георгий Полтавченко отметил, что проект нуждается в доработке.

Проект создания современного комплекса по производству технических газов путем разделения воздуха предполагает строительство нового производства ЗАО «Лентехгаз», на котором будут использоваться новейшие энергосберегающие технологии. Реализация проекта позволит увеличить выпуск медицинских и технических газов более чем в три раза. Инвестор попросил содействия города в оформлении земельного участка в Невском районе. Георгий Полтавченко рекомендовал поддержать проект и оказать содействие его реализации.

ЧЕТВЕРГ, 21 АВГУСТА

- День рождения Геннадия Александровича ГРИБАНОВА, руководителя ЗАО «ТрестСевЗапСпецСтройМонтаж»
- День рождения Григория Митрофановича ВОКУЕВА, руководителя ЗАО «Нарьян-Марагро-промэнерго»

СУББОТА, 23 АВГУСТА

- День рождения Владимира Сергеевича РОМАНОВА, председателя Совета директоров ГК «Дорпроект»
- День рождения Александра Валентиновича НОВАКА, министра энергетики РФ
- День рождения Виталия Владимировича ЖДАНОВА, председателя Комитета по строительству Ленинградской области

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 24 АВГУСТА

- День рождения Николая Владимировича МАЛЬТОВА, заместителя генерального директора ЗАО «СМУ-303»

реформа

Новые правила упрощают строительство детских садов и общежитий

Евгений Иванов. С 1 сентября вступают в силу изменения в свод правил, регулирующих проектирование и строительство общественных зданий и сооружений.

Эти изменения приводят основной документ федеральной нормативной базы по проектированию социально значимых общественных зданий и сооружений – существующий Свод правил 118.133320.2012 «Общественные здания и сооружения» – в соответствие с новыми санитарно-гигиеническими и противопожарными требованиями.

Изменения касаются, в первую очередь, дошкольных и школьных образовательных учреждений, общежитий для студентов

и аспирантов, культурно-зрелищных зданий, домов-интернатов, зданий с универсальными кино- или спортивно-зрелищными залами.

Задача нововведений – ускорить обеспечение жителей России объектами социальной инфраструктуры и повысить комфортность проживания. Строителям и проектировщикам изменения позволят снизить стоимость строительства объектов соцкультбыта.

Изменения разработаны по заказу и на основе технического задания Департамента градостроительной политики Москвы

и утверждены Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ. Разработка велась с учетом новых санитарно-гигиенических и противопожарных требований. Учтены условия строительства в стесненных условиях застройки в крупных мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург. Особое внимание при подготовке документа уделено требованиям по минимизации затрат на строительство и сокращению сроков строительства, а также требованиям к созданию безбарьерной среды для обеспечения доступа лиц с ограничениями здоровья. Повысить экономичность проектных решений, в частности, помогают разделы документа, позволяющие увеличить объем строительства до 30% без расширения площади застройки за счет заглубления подземных этажей с 10 до 15 метров. К тому же в зданиях дошкольных образо-

вательных организаций вместо двух залов для музыкальных и физкультурных занятий, используемых нерегулярно, можно будет применять объединенный трансформируемый зал площадью не менее 75 кв. м. Кроме того, изменения позволят встраивать в жилые дома дошкольные образовательные организации, а также общежития и гостиницы. Раньше это было невозможно из-за несоответствия требований к высоте потолков в жилых домах (2,7 м) и социально значимых общественных зданиях (3 м). Теперь проблема нехватки детских садов в районах с плотной застройкой может быть решена за счет организации дошкольных образовательных учреждений на нижних этажах домов. Те же правила теперь применяются к общежитиям и гостиницам. К отдельно стоящим социально значимым заведениям применяются прежние требования.

в Петербурге
Кто строит!
№ 32 (199) 18 августа 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: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Выпускающий редактор:
Наталья Соколова
Над номером работали:
Елена Чиркова, Раиса Гапоненкова
Фото: Максим Дынников
Рисунки: cartoonbank.ru
Дизайн и верстка:
Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные знаком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Саморегулирование», «Бизнес-интервью», «Образование», «Конкурс», «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:
Андрей Павлов
E-mail: kto-adv@ktostruit.ru
Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург,
В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-4812
Свободная цена
Подписано в печать по графику
и фактически 15.08.2014 в 23.00

НОВОСТИ



■ **Президент поручил поддержать ипотеку.** Президент РФ Владимир Путин поручил Центральному банку проработать меры поддержки ипотечного кредитования. Об этом сообщает официальный сайт Кремля. Банку России поручено проработать вопрос о развитии рефинансирования и секьюритизации ипотечных кредитов, выданных на приобретение жилья на первичном рынке до 1 октября 2014 года.



■ **Концепция законопроекта о реорганизации промзон будет готова к 25 августа.** Об этом заявила директор департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Гаянэ Кизарьянц. На основе концепции будет разработан соответствующий законопроект, который должен предусматривать вовлечение всех собственников недвижимости на таких территориях в процесс реорганизации. В законопроекте необходимо также прописать механизмы для развития новых современных промышленных производств. Кроме того, законопроект должен быть направлен на создание современной городской среды, транспортной и социальной инфраструктуры. Проблема реорганизации промышленных территорий является одной из наиболее актуальных. Такие земли являются существенным резервом для развития городов России. «Общая площадь промышленных территорий только по городу Москве составляет около 19 тысяч гектаров», – отметила директор департамента.

■ **В Минстрое опасаются повышения ипотечных ставок.** Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень отметил, что по результатам первого полугодия средняя процентная ставка по ипотечным кредитам составила 12,2%, что несколько меньше прошлогоднего показателя (12,3%). Он сообщил, что на ближайший период нужно обеспечить условия, при которых ставка не будет расти. «Дело в том, что сегодня крупные банки ситуацию держат, но ряд небольших банков начинают корректировать ставку в сторону увеличения», – выразил озабоченность ситуацией Михаил Мень. В настоящее время фиксируется положительная динамика развития ипотеки: в 2013 году на покупку жилья выдано 1,35 трлн руб., это порядка 850 тыс. кредитов. По результатам первого полугодия этого года тенденция роста сохраняется: за последние пять месяцев выдано 367,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 627,3 млрд руб., что почти в 1,4 раза больше, чем за такой же период прошлого года.

КОНФЛИКТ

В спорах вокруг Румболово наметился просвет

Елена Чиркова. Правительство Ленобласти пообещало жителям Всеволожского района не устраивать каменных джунглей в северной части Всеволожска и взять под контроль ситуацию с застройкой нового квартала Румболово.

Такое решение вице-губернатор Георгий Богачев принял после встречи с инициативной группой жителей Щегловского сельского поселения.

Местные жители уже неоднократно обращались к руководству региона с жалобами на то, что предполагаемое строительство многоквартирных домов принесет большой ущерб жизни частного сектора: высотки будут заслонять коттеджи, увеличится транспортный поток на дорогах Всеволожска, и вырастут очереди в детские сады.

Как отметил вице-губернатор, ситуация в Румболово сложная. С одной стороны, есть ПЗЗ, которые разрешают многоэтажное строительство, и собственники участков, которые абсолютно законно могут и хотят строить высотные дома. С другой – жители частного сектора, которые не хотят ухудшать условия проживания. Властям придется искать компромисс, так как запрещать застройщикам строить на своей земле правительство не может.

Представительница инициативной группы жителей Юлия Посудина рассказывает: «Многоэтажная застройка повлечет за собой небывалые нагрузки на инфраструктуру и соцобъекты, с которыми во Всеволожске и так проблемы. Кроме того, у жителей частного сектора и многоквартирных домов разные темпы жизни, и это может привести к социальным конфликтам».

Однако жителей больше беспокоят не разногласия в привычках, а проблема с дорогами: «Мы обращались к губернатору с вопросом о возможности расширения Дороги жизни в нашем районе, но он сказал, что это невозможно», – рассказывает г-жа Посудина, – с одной стороны там парк, а с другой – участки ИЖС».

Кроме того, жители подчеркива-



ют, что в квартале нет зон рекреации, а грядущая застройка лишит их тех участков, где сегодня можно погулять с детьми. Они предлагают создать своеобразную буферную зону, где бы разместились объекты общественно-деловой застройки с магазинами, парками и детскими площадками. Это, по словам г-жи Посудиной, «было бы куда полезнее новых домов».

Однако земли, окружающие коттеджный поселок, находятся в частной собственности, и указывать собственникам, что и как на них строить, – незаконно. Вместе с тем, по словам главы Комитета по архитектуре и градостроительству Евгения Домрачева, есть другой вариант: в новом Генплане, который планируется принять в ближайшее время, отмечено, что вокруг частного сектора будет зона Ж2, позволяющая строительство

и многоквартирных, но малоэтажных домов высотой до трех этажей, а зону Ж4, которая предполагалась здесь ранее, заменят на зону ЖЗ, так что вместо 16-этажных башен зону ИЖС будут окружать максимум семизэтажные дома.

Георгий Богачев заметил, что беспокойство жителей понятно, и никому бы не хотелось, чтобы его район превратился в Новое Мурино или Девяткино, поэтому правительство будет пристально следить за развитием событий и не допустит появления в Румболово «муравейника». «Пока невозможно сказать, какое жилье будет строиться в Румболово, так как еще не приняты генплан и ППТ Всеволожска. Однако уже понятно, что и по высотности, и по плотности застройки показатели там будут намного ниже существующих», – сказал активистам вице-губернатор.

К тому же Георгий Богачев заверил активистов, что строительство на территории Румболовского массива будет приостановлено минимум на полгода – до тех пор, пока не вступит в силу Генеральный план. «К тому моменту полномочия по согласованию строительства перейдут к правительству», – напомнил чиновник.

Решения же транспортных проблем правительство Ленобласти не видит без помощи федерального бюджета, поскольку региональных средств на это не хватит. Вместе с тем руководство 47-го региона возлагает большие надежды на передачу в региональную и муниципальную собственность Ржевского полигона. По словам Георгия Богачева, это огромный ресурс для дорожного строительства, проблема которого сегодня очень остро стоит в области.

ПИШУТ

Земельный налог для тех, кто задерживает строительство, вырастет в разы

О целесообразности повышения земельного налога пишут сразу несколько федеральных изданий со ссылкой на экспертов. Так, РИА «Новости» публикует мнение представителя Общественной палаты Игоря Шпектора о том, что повышение ставки земельного налога для владельцев участков, которые не спешат начать строительство, является прогрессивной мерой.

«Сегодня у нас в стране пустует масса земель, которые ранее были отведены под строительство. Есть застройщики, которые готовы ими заняться, но участки принадлежат другим. Поэтому я считаю,

что чем выше будет сумма наказания, тем прогрессивнее. Если человек берет кредит, берет землю, значит, он должен отвечать за выплату этого кредита, за время пользования этим кредитом, за то, что он

построит объект вовремя. Работа должна быть произведена в установленные и заявленные сроки. Еще раз подчеркну, что чем выше будет налог, тем лучше», – цитирует издание г-н Шпектор.

Газета РБК-daily ранее сообщила о подготовке Минэкономразвития соответствующего законопроекта о повышении ставки земельного налога. По действующему законодательству собственник платит налог в размере 0,3% с коэффициентом 2 в течение трех лет после покупки земли. Законопроект Минэкономразвития предлагает повысить коэффициенты, применяемые к налоговой ставке. И если через год после предоставления участка для строительства налог будет оставаться прежним, то по истечении трех лет после предоставления участка он вырастет вдвое (коэффициент 4), а после пяти лет коэффициент возрастет до 6.

Улучшить качество и ужесточить требования к уровню безопасности

Любовь Андреева. Минстрой России принял на прошлой неделе несколько сводов правил, которые призваны повысить качество архитектурно-планировочных решений многофункциональных зданий и уровень безопасности мостов, а также разъяснить условия использования композитных материалов для усиления железобетонных конструкций и гипсокартонных листов.

Итак, с 1 сентября вступят в силу три свода правил: «Здания и комплексы многофункциональные (МФЗ). Правила проектирования», «Сталежелезобетонные пролетные строения мостов автомобильных. Правила расчета и проектирования» и «Усиление железобетонных конструкций (ЖБК) композитными материалами. Правила проектирования». Месяцем позже законную силу обретет свод правил «Конструкции с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов».

Минстрой России разработал своды правил, которые содержат рекомендации по повышению качества архитектурно-планировочных решений многофункциональных зданий и обеспечению безопасности при строительстве и эксплуатации сооружений. Приказы об утверждении новых сводов правил подписал 7 августа 2014 года министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень.

За последние два десятилетия в разы увеличилось количество зданий, в которых совмещаются жилые и общественные помещения. Поэтому требования к данным объектам с точки зрения энергоэффективности, технологичности строительства и эстетики постоянно повышаются. Однако существовавшие нормативные документы не предусматривают проектирование таких зданий с учетом их специфики, включая вопросы безопасности, санитарных требований и комфорта.

Разработанный министерством новый свод правил о МФЗ регулирует проектирование зданий жилищно-гражданского назначения, которые включают две и более



групп помещений разной функциональности. Применение данного свода предполагает не только улучшение качества строительства и повышение требований безопасности, но и оптимизацию энергоэффективности зданий, сокращение эксплуатационных расходов.

Еще одним преимуществом данного свода является учет принципов проектирования, заложенных в Еврокодах. В будущем это позволит максимально облегчить гармонизацию отечественной нормативной базы с европейской.

Свод правил о применении гипсокартонных листов направлен на усиление безопасности строительства и содержит требования к конструкции и монтажу каркасно-

обшивных перегородок, облицовки стен, ограждений коммуникационных шахт, подвесных потолков, огнезащиты. Документ расширяет требования механической и пожарной безопасности, а также регламентирует безопасные для здоровья условия. Актуализированы требования по повышению предела огнестойкости ограждающих конструкций, их тепло- и звукоизоляции, водостойкости.

При этом представленные в своде правил прогрессивные решения ограждающих конструкций из гипсокартонных и гипсоволокнистых листов позволят снизить трудозатраты за счет уменьшения объема «мокрых» отделочных работ, уменьшения массы строитель-

ных изделий, комплексной поставки материалов.

Михаил Мень подписал приказ об утверждении правил расчета и проектирования сталежелезобетонных пролетных мостов. Документ был разработан для обеспечения соблюдения требований Федерального закона «Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений»». Он предназначен для мостов, которые монтируются из стальных балок с последующим бетонированием, и призван гармонизировать нормативные требования с европейскими и международными стандартами, а также для применения единых методов оценки определения эксплуатационных характеристик.

Документ ограничивает круг организаций, имеющих право проводить обследования и испытания мостов и труб. В нем сформирован перечень объектов, которые должны подвергаться обследованиям и испытаниям, введены ссылки на действующие документы, устанавливающие периодичность работ. Также введен пункт о необходимости противопожарных мероприятий при проведении обследований и испытаний и даны ссылки на действующие государственные стандарты.

Свод правил об усилении ЖБК композитными материалами разработан ОАО «НИЦ «Строительство». Он распространяется на проектирование, восстановление и усиление железобетонных конструкций зданий и сооружений различного назначения путем устройства внешнего армирования композитными материалами на основе углеродных, арамидных и стеклянных волокон.

В прошлом отсутствие подобных документов не позволяло выполнять проектирование и усиление железобетонных конструкций композитными материалами в действующем нормативно-техническом поле и требовало дополнительных согласовательных процедур. Вступление в силу данного свода правил позволит эффективно применять новый метод при реконструкции промышленных и гражданских объектов.

Документ содержит сведения о характеристиках композитных материалов, требования к подготовке материалов усиления, к самому усилению железобетонных конструкций, методики расчета, а также указания по проведению входного и операционного контроля.

конкурсы



■ **Здания Военно-космической академии А. Ф. Можайского будут реконструированы.** ОАО «Главное управление обустройства войск» опубликовало несколько заказов на выполнение различных видов работ на сайте госзакупок. Один из них – открытый конкурс на право заключения договора на выполнение полного комплекса работ по объекту: «Казарма на 800 мест, столовая на 1200 мест»

на улице Красного Курсанта, д. 29, Военно-космической академии имени А. Ф. Можайского. Максимальная стоимость за данную работу – более 1,8 миллиарда рублей.

Согласно техническому заданию, в четырехэтажном здании площадью свыше 40 тысяч квадратных метров пройдет масштабная реконструкция. Ей подлежат часть здания площадью 15 тысяч «квадратов». Здание является памятником архитектуры.

Исполнитель должен реконструировать здание под казарму и столовую. В частности, провести обследование, обмер, инженерные изыскания объекта, разработать проектную документацию, получить положительное заключение

госэкспертизы, разработать рабочую документацию и реконструировать объект. Согласно контракту, реконструировать здание необходимо до 25 ноября 2015 года.

Кроме того, заказчик ищет подрядчика на реставрацию здания Академии им. Можайского на Пионерской улице, 28, и готов заплатить 261,2 миллиона рублей.

Работы пройдут в пятиэтажном здании, построенном в XIX веке – памятнике архитектуры, охраняемом государством. Реконструкция подлечит часть здания – свыше восьми тысяч квадратных метров. Работы необходимо завершить до 15 октября 2015 года. Также ОАО «Главное управление обустройства войск» проводит конкурс на вы-

полнение работ по строительству общежития для курсантов на Пионерской улице, 59. Работы оцениваются в 542 миллиона рублей.

Общежитие общей площадью 10,5 тысяч квадратных метров рассчитано на 800 мест, высотой в 9 этажей. Подрядчику нужно будет выполнить благоустройство территории, построить инженерные сети, дороги, установить ограждения, а также демонтировать здания и сооружения, подлежащие сносу. Завершить строительство необходимо до 15 ноября следующего года.

Заявки на участие в конкурсе должны быть поданы не позднее 2 сентября, итоги будут подведены 9 сентября.

■ **В общежитии СПбГУ пройдет капремонт.** Санкт-Петербургский государственный университет проводит конкурс на выполнение работ по капитальному ремонту в общежитии учебного заведения в Петергофе. Максимальная стоимость контракта за проделанную работу составит около 374 миллионов рублей. Заявки на участие в конкурсе должны быть поданы не позднее 28 августа, итоги будут подведены 1 сентября.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Разрабатывать «Ленинградский квартал» в Севастополе будет АБ Architact. ООО «Строительная компания «С.Э.Р.» объявило результаты открытого архитектурного конкурса на разработку концепции многофункционального комплекса «Ленинградский квартал» в Севастополе. На суд жюри были представлены 26 работ архитекторов. Первое место и премия в размере 1 миллиона рублей присуждается Архитектурному бюро Architact (Работа «Традиции и современность»). Второе место и премия в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей – Всеволоду Добровольскому. Третье место и премия в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей – группе компаний «ВиПС».

■ В Выборгском районе началось строительство детских садов. Компания «Главстрой-СПб» начала строительство двух детских садов на территории ЖК «Северная долина» в Выборгском районе. Об этом сообщает пресс-служба компании. Дошкольные учреждения рассчитаны на 190 воспитанников и строятся в 15-м квартале рядом с домами уже введенных в эксплуатацию третьей и четвертой очередями жилого комплекса.

На строительной площадке ведутся земляные работы и устройство фундаментов зданий. Возле детских садов будут организованы две игровые площадки для групп раннего возраста, 8 игровых площадок для групп дошкольного возраста и две спортивные площадки. Помимо этого, объекты спроектированы с учетом потребностей маломобильных граждан и будут доступны для людей с ограниченными физическими возможностями. Завершить строительство планируется в августе 2015 года.

■ «ЭталонПроект» арендовал 2700 кв. м. Компания «ЭталонПроект», входящая в Группу компаний «Эталон», арендовала 2700 кв. м офисных площадей в бизнес-центре, расположенном по адресу: ул. Полевая Сабировская. Активная работа по поиску подходящего офисного помещения продолжалась около года. Консультантом проекта выступила компания Bright Rich.

ООО «ЭталонПроект», специализирующееся на проектировании домов для Группы компаний «Эталон», ранее занимало около 2000 кв. м офисных площадей в разных зданиях на Коломяжском проспекте, 18 и 19. Задача состояла в том, чтобы перевести сотрудников одной компании из двух разных офисов в один большой для оптимизации работы и увеличения ее эффективности. Основное требование при подборе нового помещения – расположение в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Сделка была закрыта в июле и считается одной из крупных сделок на рынке офисной недвижимости, заключенных в первом полугодии 2014 года.

ДОЛЬЩИКИ

Долгострой зашевелились

Елена Чиркова. Комиссия по делам обманутых дольщиков провела очередное заседание, в ходе которого были рассмотрены работы на шести проблемных объектах. На этот раз замечаний к застройщикам было куда меньше, чем обычно, а по нескольким объектам отмечались значительные продвижения.

Пожалуй, единственным объектом, вызвавшим сильную критику как президиума комиссии, так и дольщиков, на этом совещании стал жилой комплекс «Ленсоветовский» в поселке Шушары Пушкинского района, застройщиком которого выступает ООО «Титан». Комплекс состоит из четырех корпусов, два из которых почти готовы и при определенных усилиях их можно завершить уже к октябрю этого года. Два же оставшихся корпуса находятся практически в замороженном состоянии, и работы на них не ведутся совсем.

Как рассказывают дольщики, застройщик каждый раз ссылается на нехватку финансирования и каждый раз называет разные суммы, которые необходимы, чтобы завершить строительство. «У вас каждый раз звучат разные суммы, – возмущались обманутые дольщики. – С апреля цифра с 37 миллионов выросла до 200. На 9-м и 10-м корпусах сняли строительные леса, но отделку внутри так и не начали, 8-й корпус оштукатурен внутри, но не остеклен, хотя обещали закончить еще в мае».

Представитель «Титана» не смог назвать сроков, когда будут восстановлены строительные работы, однако заверил комиссию, что в настоящий момент застройщик готовит бумаги для Водоканала, и к началу сентября весь пакет документов будет передан в ресурсоснабжающую организацию. Отсутствие финансирования в «Титане» объясняют тем, что банковский счет компании был заморожен судебным решением из-за штрафов и пока этот вопрос остается без решения.

Многоквартирный дом на Новосельковской улице в Приморском районе Петербурга, строительством которого занимается ЖСК «Шуваловские предместья», на фоне предыдущего объекта уже совсем не кажется проблемным.

Как отмечают в Комитете по строительству, опасений по части строительства этого дома нет, он практически готов, и сдача его затягивается только из-за проблем с тепло- и электроснабжением. В настоящий момент электричество поступает по временной схеме от генератора. Строительный комитет уже направил обращения к вице-губернатору Владимиру Лавленцеву, в котором попросил чиновника ускорить процесс подключения объекта к энергосети, чтобы до конца года обеспечить дом светом и теплом. Представители Ленэнерго отметили, что ор-



ЗАСТРОЙЩИКОМ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ЛЕНСОВЕТОВСКИЙ» В ПОСЕЛКЕ ШУШАРЫ ВЫСТУПАЕТ ООО «ТИТАН»

ганизация уже встречалась с застройщиком и удалось договориться о сроках исполнения работ.

Председатель правления ЖСК «Шуваловские предместья» Роман Затешников отметил, что единственное опасение у него вызывает ГУП «ТЭК», поскольку от них пока нет документального подтверждения, что к концу года будут выполнены работы по подключению к теплотсетям, да и самих работ пока нет.

Проблемы с подключением к энергосети также есть и у застройщика «ВТ-Недвижимость», занимающегося строительством дома на 9-й линии Васильевского острова. Компания выполнила все обязательства перед Ленэнерго, однако ресурсная организация отказывается заключать с ней договор, мотивируя это внутренней политикой компании.

Кроме того, как отмечает гендиректор «ВТ-Недвижимость» Владимир Черников, за последний месяц у застройщика возникла новая проблема, уже не связанная с энергетиками: «КГИОП возвратил проект на доработку в связи с изменением 820-ФЗ. Закон есть закон, но для нас это большая проблема». Комитет требует, чтобы застройщик изменил проект, убрав один этаж. Представители Комитета по строительству заметили, что других вариантов у застройщика нет, и, учитывая сроки строительства, есть вероятность, что объект вообще запретят строить.

У «Невского Луча», ведущего работы по строительству жилого комплекса на пересечении Богатырского проспекта и Зеленогорской улицы, главной проблемой также остается подключение к энергосетям. Погасить долг перед Ленэнерго застройщик должен был до 30 июня, однако деньги перевести смог только на днях. Причем операции по счетам были заморожены, и сумму энергетика смогут получить только в среду. Однако застройщик решает другие проблемы: так, с 1 по 5 сентября планируется установка котельной, а в конце августа будет произведена врезка по внешнему водоснабжению.

Хорошей новостью для дольщиков компании «Стоун» стало полученное разрешение одного из объектов – дома на улице Дыбенко – в эксплуатацию. Сейчас у застройщика остался только один объект – скандальный долгострой на Ленинском проспекте, строительство которого началось еще в 2007 году компанией «Стройтехнология», которая позже объявила о своем банкротстве, а больше сотни дольщиков остались без денег.

В настоящий момент строительство дома находится на контроле правительства, а срок завершения стройки назначен на 1 сентября, и продлевать его Смольный не намерен. К 1 сентября застройщик обязан получить заключение о со-

ответствии, а не позднее конца сентября – разрешение на ввод. Гендиректор ООО «Стоун» Александр Кузнецов заверил комиссию, что работ осталось немного, а все инженерные ведомства работают «на удивление нормально», и никто не отказывается проводить приемку. Кроме того, объем благоустройства территории там минимальный, поэтому через две недели дом наконец-то будет сдан.

Еще один объект, готовый к сдаче в ближайшее время, – многоквартирный дом в Сестрорецке от ООО «Карат». На сегодняшний день дом полностью готов, и застройщик сформировал пакет документов, необходимых для получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Вместе с тем здесь остается нерешенным вопрос о перезаключении договоров об участии в долевом строительстве: у ООО «Карат» 118 собственных дольщиков и 67 переданных от предыдущих застройщиков, и Комитет по строительству опасается, что эти 67 дольщиков могут остаться без жилья, несмотря на то, что застройщик выдал всем дольщикам гарантийные обязательства о том, он не будет продавать квартиры.

Представитель застройщика заверил, что в настоящий момент перезаключены договоры почти со всеми физическими лицами, и пообещал предоставить все документы на рассмотрение комиссии.



Будем повышать качество работ и сроки выполнения. Осенью начнем готовить конкурсные документы, чтобы провести закупки как можно раньше.

Сергей Харлашкин, председатель КРТИ

инфраструктура

Новый глава КРТИ принимает дела

Ольга Кантемирова. Дорожно-ремонтные работы завершены на 89 из 236 объектов улично-дорожной сети. Площадь отремонтированных покрытий составляет 813 тысяч квадратных метров. Всего же на 2014 год поставлена задача восстановить свыше трех тысяч квадратных метров дорожного покрытия. На эти цели в этом году Смольный выделил 3,8 миллиарда рублей.

Ход работ одного из участков Невского района в минувший четверг проконтролировали вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, представители подрядчика и КРТИ, в том числе его новый председатель – Сергей Харлашкин.

Районы, кварталы

Так, дорожный ремонт прошел на Товарищеском проспекте от Российского проспекта до улицы Дыбенко. Для движения этот участок полностью был открыт 16 августа.

Стоимость работ на данном участке – 91,5 миллиона рублей. Общая площадь асфальтобетонных покрытий составила 56 250 квадратных метров. В частности, отремонтировано свыше трех километров проезжей части площадью 43,7 «квадрата». Кроме того, протяженность газонного покрытия вдоль трассы составила 3,6 километра, тротуаров – 2,4 километра.

Кроме того, в Петербурге также ремонт прошел по Боровой улице от набережной Обводного канала до Витебской железной дороги, Светлановской площади на пересечении проспекта Энгельса, 2-го Муриноского проспекта и проспекта Испытателей, а также на Витебском проспекте, боковом проезде у Кузнецовской улицы.

«Еще 100 объектов будут готовы к концу августа, остальные – до 30 сентября», – говорит г-н Оганесян. – К 15 октября останется отремонтировать только два участка: дорожное покрытие на Бухарестской улице и Конюшенной площади. Объекты не входили в изначальный план и были утверждены за счет сэкономленных на конкурсных процедурах средств в 200 миллионов рублей. В ноябре будет вестись ремонт трамвайных путей».

В настоящее время работы ведутся на 50 объектах. В том числе на Рижском проспекте от Лермонтовского проспекта



ДОРОЖНЫЙ РЕМОНТ ПРОШЕЛ НА ТОВАРИЩЕСКОМ ПРОСПЕКТЕ ОТ РОССИЙСКОГО ПРОСПЕКТА ДО УЛИЦЫ ДЫБЕНКО



Сейчас на этапе нулевых чтений, которые проходят в Заксобрании, в проект бюджета закладывается аналогичный объем финансирования на будущий год, точно это будет не менее трех миллиардов рублей.

Марат Оганесян, вице-губернатор СПб

до Старо-Петергофского, на Большом Сампсониевском проспекте от Сердобольской улицы до улицы Смолячкова, а также на проспекте Ветеранов от улицы Лени Голикова до проспекта Маршала Жукова. Площадь ремонтных работ составляет 603 тысячи квадратных метров.

Ремонт на низком старте

Кроме того, по 21 адресу полностью получена разрешительная документация, где в ближайшее время начнут работу подрядные организации. По оставшимся объектам сейчас готовится разрешительная документация.

До 30 сентября работы пройдут на участке Ленинского проспекта от проспекта Маршала Жукова до улицы Доблести, участке Садовой улицы от Вознесенского проспекта до Никольского переулка, включая съезд с Никольского моста, также планируется отремонтировать набережную реки Мойки на участках от набережной реки Фонтанки до 2-го Садового моста и от набережной канала Грибоедова до Певческого моста.

Также вице-губернатор сообщил,

что Смольный собирается пересмотреть подход к объявлению конкурсных процедур на проведение ремонтных работ.

«Это необходимо для того, чтобы ремонтные работы в следующем сезоне начались уже в июне и к первому сентября были завершены. В этом году конкурсы провели с задержкой».

Для этого были и объективные, и необъективные причины. На объекты мы вышли в конце июня, но потом на верстах упустили», – прокомментировал г-н Оганесян.

Сергей Харлашкин обещает повысить качество

Кроме того, на выездном совещании перед журналистами впервые выступил новый председатель КРТИ Сергей Харлашкин. В эту должность глава ведомства вступил 12 августа.

Говоря о планах по текущему ремонту дорог в следующем году, Сергей Харлашкин отметил, что работа КРТИ продолжится в заданном темпе: «Будем повышать качество работ и сроки выполнения. Осенью начнем готовить конкурсные документы, чтобы провести закупки как можно раньше».

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Проект платной парковки в Петербурге разработает ООО «ПРИИНФ».** ООО «Проектный Институт Инженерной Инфраструктуры» выиграло конкурс на проектирование платной парковки на участке улиц Петербурга, ограниченном Невским, Лиговским, Литейным проспектами и Кировской улицей. Работы по созданию проекта необходимо выполнить до конца этого года. Информация об этом опубликована на сайте госзаказа. На победу в конкурсе, объявленном в июле этого года, претендовало пять организаций. Максимальная сумма за выполненные работы составляла 7,1 миллиона рублей. Победитель конкурса – «Проектный Институт Инженерной Инфраструктуры» – предложил минимальную среди других участников цену – 5,4 млн рублей. Напомним, с первого сентября в Северной столице начнет свою работу первая платная парковка, она будет находиться на Караванной улице. Однако до конца этого года взимать плату с автомобилистов не станут. «Стоянка будет демонстрационной зоной», – говорит вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян. – Это необходимо для того, чтобы граждане ознакомились с принципами работы и методами оплаты парковки».

Параллельно планирует вести работы по созданию платной парковочной зоны на 3500 автомобилей между Литейным, Невским проспектами, Кировской улицей и Лиговским проспектом. Стоянка включит в себя улицы Жуковского, Восстания, Белинского, Маяковского, Пестеля, Басков переулок, участок Литейного и Лиговского проспектов, а также Греческую площадь. Платная парковка может заработать со следующего года.

■ **Введен в эксплуатацию дом в «Новой Скандинавии».** «Группа Прайм» завершила строительство дома в квартале «Новая Скандинавия». Это девятнадцатый по счету жилой корпус в квартале на берегу Нижнего Большого Суздальского озера. Новостройка представляет собой здание переменной высотности от 2 до 4 этажей с цоколем. Дом выполнен в форме буквы «П», с внутренней стороны к нему примыкает крытая автостоянка, на крыше которой предусмотрена площадка для отдыха жителей. Здание возведено по кирпично-монолитной технологии. Общая площадь дома – 8160 кв. м. В лоте 8–2 предусмотрено 4 подъезда.

■ **Реконструкция «Петербургского стекла» завершена.** Реконструкция завода «Петербургское стекло» в Лужском районе Ленобласти была завершена. В настоящий момент на производстве запущено новое оборудование, среди которого новые печи, стеклоформирующие машины и системы контроля качества продукции. Реконструкция производственной линии позволит заводу увеличить объемы производства в два раза.

финансы

Власти города планируют в 2015 году потратить не менее 3,8 миллиарда рублей на текущий ремонт дорожного покрытия без учета объектов капитального ремонта и объектов с трамвайными путями. Такая же сумма была выделена на работы в этом году. Итоговая сумма, которую Смольный выделит на ремонт дорог, станет известна осенью после принятия бюджета Санкт-Петербурга на следующий год.

Сейчас власти города ждут решения российского правительства по вопросу софинансирования строительства нескольких проектов дорожной инфраструктуры, в том числе и набережной Макарова.

«Дор блю» строительной отрасли. Как санкции повлияют на рынок

Наталья Бурковская. Нынешнее лето на рынке недвижимости грозило быть спокойным и нежарким, но грянули экономические санкции – и все замерло. Буквально через неделю мы ждали традиционного осеннего всплеска покупательской активности, но те, кто еще вчера собирался приобрести квартиру, замерли в ожидании: что станет с ценами, как они повлияют на ипотеку, что предпримут строители?



Павел Андреев,
генеральный директор
Компании Л1



Николай Пасяда,
генеральный директор
«ГлавСтройКомплекс»



Олег Сумбаев,
директор группы компаний
SOLO



Андрей Тетыш,
председатель совета
директоров «АРИН»



Арсений Васильев,
генеральный директор
ГК «УНИСТО-Петросталь»



Евгений Якушин,
генеральный директор
«УК Система»



Роман Мирошников,
исполнительный
директор ЗАО «Ойкумена»

Санкции ЕС против России и ее ответные меры приведут к замедлению темпов роста мировой экономики. Так, Федеральное объединение торгово-промышленных палат Германии снизило свой прогноз на 2014 год для мировой экономики до 3,2 процента против ожидавшихся ранее 3,7.

Успокаивает лишь то, что рынок недвижимости довольно медленно реагирует на макроэкономические и внешнеполитические изменения, поэтому пока особых изменений в ценовой политике девелоперов, скорее всего, не произойдет.

Мы пригласили всех участников строительного рынка и аналитиков поучаствовать в заочном круглом столе и обсудить данную тему

Как санкции, введенные США и ЕС, а также ответные российские санкции повлияют на строительный рынок в целом и на его отдельные сегменты?

Павел Андреев:

– Кардинально на рынок недвижимости происходящие в мире события не повлияют, ведь в настоящий момент санкции не охватывают сектор экономики, относящийся к строительству. Есть еще несколько факторов. Во-первых, большинство строительных материалов – отечественного производства. Во-вторых, наш рынок недвижимости ориентирован преимущественно на внутренний спрос. Еще один фактор, почему международная политика сильно на рынок российской недвижимости не влияет, – практически полное отсутствие западных инвесторов в этом сегменте в России. Так что введение санкций вряд ли сильно ударит по строительной отрасли.

Андрей Тетыш:

– Отечественная строительная отрасль не сможет полностью отказать от импортных стройматериалов и оборудования. Тем не менее влияние санкций на нее будет одним из самых невысоких. Во-первых, почти все сыпучие материалы добываются локально. Во-вторых, в строительстве немного технологически незаменимых вещей. Рынок с точки зрения комплектующих и материалов весьма конкурентен. И произво-

дителям, например, каких-нибудь итальянских отопительных приборов нужно очень хорошо подумать, стоит ли им играть в такую игру. Потому что их место моментально займут, и вернуть его будет очень тяжело. Кроме того, кордон санкций вряд ли станет «глухим». Все равно останутся поставки из Китая, Турции. Через эти «дыры» будет поставляться все необходимое. Тот же самый цемент мы в немалых объемах везем из Турции.

Елена Карасева:

– Доля импорта в строительстве зависит от сегмента – она ниже в экономе и выше в элите: заметные проблемы могут быть в сегменте строительной техники – там доля достигает 70 %, и она растет (за исключением экскаваторов), в сегменте сырья и изделий доля довольно низкая, и здесь импортозамещение более реалистично. Сложная строительная техника, например, гидравлическое и электрическое оборудование, в основном импортного производства, на замещение в данном сегменте уйдут годы. Переход на отечественный кирпич и строительные смеси можно осуществить быстрее. Вообще, доля импортных строительных материалов очень высока в классе элит и снижается с понижением класса до эконом – здесь преобладают отечественные материалы, и задача импортозамещения стоит не так остро.

Евгений Семенов:

– В целом по отрасли, думаю, особых негативных вещей происходить не будет. Скорей всего, изменится подход к зарубежным поставщикам в смежных отраслях. Евро дорожает, и конкурентоспособность импортных товаров будет постепенно падать. Российские заказчики от греха подальше будут пересматривать свои отношения с зарубежными компаниями. Думаю, что самый сильный удар придется на агентства недвижимости, которые продают жилье за рубежом.

Николай Пасяда:

– Не страшны «санкции» Запада тем застройщикам, которые используют российские материалы. Наша компания строит из отечественных материалов, поэтому ни на темпах, ни на качестве возводимого жилья ограничения не скажутся. В целом сложившаяся ситуация для нас может быть

даже выигрышной: за счет увеличения количества покупателей. Зарубежные активы для наших соотечественников становятся не столь привлекательными, и нужно искать варианты инвестирования на родине. Очевидно, вырастут объемы вложений в новостройки, особенно в динамично растущей Ленинградской области.

Руслан Костюк:

– Если посмотреть объективно на положение дел, то российская строительная отрасль не может отказаться от импортных строительных материалов и оборудования в ближайшем обозримом будущем. Значительная часть отечественных производителей по-прежнему работает по устаревшим технологиям и на устаревших линиях, а это значит, что Россия является очень перспективным рынком сбыта как готовых материалов, так оборудования. Наши зарубежные партнеры в настоящее время тоже переживают не лучшие времена с точки зрения экономической ситуации.

Александр Скворцов:

– Любое строительство происходит по трем этапам: проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы. На стадии проектирования четко указываются материалы, комплектующие и технологии для строительства. Приступая к строительно-монтажным работам, мы неукоснительно следуем спецификации, выработанной заранее, а также находимся в строгих временных рамках, указанных договором. Однако сегодня мы сталкиваемся с проблемами, связанными с задержкой сроков поставки различных комплектующих. Подобные обстоятельства откладывают дату сдачи объекта, т.к. необходимо найти замену, которая была бы аналогична и не вносила изменений в систему, а также согласовать и оправдать ее у заказчика.

Вот яркий пример. Одно из основных направлений нашей деятельности – прокладка ВОЛС. Сегодня сроки производства оптического кабеля сильно увеличились с 2 недель до 2 месяцев из-за дефицита материалов для производства.

С одной стороны, санкции вносят трудности в процесс закупки, но, с другой стороны, заставляют искать альтернативных поставщиков, использующих сырье российского производства. На мой взгляд, ситуация стабилизируется



Полина Яковлева,
директор департамента
новостроек NAI Becar



Евгений Семенов,
руководитель отдела продаж
ООО «Коннолахтинский 55»



Михаил Жук,
руководитель отдела продаж
«O2 Недвижимость»



Анна Панова,
партнер ГК Rusland SP



Руслан Костюк,
глава представительства
Rovaniemi в России



Елена Карасева,
директор по маркетингу
компании «ПетроСтиль»



Александр Скворцов,
генеральный директор
«Северо-Западной
Строительно-Проектной
Компании» (ООО «СЗСПК»)

через некоторое время, когда рынок будет диверсифицирован. Ситуация не патовая и открывает новые возможности для компаний, которые ранее не могли выступать поставщиками из-за высокой конкуренции. Это будет своеобразным толчком для производителей отечественного рынка.

Евгений Якушин:

– Макроэкономическая ситуация, а также глобальная политическая обстановка влияют сильно, но медленно. Они имеют тормозящий эффект с пролонгированным действием, поэтому прогнозировать события и их масштаб крайне сложно. В любом случае можно с уверенностью констатировать: изменения будут. Чем больше нестабильности в экономике, чем реальнее возвращение железного занавеса, тем больше рисков, в том числе и в строительной сфере.

Олег Сумбаев:

– Прямого воздействия на строительный рынок не будет. Косвенно санкции повлияют на спрос со стороны иностранных компаний на офисные помещения. Так или иначе, нынешняя ситуация скажется на объемах поглощения офисных площадей, что в дальнейшем отразится на объемах его ввода и на девелоперских компаниях. Строительные компании, специализирующиеся на жилом строительстве и работающие на локальных рынках, ориентируются на российского покупателя, поскольку иностранцы здесь редко являются покупателями жилья. Потому введенные санкции несущественно повлияют на девелоперскую активность и объемы продаж.

Михаил Жук:

– Вряд ли ответные российские санкции прямо отразятся на рынке недвижимости Петербурга, скорее, они приведут к плавному повышению цен на продукты питания (в связи с отсутствием конкуренции), что вызовет повышение цен на недвижимость и ставки по ипотеке будут постепенно расти, а ипотека становится особенно выгодным инструментом покупки недвижимости.

Полина Яковлева:

– На сегодняшний день введенные в отношении России санкции со стороны западных и американских партнеров никак не сказались на отечественном рынке недвижимости. Внешнеэкономическая ситуация, на мой взгляд, оказывает положительное влияние на сегмент рынка жилой недвижимости. Благодаря традиционно низкому уровню доверия россиян к банкам в условиях экономической и политической нестабильности резко возрастает количество людей, желающих сохранить свои денежные накопления, вложив их в жилую недвижимость.

Роман Мирошников:

– С одной стороны, санкции напрямую не касаются строительного рынка, с другой – все в рыночной экономике взаимосвязано: рост цен на продукты питания из-за санкций и проблемы с доступностью западных финансовых рынков могут спровоцировать инфляционные процессы и поднять цену на строящееся жилье. Сейчас уже многие девелоперы отмечают снижение спроса, которое можно связать как с традиционным летним сезонным спадом, так и с экономической ситуацией.

Как это отразится на отечественном и петербургском девелопменте?

Анна Панова:

– Текущая ситуация уже нашла свое отражение в динамике рынка гостиничной недвижимости: многие отели отмечают снижение спроса среди иностранных туристов на номера в гостиницах верхнего ценового сегмента. Что касается долгосрочных перспектив, то на фоне небольшой стагнации иностранного туристического потока все же будет наблюдаться положительная динамика со стороны россиян, выезжающих на отдых или по работе за границу.

Евгений Семенов:

– Если и отразится, то совершенно незаметно для большей части первичного рынка. В большей своей массе застройщики занимают денежные средства у российских банков. Зависимости от иностранного капитала здесь нет. Печально, что снижается инвестиционный климат, из России пытаются сделать мирового оккупанта. Это неправильно.

Евгений Якушин:

– Девелоперы должны придерживаться следующей тактики: строить нужно быстрее и интенсивнее, пока есть спрос на жилье. Времени осталось мало (точнее, мы не знаем наверняка, когда спрос обвалится), надо все делать быстрее. Причем желательно без потерь в качестве. Строить нужно круглосуточно и ежедневно, особенно жилье, т.к. именно в него покупатели чаще и охотнее вкладывают свободные средства. Необходимо оптимизировать и автоматизировать все строительные процессы, потому что сейчас самый главный ресурс – время. Для покупателей, повторюсь, главный беспроигрышный вариант – вкладывать свободные средства в недвижимость. Все, как и раньше.

Роман Мирошников:

– Из-за санкций будет затруднено получение строительными организациями кредитов, вырастут ставки в банках и, соответственно, это отразится на стоимости жилья: цены будут расти. Насколько – покажет время.

Полина Яковлева:

– При наихудшем сценарии развития событий в российских банках, большинство которых берут кредиты за рубежом, будет недостаточно денежных средств. Таким образом, они не смогут в полном объеме предоставлять займы девелоперам, застройщикам, а также ипотечные кредиты гражданам. Это повлечет снижение спроса, но насколько спрос может снизиться, пока трудно предсказать. В целом на сегодняшний день департамент новостроек NAI Весаг оценивает состояние рынка жилой недвижимости позитивно. Ситуация на рынке должна оставаться стабильной, сопровождаясь незаметным ростом цен на жилые объекты в пределах 5% до конца года. Спрос на жилье вновь начнет увеличиваться в IV квартале 2014 года, когда все потенциальные покупатели квартир в новостройках вернутся из летних отпусков.

Арсений Васильев:

– Санкции могут сказаться на крупных банках, которые предоставляют важные кредитные линии своим собственным или российским компаниям энергетического и металлургического сектора.

Сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены, но можно говорить о ряде факторов, которые смогут повлиять на них – это общая неуверенность граждан в банковских депозитах и резкий скачок курса доллара и евро. Люди ищут надежные варианты вложения своих денег, а введение новых санкций создает некую нервозность, что способствует увеличению спроса.

Что станет с ценами на недвижимость?

Андрей Тетыш:

– Не ожидаю от этого года бурных событий ни в рост, ни в жесткое падение. Не вижу фундаментальных факторов, которые могут обеспечить рост цен более чем на 10 процентов, т.е. на уровень инфляции. ВВП все-таки находится в состоянии, близком к стагнации. Также не разделяю панических настроений отдельных групп граждан по поводу глубины кризисных явлений и ожидания обвала цен на недвижимость. Напомню, что даже в самые жесткие кризисы мы не видели проседания цен на жилую недвижимость более чем на 20%. Прогнозы на этот год: достаточно стабильная ситуация и по ценам, и по объемам. Не вижу я и фундаментальных оснований для того, чтобы осенью ожидать всплеска спроса на недвижимость. Экономика не принесла потребителю лишних денег. Тот ажиотаж, который мы наблюдали в феврале-апреле, – это были запасы из закромов потребителя. Возможно, случится чудо, и рынок насытит какие-то запасы, о которых мы не знаем. Однако не думаю, что так будет.

Арсений Васильев:

– Такая ситуация может привести к корректировке прогноза изменения ценовых показателей на рынке жилой недвижимости в текущем году на 2–3%, где изначально прогнозировалось общее подорожание в районе 10%. Что касается отдельных сегментов жилья, то в экономическом и комфорт-классе политическая ситуация оказала минимальное влияние. Можно говорить о том, что покупатели, располагающие серьезным бюджетом, а также те, у кого средства были в иностранных банках и, возможно, планирующие ранее покупку жилья за рубежом, сделали выбор в пользу отечественного рынка недвижимости.

Павел Андреев:

– Первое, что влияет на цену, – покупательский спрос. Когда начались колебания курса рубля по отношению к доллару и евро, спрос на недвижимость резко вырос. Люди понимали, что в условиях финансовой нестабильности это самый надежный способ сохранить и приумножить свои накопления. Соответственно, начали расти и цены. Сейчас покупатели успокоились, продажи несколько снизились, цены также перестали подниматься. За последний квартал колебания цен составили всего около 1%, причем не всегда в сторону увеличения. Поэтому предпосылки к резким скачкам цен нет.

Роман Мирошников:

– Цены, вероятнее всего, будут расти, но медленнее, чем уровень инфляции.

Олег Сумбаев:

– Цены на недвижимость будут расти, поскольку предпосылки для укрепления рубля на сегодняшний

день нет. Недвижимость – это пока самый надежный способ сбережения капитала. В связи с текущей ситуацией количество принимаемых решений о покупке недвижимости возрастет.

Евгений Семенов:

– Осенью, традиционно после летнего затишья, покупательский спрос оживает. Корректировка цен происходит практически у всех застройщиков. В разгар покупательской активности (с сентября по декабрь) делать скидки никто не будет.

Николай Пасяда:

– Практика показывает, что квадратные метры ощутимо выгоднее банковских депозитов. Инвестиции в строящееся жилье в среднем приносят доход в 15–20%. Риск в данном случае связан с непредсказуемостью сроков ввода объекта в эксплуатацию и в целом с финансовой мощью застройщика.

Елена Карасева:

– Себестоимость по строительным материалам растет быстрыми темпами, заметно опережающими инфляцию. Цены на недвижимость не всегда напрямую зависят от себестоимости строительства, здесь наиважнейшую роль играет стоимость земельного участка, стоимость проектного финансирования, условия подключения к монополистам. Рынок недвижимости точно не станет наиболее пострадавшим от санкций сектором экономики.

Руслан Костюк:

– До момента, пока ситуация в целом не стабилизируется, часть клиентов откладывает принятие решения о покупке и строительстве дома, но в конечном итоге деньги – это восполняемый ресурс, в отличие от времени, которое уходит безвозвратно.

Какова судьба многочисленных совместных предприятий?

Елена Карасева:

– Размер инвестиций в Россию, безусловно, сократится. Уже сейчас эта тенденция отчетлива, и она будет развиваться. Судьба каждого совместного предприятия индивидуальна: кто-то будет выходить из бизнеса, продавая долю, кто-то будет ждать развития событий, сократив интенсивность сотрудничества. Ключевым моментом станет наличие и стоимость долгосрочного проектного финансирования, особенно это актуально для крупных строительных проектов. Невозможность получить дешевые длинные деньги приведет к росту стоимости метра и сокращению финансового инструментария, такого как длительные недорогие рассрочки, предоставляемые девелопером.

Олег Сумбаев:

– Иностранные строительные компании, реализующие проекты в России, пострадают не сильно, если пострадают вообще. Поскольку юридические лица, осуществляющие непосредственно застройку, почти во всех случаях являются российскими, созданными по существующему законодательству. Такие компании будут строить и предлагать свой продукт на рынке в рамках правового поля РФ. Санкции могут сказаться на условиях кредитования, если речь идет о привлечении иностранных банков. Однако российские строительные проекты кредитуются в основном отечественными

финансовыми организациями. Что же касается крупных проектов, таких как ЗСД или строительство здания аэропорта, то в данных случаях, как видно из проектов, иностранные банки финансирование не приостанавливают.

Михаил Жук:

– Едва ли совместные предприятия закроются – это невыгодно ни городскому, ни федеральному правительству и приведет к появлению тысяч «обманутых дольщиков». Политика политикой, но обрушивать сложившийся рынок жилья никто не захочет, это стабильная отрасль, приносящая хорошие налоговые поступления, обеспечивающая занятости десятки тысяч человек и, самое главное, решающая множество инфраструктурных задач.

Анна Панова:

– Основная масса инвестиций на гостиничном рынке приходится на российских игроков, поэтому о прекращении их деятельности речи не идет. Иностранные же инвесторы, такие как итальянская инвестиционная группа Domina и турецкая гостиничная сеть Rixos, имеют долгосрочные планы на российском рынке и также не планируют приостанавливать свою деятельность.

Руслан Костюк:

– Мы не планируем сокращать объемы бизнеса в России. По результатам продаж в первом квартале текущего года у нас прирост составил более чем 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Как и ранее, у нас работают и действуют специальные программы по поддержке продаж в регионах, расширению партнерской сети.

Евгений Семенов:

– Тяжело сказать. До полного сворачивания бизнеса дело, конечно, не дойдет, но временное прекращение сотрудничества вполне вероятно. Инвестиционный климат нарушен, люди боятся инвестировать в неопределенной политической ситуации.

Павел Андреев:

– Если международная обстановка не будет дальше накаляться, то глобальных проблем у совместных предприятий не возникнет. Пока что санкции касаются военной и тяжелой промышленности, а также рынка продовольствия. Никаких ограничений по строительному бизнесу ни одной стороной пока не принималось.

Роман Мирошников:

– Напрямую строительного рынка санкции пока не коснулись, поэтому в этой области сильных потрясений ждать не стоит.

Арсений Васильев:

– Влияние внешнеполитической обстановки на крупные города, такие как Санкт-Петербург, оказалось незначительным. В Северной столице строительная отрасль развита достаточно хорошо, и это позволяет не зависеть от каких-либо санкций Запада на импорт. Совместные девелоперские проекты, которые уже запущены, будут доведены до конца, возможно, более низкими темпами. Финансирование проектов, которые только анонсированы, с большей вероятностью может быть приостановлено. Несмотря на ряд рисков, рынок недвижимости России пока остается относительно стабильным.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

реформа

На капремонт выделено 7 млрд рублей

Ольга Кантемирова. В 2014 году на капремонт многоквартирных домов было выделено 7 млрд рублей. С этого года схема расходования средств изменилась.

Сначала районные администрации провели конкурсы на ремонт домов. После окончания работ и подписания акта приемки администрации направляют документы Фонду – региональному оператору капремонта, далее документация поступает в Жилищный комитет и Комитет финансов. Последняя инстанция уже перечисляет средства в районы: сперва – авансовый платеж, затем 100-процентную оплату проведенных работ.

«Сейчас мы требуем от районов банковские гарантии на авансирование, – прокомментировал Владимир Лавленцев. – И главное – принимают выполненные работы собственники, их подпись в документации обязательна. Организовать работу не всегда легко, поэтому я понимаю сложности, которые возникают у руководства районов».

Однако не все причины задержки сбора документов устроили вице-губернатора: «В Кировском районе отремонтировано 89 объектов и не предоставлено ни одного полного пакета документов. В отношении руководства этого района будут применены санкции».

Наибольшее количество завершённых объектов в Центральном

районе – 115, Петродворцовом – 97 (завершены работы по всем объектам), в Кировском – 86, в Адмиралтейском – 50, в Калининском – 49, в Невском – 40. Меньше всего завершённых объектов в Красногвардейском районе – всего 3 из 66 находящихся в работе.

Вместе с тем, согласно заключенным с подрядными организациями договорам, капремонт должен быть завершён на 981 объекте. На 437 объектах не соблюдены сроки завершения работ. Отставание от графика составляет от одного до 40 дней. Согласно условиям договора, за просрочку окончания выполнения работ подрядчик уплачивает заказчику пени в размере 0,1% от общей стоимости работ за каждый день.

По словам председателя Жилищного комитета Валерия Шияна, по данным нарушениям сроков общая сумма пеней составила 27,6 миллиона рублей, которые должны взыскать с подрядных организаций заказчики работ – региональный оператор либо ЖСК, ТСЖ.

Кроме того, Жилкомитет оплатил по 286 объектам авансов на сумму 380 миллионов рублей. Наи-



27,6
млн
₽

сумма пеней, взысканных с подрядных организаций заказчиками работ

больший объем – по объектам Петродворцового, Красносельского, Адмиралтейского, Выборгского, Красногвардейского, Пушкинского районов.

Что касается документов, подтверждающих завершение работ, в Жилищный комитет они поступи-

ли только по 17 объектам от Красногвардейского, Фрунзенского, Петродворцового, Курортного и Центрального районов.

В целом капремонт домов должен завершиться к первому октября – до начала холодов. Работы, которые можно проводить во время отопительного периода (такие как замена, ремонт лифтов), – до декабря этого года.

Кроме того, в 2015 году на капи-

тальный ремонт петербургских домов планируется потратить около 7,5 миллиардов рублей. По словам Валерия Шияна, 7,2 миллиарда рублей запросил Жилищный комитет у Комитета финансов, который сейчас занимается формированием бюджета на следующий год. Помимо этого, еще около 300 миллионов будет собрано с граждан по ставке два рубля с одного «квадрата» общей площади квартиры.

инфраструктура

Подготовка к холодам



Ольга Поломошнова. Петербург ведет активную подготовку к отопительному сезону.

Техническая готовность зданий котельных, центральных тепловых пунктов и теплосетей должна быть обеспечена до первого сентября.

Паспорта готовности потребителей тепловой энергии районов должны быть оформлены до 15 сентября, на ведомственные котельные – до первого ноября.

По словам председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрея Бондарчука, готовность ведомственных котельных к отопительному периоду низкая – 39%. Всего по городу к ведомственным котельным подключено 527 жилых зданий.

Глава Комитета представил данные районов о ходе подготовки ведомственных котельных к зиме по состоянию на первое августа. Высокий процент готовности наблюдается в Адмиралтейском, Красногвардейском и Московском районах. В аутсайдерах – три района, у которых данный показатель пока на нуле: Кронштадтский (4 ведомственных котельных), Курортный (11 котельных) и Фрунзенский (3 котельных). В Василеостровском районе из 13 ведомственных котельных к сезону готовы только две. На совещании было озвучено, что больше всего проблем возникает именно с домами, которые обслуживаются от ведомственных котельных. Основная причина – сильный износ оборудования.

По словам заместителей глав администрации Курортного и Крон-

штадтского районов, трудности возникли с котельными, которые находятся на балансе Министерства обороны РФ. Проектирование и строительство альтернативных источников с целью перевести на них социальные объекты с ведомственных котельных запланировано до 2020 года.

Руководство районов отчиталось по подготовке к отопительному сезону социальных объектов и жилых домов. Так, в Московском районе выполнено 60% работ по подготовке зданий к отопительному периоду. Завершились испытания магистральных тепловых сетей, в ходе которых было выявлено, что число опасных участков сократилось с 16 до 4.

В Приморском районе на 12 августа более 1200 жилых домов (86% от общего числа) и почти 200 социально значимых объектов (85%) получили паспорта готовности

к отопительному сезону. К началу августа здесь были завершены работы в 917 домах, 50 детских садах, 42 школах, 36 лечебных учреждениях. В районе проведены ремонтные и профилактические работы на восьми котельных. Также отремонтированы 10 объектов тепловых магистралей и их узлов, на 20 работы еще ведутся и будут завершены в срок, а 506 км тепловых сетей из 770 км уже признаны готовыми к отопительному сезону.

В целом подготовка объектов ЖКХ соответствует уровню прошлого года, по состоянию на первое августа готовность зданий составляет 65%, ЦТП – 63%, тепловых сетей – 67%, готовность котельных – 51%.

Вице-губернатор Владимир Лавленцев подчеркнул, что до первого сентября на всех территориях поликлиник, больниц, детских садов и школ Государственная административно-техническая инспекция проверит, как прошло благоустройство прилегающих участков после проведенного ремонта.



Город должен быть готов к отопительному сезону к первому октября – все паспорта районов к этому времени должны быть оформлены. Однако я думаю, что мероприятия по подготовке к отопительному периоду мы завершим даже раньше...

Владимир Лавленцев, вице-губернатор

Столичные управляющие осваивают рынок Петербурга

Елена Чиркова. Московская управляющая компания «РВМ Капитал» за полгода успешно закрыла три сделки с недвижимостью на рынке Петербурга. О заключенных контрактах и намерении дальше работать в нашем городе журналистам рассказали руководители компании Сергей Орлов и Феликс Блинов.

Первой сделкой стала покупка у Plaza Lotus Group нового бизнес-центра класса А «Синоп», расположенного на Синопской набережной. По данным экспертов, контракт стоимостью 2 миллиарда рублей стал самым крупным с начала 2014 года.

В настоящий момент бизнес-центр уже сдан в эксплуатацию и на 90% заполнен арендаторами. Инвесторы обещают, что к ноябрю будет закончен косметический ремонт офисов. Как отмечает г-н Блинов, в «Синопе» уже есть готовый пул арендаторов с долгосрочными договорами, что гарантирует надежность сделки.

Другая сделка прошла по схеме sale and leaseback, предполагающей приобретение объектов недвижимости и обратную сдачу их в аренду продавцу. Генеральный директор «РВМ Капитал» Сергей Орлов говорит: «Сделки по такой схеме имеют преимущества: это позволяет компаниям высвобождать капитал для инвестиций в бизнес и получать выгодные условия длительной аренды по максимально низким ставкам».

«РВМ Капитал» заключил такой контракт с компанией «Русская Фитнес Группа», владеющей фитнес-клубами World Class и World Class Lite. В собственность инвестора перешло здание фитнес-центра на проспекте Стачек, 99а. К сегодняшнему дню сделка, стоимость которой составила почти 200 миллионов рублей, закрыта. Сотрудничество этих компаний началось в 2012 году, и за это время удалось осуществить несколько SLB-сделок в Москве.

Здание на Стачек стало первым, но не единственным проектом в Петербурге. Как отметил Феликс Блинов, к концу года «РВМ Капитал»



«РВМ КАПИТАЛ» КУПИЛ У PLAZA LOTUS GROUP НОВЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА А «СИНОП»

планирует закрыть еще как минимум одну подобную сделку с «Русской Фитнес Группой», стоимость которой будет сопоставима с уже реализованным контрактом.

Сергей Орлов в свою очередь добавил, что компания планирует расширять сферы влияния и намерена заключить в Петербурге еще несколько договоров по такой схеме, однако детали раскрывать пока не имеет права. Г-н Блинов лишь заметил, что речь может идти о выкупе помещений одного из мобильных операторов.

Третья сделка, которую «РВМ Капитал» реализовал с начала это-

го года, – инвестирование средств в жилой комплекс «Вернисаж» в Всеволожском районе Ленобласти. Компания выкупила 57 квартир в строящихся домах комплекса и выставила их на продажу. В качестве эксклюзивного продавца выступает NAI Besaг, которая также выступает и соинвестором сделки. Пул квартир был выкуплен у застройщика на средства закрытого паевого фонда, которым управляет «РВМ», а сумма сделки оценивается в 100 миллионов 300 тысяч рублей.

При этом инвестирование в жилую недвижимость экономкласса, как отмечают руководители управ-

ляющей компании, не первый год входит в сферу их интересов, поскольку ни складская, ни офисная недвижимость не могут принести ту доходность, которая получается с жилья.

Стоит также отметить, что в начале этого года в состав имущества паевого фонда «РВМ Жилая недвижимость» вошли и квартиры в жилом комплексе «Петергофский каскад» (г. Петергоф), а сам инвестор намерен и дальше работать в этой сфере недвижимости, поскольку жилое строительство в Петербурге и ближайших районах области активно развивается.

■ **На продажу выставлено 15,4 га вблизи Охта-парка.** Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже проект застройки YOLKKI VILLAGE, состоящий из семи земельных участков общей площадью 15,4 га под малую и многоэтажную жилую застройку. Территория расположена во Всеволожском районе Ленинградской области в районе дер. Скотное. Начальная цена – 700 млн рублей (собственник рассматривает возможность предоставления рассрочки). Проект предусматривает застройку территории в 4 очереди. Возможно строительство 104 тыс. кв. м жилья и 2 тыс. кв. м встроенных нежилых помещений. Собственником согласован проект планировки территории, а также проработан вопрос по ее инженерному обеспечению.

■ **Смольный продал участок на Маршала Блюхера.** Подведомственный Смольному Фонд имущества Петербурга реализовал на торгах 0,4 га западное пересечения проспекта Маршала Блюхера с Лабораторной улицей за 126 млн рублей, в полтора раза дороже стартовой стоимости. Покупателем стала структура, связанная с компанией «СМУ-12» – ООО «Графит». Победитель обошел на торгах ООО «Строительное управление» и ООО «Инвест Эстейт». Застройщик уже приобрел этот участок в прошлом году за 145 млн рублей, но договор был расторгнут. Согласно конкурсной документации, на участке площадью 3,9 тыс. кв. м можно будет построить 19-этажный жилой дом максимальной площадью 8,7 тыс. кв. м со встроенно-пристроенным паркингом на 36 машино-мест. Минимальная стоимость участка составляла 80 млн рублей.

■ **Пройдут торги на право установки наружной рекламы.** В сентябре Комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации проведет аукцион на право заключения договоров на установку и эксплуатацию более 8 тыс. рекламных конструкций в Петербурге сроком на десять лет. Сформировано 30 лотов, каждый из которых насчитывает от 68 до 529 мест для размещения рекламных конструкций. Стоимость лотов варьируется от 48,1 млн до 677,3 млн рублей (это сумма арендной платы за десять лет). Суммарная начальная стоимость лотов – 9 млрд рублей.

заочный круглый стол

«Дор блю» строительной отрасли. Как санкции повлияют на рынок

Окончание. Начало на стр. 8–9

Нужны ли нам в этой ситуации пресловутые Еврокоды?



Андрей Тетых:

– Ассоциация европейского бизнеса уже порядка пяти лет пытается «уронить» нашу систему проектирования, нашу систему СНиПов и ГОСТов. Однако за всеми разговорами о Еврокодах нет никакого другого смысла, кроме лоббирования своих интересов европейски-

ми строительными и отделочными компаниями. Нам настоятельно пытаются навязать собственную систему стандартизации в строительстве, аргументируя это тем, что европейские нормы более прогрессивны. Заявляю открыто и не первый раз: степень развитости европейской строительной школы в некоторых областях значительно ниже российских стандартов. На эту тему проведены десятки мероприятий и конференций. Экспертам давно известно, что такой научной школы, как в нашей стране, нет ни у кого. Поэтому если

такие разговоры и возникают сегодня, то скорее на бытовательском уровне.

Павел Андреев:

– Для распространения Еврокодов существуют научные, экономические, политические причины. Они повышают качество, безопасность и надежность строительства. Современные европейские нормы позволяют максимально точно рассчитывать предельные нагрузки на конструкции, которые возникают в разных, в том числе экстремальных ситуациях. При разработке

нормативов учитывались научно-технические достижения в области производства строительных материалов. Также проектирование с учетом Еврокодов позволяет добиться экономии по строительным материалам. Процесс приведения системы строительства к международным стандартам уже идет: существующая в России база СНиПов по некоторым параметрам совпадает примерно на четверть с европейскими стандартами. Однако многие нормативы должны быть адаптированы под наши климатические условия.

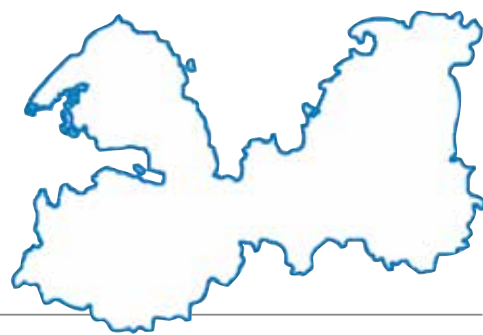
Роман Мирошников:

– Система Еврокодов – более совершенная и современная, чем наша. Поэтому, скорее всего, надо взять их на вооружение или что-то подобное сделать самим.

Олег Сумбаев:

– Я не уверен, что России нужны именно Еврокоды. Но существующие строительные нормы и правила действительно нуждаются в обновлении. Привнесение в эти документы новых технологий, в частности европейских и американских, было бы очень уместно. Отечественные СНиПы давно устарели и не предполагают использования современных технологических решений. Это сказывается на качестве возводимого жилья и офисных помещений. В большей мере устаревание норм отражается на качестве пространства, в частности на инженерных системах и системах безопасности. Подобных технологий в последнее время внедрялось много, но эти новшества не учитывались в существующих СНиПах.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



НОВОСТИ

■ **Аккумуляторы перерабатывают в Сланцах.** До 40 тысяч тонн бывших в употреблении аккумуляторов будет перерабатывать в год завод ООО «Экорусметалл», строительство которого заканчивается в городе Сланцы. Для 47-го региона, как и для всего Северо-Запада России, его введение в строй позволит, с одной стороны, решить экологическую проблему, а с другой – производить порядка 25 тысяч тонн свинца в год.

«Переработка аккумуляторных батарей представляет серьезную проблему, поскольку в настоящий момент система их переработки не отработана. С появлением нового предприятия мы не только создадим в Сланцах новые рабочие места, но и обеспечим цивилизованный подход к утилизации батарей. Данное предприятие будет одним из лучших на территории России», – подчеркнул Александр Дрозденко.

По словам руководителей завода, после запуска производства и при наличии избыточной сырьевой базы мощность предприятия может быть увеличена вдвое.

Основной продукцией завода ООО «Экорусметалл» станет рафинированный свинец чистотой 99,98%, свинцово-сурьмянистые сплавы в вариации с такими компонентами, как селен, олово, медь и кальций-алюминиевые сплавы. Свинец подобной марки используется для производства новых аккумуляторов, оплетения стекловолоконных кабелей, в оборонной и атомной промышленности. Завод будет осуществлять полностью безотходное производство.

Общая стоимость проекта – 30 млн евро. ООО «Экорусметалл» использует современную инновационную итальянскую технологию.

■ **Дом культуры в поселке Громово станет муниципальным.** С просьбой помочь с передачей Дома культуры в собственность Громовского сельского поселения и его последующим ремонтом к губернатору Ленинградской области обратилась инициативная группа. Выслушав авторов письма, глава 47-го региона обратился к руководству собственника Дома культуры – ЗАО «Племенной завод «Красноармейский» – с предложением найти вариант возрождения находящегося в аварийном состоянии учреждения культуры.

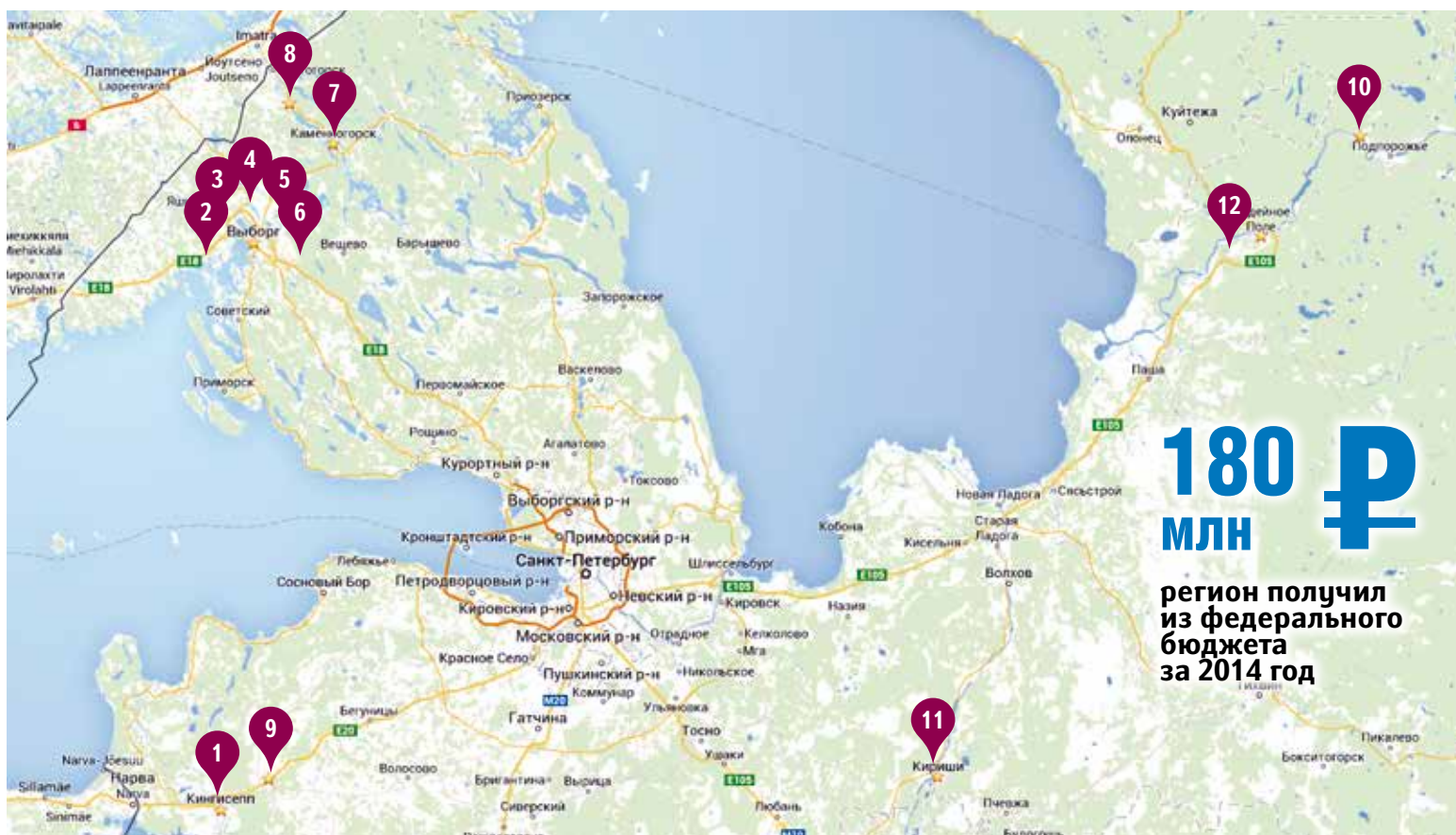
В результате обсуждения было принято решение, что Громовский дом культуры будет продан муниципалитету не ниже чем по балансовой стоимости – средства на это выделит областной бюджет. После чего новый собственник, оформив необходимые правоустанавливающие документы, подготовит проект реконструкции.

По мнению губернатора, с учетом сроков, необходимых для смены собственника, разработки проекта и собственно ремонта, Громовский дом культуры может возобновить работу к 2017 году.

перспективы

На областные стадионы выделят 400 млн рублей

Наталья Бурковская. Из федерального бюджета на строительство спортобъектов Ленинградской области в 2015 году будет выделено 400 млн рублей. Об этом сообщил министр спорта РФ Виталий Мутко.



«Интенсивное строительство спортивных объектов в Ленинградской области обусловлено совместной слаженной работой с региональным правительством. Только за 2013–2014 годы за счет софинансирования из федерального центра (выделено 250 млн рублей) в регионе было начато строительство 6 больших спортивных комплексов. Также в этот же период регион за счет собственных средств строит еще 13 объектов. Для сравнения, в предыдущие 7 лет было построено всего 8 таких площадок», – отметил Виталий Мутко в Выборге, осматривая строительную площадку будущего дворца спорта.

«Развитие спорта в Ленинградской области является одним из приоритетных направлений. В ближайшие четыре года за счет собственных средств мы построим более 100 спортивных площадок «малых форм». Вместе с тем для строительства больших комплексов мы ведем системную работу с Министерством спорта и видим положительные результаты этого взаимодействия. Также к этой работе активно подключаем и крупные предприятия, расположенные на нашей территории», – сказал губернатор Александр Дрозденко.

В ходе визита в 47-й регион министр спорта Виталий Мутко и губернатор области Александр Дрозденко посетили Гатчинский, Кингисеппский и Выборгский районы, где осмотрели площадки, на которых строительство спортивных объектов ведется за счет совместного софинансирования с федеральным бюджетом.

Ленобласть нам небезразлична. Хотелось бы, чтобы область обладала большей инфраструктурой. В регионе 18 крупных районов. Хочется, чтобы в каждом из них был минимальный набор спортивных сооружений: ледовая арена, 25-метровый бассейн, хороший стадион с беговыми дорожками. Следующий уровень – это школьные и пришкольные площадки, дворовые, внутриквартальные, велосипедные дорожки, лыжные базы. Все это мы готовы уделять внимание и оказывать финансовую поддержку из федерального бюджета.

Виталий Мутко, министр спорта РФ



1 Ледовая арена, Кингисепп (7-й микрорайон). Сроки строительства: 2013–2015 годы. Стоимость – 334 млн рублей. В том числе 2014 год – 142,5 млн рублей (федеральный бюджет – 45 млн рублей, областной бюджет – 25 млн рублей, бюджет муниципального образования – 2,5 млн рублей, привлеченные средства – 70 млн рублей); 2015 год – 192 млн рублей (федеральный бюджет – 95 млн рублей, областной бюджет – 73,4 млн рублей, бюджет муниципального образования – 23,5 млн рублей).

2 Спортивный центр с универсальным игровым залом, плавательным бассейном и крытым катком с искусственным льдом, Выборг (Ленинградское шоссе, 103, в III планировочном микрорайоне (1-й этап)). Сроки строительства: 2013–2015 годы. Стоимость – 850 млн рублей. В том числе: 2013 год – 15 млн рублей (федеральный бюджет); 2014 год – 190 млн рублей (федеральный

бюджет – 40 млн рублей, областной бюджет – 150 млн рублей); 2015 год – 633,3 млн рублей (федеральный бюджет – 240 млн рублей, областной бюджет – 393,3 млн рублей). В настоящее время на объекте ведутся работы по устройству фундамента.

3 Выборгский стадион (территория, ограниченная улицами: Выборгская, Суворовский пр., Морская набережная и Пушкинская). Сроки строительства: 2014 год. Стоимость работ: 76,5 млн рублей (федеральный бюджет – 30 млн рублей; областной бюджет – 27,5 млн рублей; бюджет муниципального образования – 18,9 млн рублей).

4 Стадион-площадка для муниципального образовательного учреждения «Выборгская средняя общеобразовательная школа № 10». Сроки строительства: 2013 год. Стоимость – 37 млн рублей (федеральный бюджет – 16,8 млн рублей; областной бюджет – 10 млн

рублей; бюджет муниципального образования – 10,1 млн рублей).

5 Спортивно-зрелищный комплекс «Фаворит», Выборг (ул. Приморская, д. 41). Сроки строительства: 2006–2008 годы. Стоимость – 244 млн рублей (инвестиционные средства).

6 Универсальный спортивный зал «Фаворит», Выборг (ул. Круговая, д. 1). Сроки строительства: 2007–2008 годы. Стоимость – 55 млн рублей (бюджет Выборгского района).

7 Поселковый стадион в Каменогорске. Возведен в кратчайшие сроки, с опережением графика на два года. Стоимость строительства – 15 млн рублей.

8 Стадион в поселке Лесогорский Выборгского района. Введен в эксплуатацию. На сооружение школьного стадиона потрачено более 8 млн рублей.

9 Стадион в деревне Ополье Кингисеппского района. Введен в эксплуатацию.

10 Физкультурно-оздоровительный комплекс в поселке Важины Подпорожского района. Будет введен в эксплуатацию в 2014 году.

11 Каток крытый с искусственным льдом в Киришах. Финансирование за счет средств федерального бюджета – 125 млн рублей, областного бюджета – 62,5 млн рублей, местного бюджета – 62,5 млн рублей.

12 Ледовая арена «Форвард» в Лодейном Поле. Открыта в июне 2014 года. Общий бюджет – 213 млн рублей.



В начале июня была начата работа над программой комплексной реставрации Выборга. У нас есть поручение от президента РФ по поводу сохранения памятников истории и культуры, исторической части Выборга. Безусловно, этот вопрос является одним из приоритетных.

Григорий Пирумов, заместитель министра культуры РФ

культурное наследие

Концепция сохранения Выборга оценена в 14,5 млн рублей

Варвара Гарина. Такова общая сумма двух конкурсов. На разработку концепции сохранения исторической части Выборга выделяется 9 млн рублей, а на работы по разработке проекта границ территории и предмета охраны Выборга как исторического поселения — 5,5 млн рублей.

Работы по разработке проектной документации концепции должны быть закончены 15 ноября 2014 года, согласование документации пройдет с 16 ноября 2014 года по 30 апреля 2015 года. 7 мая 2015 года концепция должна быть передана заказчику. Контракт по разработке границ исторического поселения должен быть завершён к 1 ноября 2014 года.

Напомним, что сохранение исторической части Выборга взято под отдельный контроль Министерства культуры, и состоялось первое заседание межведомственной комиссии под руководством заместителя министра по культуре РФ Григория Пирумова, где также присутствовали вице-губернатор Ленинградской области Николай Емельянов и представители Выборга.

Министерство культуры РФ в данный момент активно разрабатывает комплекс мер, направленных на защиту исторической части Выборга. Учитывая, что формы собственности и пользования на объекты культурного наследия (даже входящие в состав одного ансамбля) различны, а собственниками и пользователями объектов культурного наследия — жилых зданий являются граждане, юридические лица и органы местного самоуправления, к работе в комиссии привлечены представители Минфина России, Минэкономразвития России, Минрегиона России, Минобороны России, Росимущества, Росреестра и администрации Ленинградской области.

До конца августа заинтересованные ведомства соберут и предоставят правоустанавливающие документы в отношении объектов культурного наследия. Муниципальное обра-



СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ВЫБОРГА ВЗЯТО ПОД ОТДЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ МИНИСТЕРСТВА КУЛЬТУРЫ

На первом совещании межведомственной комиссии обсуждалось техническое задание на разработку концепции, сроки ее разработки, а также порядок взаимодействия. Концепцией на экспертном уровне будет определен общий объем финансирования (включая укрупненный расчет по каждому объекту культурного наследия), сроки и этапы проведения ремонтно-реставрационных работ, а также предложения по дальнейшему использованию объектов культурного наследия.

зование «Город Выборг» должно предоставить актуальную информацию и перечень находящихся в пользовании и расположенных в городе объектов культурного наследия, а также документы-основания возникновения права владения и пользования для формирования очередности оформления охранных обязательств и планирования работ по сохранению, а также предложения по дальнейшему использованию объектов культурного наследия.

тенденции

Субсидия на детские сады

Любовь Андреева. 275 млн рублей из бюджета РФ будут потрачены на создание 1729 дополнительных мест в дошкольных образовательных учреждениях в 11 муниципальных районах на условиях софинансирования из областного бюджета.

Соглашение о финансировании подписано между Министерством образования РФ и правительством Ленинградской области. Комитет по образованию 47-го региона сформировал конкретный перечень объектов, на которые будет потрачена данная сумма.

Так, 514 мест в садиках будут созданы за счет капитального ремонта 23 зданий дошкольных образовательных организаций и приобретения оборудования. Общие расходы составят 42,5 млн рублей.

Еще 1215 мест будет создано за счет выкупа 7 зданий детских садов. На это будет потрачено 233 млн рублей из федеральных средств

Субсидия предоставляется в рамках государственной программы «Развитие образования» на 2013–2020 годы», средства должны быть израсходованы в течение 2014 года.

и более 650 млн из областного бюджета. Эта мера позволит значительно сократить очередь в детские сады и расширить доступность дошкольного образования.

Согласно распоряжению губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, Ленинградская область поэтапно решает проблему ликвидации очередей в детских садах.

В 2013 году в Ленинградской области было созда-

но 5255 мест в детских садах. По состоянию на 1 июля 2014 года создано дополнительно 1199 мест.

В 2014 году всего планируется создать не менее 4439 мест. Из них: 905 мест — завершение строительства (садики в микрорайоне Черная речка в Сертолово, Новом Девяткино во Всеволожском районе, на ул. А. Макарова в Шлиссельбурге; 175 мест — ремонт детского сада в поселке Си-

верский; 1240 мест — капитальный ремонт помещений образовательных организаций и иных муниципальных учреждений; 1525 мест — приобретение 9 зданий у инвестора ЗАО «БЛОК».

Кроме того, за счет средств местных бюджетов дополнительно планируется создать: во Всеволожском районе 422 места; в Сертолово — 397 мест; в поселке Романовка — 25 мест; в Выборге — 20 мест.

В начале 2015 года планируются к вводу: детский сад в Гатчине на улице Сандалова (220 мест); в 1-м полугодии 2015 года завершение ремонта в Луге детского сада по ул. Урицкого (220 мест).

соцобъект

ДОУ с бассейном в поселке Большие Лучки

Евгений Иванов. В Сланцевском районе начато строительство нового детского сада на 220 мест. Инвестор «ЛСР. Строительство — Северо-Запад» обещает, что до конца года все подготовительные работы завершатся. Сдача объекта в эксплуатацию планируется в середине 2015 года.

На прошлой неделе губернатор Ленобласти Александр Дрозденко посетил стройку. Он заверил жителей близлежащих домов поселка Большие Лучки, что строительство никак не помешает их спокойствию. «В дальнейшем же ваши дети будут посещать сад, оснащенный бассейном», — сказал он.

На выкуп детского сада в поселке Большие Лучки зарезервированы средства в объеме 282 млн рублей (в том числе 198 млн рублей из областного бюджета, 84 млн рублей — из местного бюджета).

Губернатор также посетил социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних «Мечта». Вместе с директором центра глава региона осмотрел здание, в котором в течение трех лет проводился поэтапный комплексный ремонт: косметический ремонт этажей, капитальный ремонт кровли (на средства резервного фонда губернатора), ремонт фасада, замена окон.

документ

Разработано
руководство
по проектной
подготовке
капитального
строительства

На странице Комитета по строительству опубликован региональный методический документ (РМД) «Руководство по проектной подготовке капитального строительства в Санкт-Петербурге».

РМД разработан для систематизации и оптимизации градостроительной деятельности в части архитектурно-строительного проектирования объектов капитального строительства.

Руководство содержит понятия, термины и их определения в области градостроительной деятельности; требования к подготовке и объему исходных данных; требования к подготовке, составу, согласованию и экспертизе проектной документации; а также требования к получению разрешения на строительство и производство работ на территории Петербурга.

В документе подробно разъяснены административные процедуры и представлены ссылки на нормативные акты, которыми должны руководствоваться участники строительного сектора при подготовке той или иной документации (Приложение А).

Приложения делятся на обязательные и рекомендуемые. К обязательным относится «Приложение Д», в котором представлен Перечень особо охраняемых природных территорий (ООПТ), в том числе включенных в Генеральный план развития Санкт-Петербурга.

К рекомендуемым: «Приложении В», где представлен образец Формы задания на проектирование; «Приложение В», перечень материалов по основным видам инженерных изысканий; «Приложении Г», состав проектной документации; блок-схемы в «Приложении Е» помогут быстрее разобраться в процессах подготовки договора на проектирование и технологической схеме проектирования.

Руководство не распространяется на объекты ИЖС высотой не более 3 этажей.

арбитраж

Софийская улица ведет к судебным вершинам

Андрей Твердохлебов. Не прекращаются судебные баталии вокруг земельного участка, через который ведется продолжение Софийской улицы. Несмотря на обращение в Конституционный суд и победу в первой инстанции, владелец так и не смог получить денежную компенсацию.

ООО «Спецпроект» является собственником участка площадью 5371 кв. м в поселке Петро-Славянка, на территории предприятия «Ленсоветовское» (участок 86, кадастровый номер 78:37:17819 Д:9).

В соответствии с постановлением городского правительства, этот земельный участок подлежит выкупу под строительство продолжения Софийской улицы до Московского шоссе, вторая очередь – до пересечения с автодорогой на Колпино с устройством выхода в промышленную зону «Металлострой». Эта необходимость была продиктована отсутствием других вариантов размещения трассы, однако работы по прокладке дороги велись без согласия собственника, и владелец участка начал серию судебных процессов.

Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству снял плодородный слой почвы, построил трансформаторную подстанцию и установил столбы ЛЭП, проложил водоотводную железобетонную трубу диаметром 1200 мм – все это сделано без согласия собственника. В итоге дело дошло до Высшего арбитражного суда РФ, который вынес определение о незаконности действий, совершенных по приказу чиновников.

Определением Арбитражного суда в августе 2011 года утверждено мировое соглашение, предусматривающее заключение соглашения о выкупе земельного участка. Управлением Федеральной службы государственной регистрации,



кадастра и картографии по Санкт-Петербургу произведена регистрация обременения земельного участка.

В 2013 году за неисполнение документа по неважительной причине с комитета-должника взыскан исполнительский сбор. Тогда же «Спецпроект» оценил рыночную стоимость земельного участка, рассчитал убытки, и требование судебного пристава о заключении соглашения по выкупу земельного участка было передано в КРТИ. Однако оно не было исполнено.

Параллельно «Спецпроект» подавал жалобу в Конституционный суд РФ с просьбой признать не со-

ответствующей Конституции РФ выкупную цену земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд. Суд постановил, что статья, регламентирующая порядок определения платы за земельный участок, не может рассматриваться как нарушающая какие-либо конституционные права и свободы заявителя. После этого последовало еще одно обращение в суд.

В апреле 2014 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил основные требования землевладельца. ООО «Городской центр оценки» оценило участок в 30,91 миллиона рублей, из них 24,57 миллиона – рыноч-

ная стоимость земельного участка, и 6,34 миллиона – размер убытков, включая упущенную выгоду.

13 августа Тринадцатый арбитражный апелляционный суд отменил решение первой инстанции. По мнению апелляционного суда, подкрепленного позицией Конституционного суда, «у собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, отсутствует право требовать выкупить у него земельный участок (в отличие от государственных органов, принявших решение об изъятии земельного участка)... Истец вправе выбрать иной способ защиты прав».

прецедент

Самовольно построенные склады достались собственнику земли

Андрей Твердохлебов. Арбитражный суд признал за ЗАО «Исследовательский центр «Коралл» право собственности на нежилые здания на набережной Обводного канала.

ИЦ «Коралл» – владелец земли на Обводном канале, д. 148, к. 2, лит. А и лит. Б (два участка площадью 11 237 и 10 584 кв. м), – сдал ее в аренду в марте 2012 года на 11 месяцев для складирования строительных материалов. Арендатором выступило ООО «Радиус».

Собственником земли при проведении проверки использования

земельного участка были обнаружены самовольные постройки – четыре одноэтажных склада, возведенные «Радиусом». Землевладелец представил в суд договор подряда, заключенный арендатором с ООО «Меркурий».

ИЦ «Коралл» обратился в суд, требуя признать право собственности на эту недвижимость, хотя она воз-

никла и без его ведома.

Разбирая дело, суд признал, что разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию этих складов отсутствуют. Этот факт подтвердила и Служба государственного строительного надзора и экспертизы. Согласно Гражданскому кодексу РФ, спорные объекты являются самоволь-

ными постройками.

Право собственности же на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае новый собственник компенсирует фактическому застройщику понесенные им расходы в размере, определенном судом.

Суд пришел к выводу, что объекты можно узаконить, так как по заключению ООО «Центр судебной экспертизы» они являются капитальными строениями, соответствуют градостроительным нормам и правилам и не создают

угрозу жизни и здоровью граждан. Был учтен также письменный отзыв представителя КГА, сообщившего, что земельный участок, на котором находятся самовольные постройки, относится к многофункциональной зоне подзоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры 4 и 5 классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки.

Компания-арендатор в суд отзыв не представила, ее представитель на заседании отсутствовал, встречных требований о компенсации расходов на строительство не выдвигала.

Строители проехали парадом по Петербургу

9 августа строители Санкт-Петербурга проехали по городу на велосипедах и роликах. Пробег стал ярким финальным аккордом программы мероприятий, посвященных Всероссийскому профессиональному празднику «День строителя – 2014».

Парад строителей, проводившийся в нынешнем году впервые, вызвал большой интерес в профессиональном сообществе. В нем приняли участие более двухсот человек – представителей строительных компаний Петербурга. Колонну сформировали работники таких организаций, как «Группа ЛСР» и ее подразделения, «Интарсия», «Метрострой», «ЮИТ – Санкт-Петербург», «Главстрой СПб», «АДД Конструкция», «Транскомплект», «Генеральная строительная корпорация», «Единая строительная тендерная площадка», СРО НП «Строительный ресурс», СРО НП «Союзпетрострой-Проект», «Магистраль северной столицы», «СК «Стиф», проекта «Объединенная база застройщиков opendevlop», «Союзпетрострой» и многих других.

К строителям присоединились сотрудники аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга по строительству Марата Оганесяна и представители Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Возглавил шествие председатель строительного комитета Михаил Демиденко.

Красочная колонна, украшенная шарами и флагами Союза, Дня строителя, фирменными шарами и флагами компаний-участников, проделала почти пятикилометровый путь – по Смольнинской набережной, набережным Кутузова, Робеспьера и Дворцовой через Суворовскую площадь и улицу

Миллионную на Дворцовую. Пробег состоялся при содействии фестиваля St.Petersburg Harleys Days, который проводился в эти дни в Северной столице – колонну строителей сопровождали байкеры с флагами Дня строителя, Правительства Санкт-Петербурга, Российского Союза строителей и Союза строительных объединений и организаций.

На Дворцовой площади строители салютовали своему главному празднику – выпустили в небо несколько сотен воздушных шаров. Здесь уже был выстроен мотопарад Harley Davidson. В хвосте колонны из нескольких тысяч мотоциклов строители прошеествовали до площади Островского.

Парад строителей поддержал Банк Москвы, предоставивший велосипеды участникам пробега, и строительная компания NCC.

Лучше всего о настроении события и об эмоциях участников расскажут фотографии и видеоролики, которые размещены на сайте Союза строительных объединений и организаций в фотогалерее (www.stroysoyuz.ru).

По общему мнению участников мероприятия, в следующем году велопробег и заезд на роликовых коньках обязательно должны снова войти в программу праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя. Дирекция Союза планирует и в будущем году провести его при поддержке фестиваля St.Petersburg Harleys Days.



официальная публикация

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, дом 22, литера Н Санкт-Петербург

31 июля 2014 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Финансовый результат на 30.06.2014:	Прибыль – 24977,0 тыс. руб.
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.06.2014:	Кредиторская задолженность – 2642256,0 тыс. руб. Дебиторская задолженность – 549859,0 тыс. руб.

Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 1 (северо-западнее дома 22, литера Н) Санкт-Петербург

31 июля 2014 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Финансовый результат на 30.06.2014:	Прибыль – 24977,0 тыс. руб.
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.06.2014:	Кредиторская задолженность – 2642256,0 тыс. руб. Дебиторская задолженность – 549859,0 тыс. руб.

Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 3 (северо-западнее дома 22, литера Н) Санкт-Петербург

31 июля 2014 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Финансовый результат на 30.06.2014:	Прибыль – 24977,0 тыс. руб.
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.06.2014:	Кредиторская задолженность – 2642256,0 тыс. руб. Дебиторская задолженность – 549859,0 тыс. руб.

Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, литера Н) Санкт-Петербург

31 июля 2014 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Финансовый результат на 30.06.2014:	Прибыль – 24977,0 тыс. руб.
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.06.2014:	Кредиторская задолженность – 2642256,0 тыс. руб. Дебиторская задолженность – 549859,0 тыс. руб.

Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

РЕКЛАМА

У Всероссийская научно-практическая конференция
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

17 сентября 2014
Санкт-Петербург,
Park Inn Пулковская

Открытый диалог
с представителями власти

Регистрация на конференцию — sroconf.ru



**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 № 47-3-5-006-10 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



в Петербурге
Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33 • info@ktostroit.ru