



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



На объекты «Города»
могут привлечь
нового инвестора

СТР.
5



Совет по сохранению
культурного наследия
получил новые
полномочия

СТР.
7



Инвестполитика
Смольного поставила
девелоперов в тупик

СТР.
8-9



Союз строительных
объединений
и организаций



Петербургские строители –
одни из лучших в России

СТР.
15



INTERPRESS.RU/ ГЕОРГИЙ ПОЛЯКОВ

ГОРОД ДАЛ, ГОРОД ВЗЯЛ

Светлана Лянгасова

Власти Санкт-Петербурга ставят точки над «i» в вопросе реконструкции зданий бывшего Конюшенного ведомства. По решению губернатора, компания братьев Зингаревич отстраняется от работ. Впрочем, конечная точка может превратиться в запятую. Представители инвестора не исключают, что в суде поборются за проект создания апарта-отеля стоимостью 6,5 млрд рублей при условии, что получат на то основания.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 22 ИЮНЯ

ОТКРЫТИЕ

Врио губернатора Ленобласти Александр Дрозденко и министр транспорта РФ Максим Соколов открыли движение по новому путепроводу через железнодорожные пути линии Лосево – Каменногорск на трассе А-121 «Сортавала» (участок с 81-го по 83-й км трассы).

КОНКУРС

КРТИ объявит конкурсы на строительство набережной Макарова и моста в створе острова Серный до конца июня. Общая сумма лотов составит порядка 19 млрд рублей. Строительство набережной будет проходить в три очереди. Первая включает в себя участок от существующей набережной до моста через остров Серный, вторая – от Серного моста до Адмиральского проезда, а третий – от ЗСД до Адмиральского проезда. Отметим, что третья очередь станет приоритетной, поскольку ее необходимо будет построить в 2016 году, чтобы «подключить» набережную к строящемуся участку ЗСД. Строительство моста в створе Серного острова должно будет завершиться в 2018 году. Его стоимость может составить 8–8,5 млрд рублей. Мост будет вантовым, шестиполосным, с одной велосипедной дорожкой.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

В начале августа для посещения будет открыт Лопухинский сад, который с прошлой зимы был закрыт для проведения планового ремонта. В настоящий момент специально созданная комиссия оценивает качество проведенного благоустройства. Во время ремонта в саду вырубали старые деревья, посадили новые растения, разбили клумбы и провели дополнительное озеленение, также была отремонтирована ограда.



ИССЛЕДОВАНИЕ

5 млн Р

заплатит Ленобласть за исследование состояния кластера строительных материалов. Комитет государственного заказа Ленинградской области ищет подрядчика для выполнения научно-исследовательской работы по теме «Состояние и перспективы развития кластера строительных материалов Ленинградской области». Заявки можно подать до 14 июля. Итоги подведут 21 июля.

ВТОРНИК 23 ИЮНЯ

СТАНДАРТЫ

Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг установлены для определения размера трансфертов, выделяемых из федерального бюджета субъектам, в том числе для оказания финансовой помощи по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) на 1 кв. м общей площади жилья в месяц в среднем по России составляет в 2015 году – 122 рубля, в 2016 году – 131 рубль, в 2017 году – 138,3 рубля. Стандарт стоимости капремонта жилого помещения на 1 квадратный метр на 2015 год определен в размере 7 рублей, на 2016 год – 7,3 рубля, на 2017 год – 7,6 рубля.

ПЛАНЫ

5 тысяч га

земли планирует вовлечь в оборот Фонд РЖС. Как отметил первый заместитель гендиректора фонда Алексей Фурсин, у фонда появились полномочия по вовлечению в оборот участков, находящихся не только в федеральной собственности, но и неразграниченных.

РЕМОНТ

Торги по капитальному ремонту кровель состоялись на 76% с общим объемом финансирования 714 млн рублей. В отношении дальнейшей работы по 15 лотам, где не было подано ни одной заявки, Жилищный комитет примет решение в ближайшее время. Также на сегодняшний день подрядчикам передано в работу 1838 видов работ, из них: 418 домов, где ведутся работы по ремонту систем теплоснабжения, 204 – горячего водоснабжения, 264 – холодного водоснабжения, 276 – электроснабжения. Уже в работе у исполнителей 103 фасада, 113 крыш, 336 лифтов.

РЕЙТИНГ

Сроки подключения к электросетям в Санкт-Петербурге сократились с 289 до 81 дня. В результате, согласно исследованиям, проведенным Агентством стратегических инициатив, город занял 12-е место из 76 в рейтинге инвестиционного климата регионов России. В прошлом году у нашего города было 20-е место из 21. В перечень процедур по технологическому присоединению к электрическим сетям устройств мощностью до 150 кВт входят подача заявки, заключение договора технологического присоединения и договора энергоснабжения, выполнение строительных работ, осмотр электроустановки, подача напряжения и выдача документов, завершающих технологическое присоединение.

СРЕДА 24 ИЮНЯ

КРЕДИТ

2 млрд Р

возьмет Водоканал в кредит под 15% годовых. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» ищет банк для открытия невозобновляемой кредитной линии. Срок погашения займа – 31 декабря 2016 года, а максимальная процентная ставка – 15%. Максимальные выплаты по кредиту составят 300 млн рублей. Заявки на участие принимают до 2 июля, а итоги подведут 7 июля.

СРОКИ

Госстройнадзор назвал условия выдачи разрешения на строительство после 1 июля. Госстройнадзор Петербурга не вводит конкретные сроки, в течение которых к ним должна поступить проектная документация, разработанная в соответствии с нормами, утвержденными постановлением 1047-р. Главным аргументом станет факт подачи документов в экспертизу до 1 июля 2015 года. Однако если проект получил отрицательное заключение и в документ были внесены изменения, повторная экспертиза будет проверять проект на соответствие уже новым правилам.

ЦЕНА

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», средние цены на строящееся жилье в сегменте масс-маркет в обжитых районах Петербурга с января по июль 2015 года вырастут примерно на 3,5%. Сейчас средняя стоимость жилья в городских новостройках составляет 106,2 тыс. рублей за кв. м. При этом с июня 2014 года по июль 2015 года рост средней стоимости квадратного метра в масс-маркете в обжитых районах города составил 11,3%.

КОНКУРС

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры объявил конкурс на строительство третьей очереди набережной Макарова от подключения к ЗСД до Адмиральского проезда с начальной (максимальной) ценой контракта 667,7 млн рублей. Это первоочередной объект в рамках развития транспортной инфраструктуры Васильевского острова. Так, участок от подключения к ЗСД до Адмиральского проезда протяженностью 805 метров предполагает съезд на Морскую набережную, где будет обеспечен поворот только налево или направо. Прямого движения на Адмиралтейский проезд не будет, таким образом, данный участок УДС не подвергнется дополнительной транспортной нагрузке.

ЧЕТВЕРГ 25 ИЮНЯ

БЛАГОУСТРОЙСТВО

В Калининском районе открыли сквер им. Чингиза Айтматова. В 2012 году по просьбе правительства Киргизской Республики скверу, расположенному на пересечении ул. Руставели и ул. Карпинского, было присвоено имя киргизского писателя Чингиза Айтматова. После проведенного на объекте ремонта тепловых сетей благоустройство сквера полностью восстановлено. Отремонтированы дорожки и газоны, высажены ели, туи и тополя серебристые, подаренные киргизской стороной.

ФИНАНСИРОВАНИЕ

Власти намерены выделить в 2015 году дополнительно 1,3 млрд рублей на строительство Фрунзенского радиуса. Напомним, ранее чиновники заявили, что выделят «Метрострою» в этом году часть средств, которые были запланированы на 2016 год. Перераспределить можно не более 10% от суммы, запланированной в адресной инвестиционной программе, то есть 1,3 млрд рублей.

КОНТРАКТ

Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры ищет подрядчиков для выполнения научно-исследовательских работ по теме «Историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные исследования с целью определения характерных признаков выдающейся универсальной ценности объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга». Стартовая цена контракта – 7,4 млн рублей.

НАСЛЕДИЕ

КГА объявил три конкурса, в рамках которых будут проведены историко-культурные экспертизы 12 выявленных объектов культурного наследия. Исследовать предполагается конструктивистские бани «Гигант», киновию Александров-Невской лавры, блокадные подстанции в Дегтярном переулке, на Большой Подъяческой и Можайской улицах. Кроме того, экспертизу проведут на доме Добберта в Петроградском районе, церкви при Путиловском заводе, а также постройке в Кронштадте. Работы должны будут завершиться до 10 ноября 2015 года. Стоимость конкурсов составляет почти 12 млн рублей.



ПЯТНИЦА 26 ИЮНЯ

РЕМОНТ

927 млн Р

потратят на ремонт дорог в Ленобласти. Комитет госзаказа Ленинградской области объявил конкурсы на выполнение работ по ремонту автомобильных дорог общего пользования регионального значения. Суммарная стоимость трех тендеров – 927 млн рублей. Заявки принимают до 16 июля. Победителей назовут 31 июля.

СУД



Верховный суд не удовлетворил жалобу на размещение могильника радиоактивных отходов в Сосновом Бору (Ленобласть). Депутат Госдумы РФ Николай Кузьмин оспаривал законность включения в схему территориального планирования могильника в Сосновом Бору. Ответчиком по делу обозначено Правительство РФ, которое при утверждении схемы территориального планирования территории, на которой расположится могильник радиоактивных отходов, не организовало проведение общественных слушаний. Схема территориального планирования РФ в области энергетики, включающая почти двадцатилетний план размещения и реконструкции в том числе атомных, ветровых и гидроэлектростанций, высоковольтных линий электропередач, была подписана премьер-министром России Дмитрием Медведевым в ноябре 2013 года. Среди прочих объектов документ предусматривал создание на территории города Соснов Бор пункта захоронения радиоактивных отходов низкой и средней активности.

МЕТРО



Капремонт станции «Василеостровская» будет проводить строительно-монтажное управление № 11 «Метростроя». При этом контракт будет заключен без проведения соответствующих конкурсов. Как сообщили представители ГУП «Петербургский метрополитен», такое решение было принято городской администрацией, а сам «Метрострой» гарантирует выполнить все работы за 11 месяцев. Отметим, что изначально планировалось закрыть станцию для ремонта на 18 месяцев, однако теперь она откроется раньше, чем начнется реконструкция Тучкова моста.

ПАМЯТНИК

ГОРОД ДАЛ,
ГОРОД ВЗЯЛ

НАЧАЛО НА СТР. 1



Здание бывшего Конюшенного ведомства будет возвращено в казну города. Соответствующее решение принято на уровне губернатора Георгия Полтавченко. «Сейчас мы ведем переговоры с инвестором по поводу возвращения здания и схемы возмещения затрат», – заявил вице-губернатор Игорь Албин в ходе заседания Совета по сохранению культурного наследия. – Неделю (до 30 июня 2015 года. – Прим. ред.) мы считаем расходы. Потом садимся и обсуждаем эти цифры». Вот только представители инвестора уверяют, что о подобных решениях властей узнали из средств массовой информации. «Мы никакого официального подтверждения не получали», – говорит Алена Мургина, директор по маркетингу «Оранжевый Девелопмент». – На данный момент с нами никакие переговоры не ведутся. В том числе по вопросу схемы возмещения затрат».

Сколько Смольный вернет «Оранжевый Девелопмент» за «беспокойство», пока не известно. На про-

шлой неделе г-жа Мургина заявляла, что компания может подтвердить расходы в размере 1 млрд рублей. Также неясным остается и механизм возмещения затрат. Чуть ранее члены Совета по сохранению культурного наследия в качестве одного из возможных вариантов предлагали Смольному передать инвестору какое-либо здание в центре города взамен императорских конюшен. Однако сейчас чиновники не разглашают детали обсуждения.

Процесс может затянуться, если инвестор отправится в суд, чтобы спасти проект стоимостью 6,5 млрд рублей. Г-жа Мургина не исключает полностью такой возможности: «Для того, чтобы оспаривать решение властей, нужно понимать, на каких юридических основаниях было или может быть расторгнуто инвестиционное соглашение. И есть ли вообще эти основания». Однако пока основания, выдвинутые Смольным, также остаются неизвестными.

Тем не менее определена дальнейшая судьба Конюшенного ведомства. Оно превратится в музейное выставочное пространство. «Не готов пока сказать, когда начнется реконструкция. Сейчас я дал поручение КГИОП готовить техзадание на создание проекта реставрации. Мы считаем, что это должны быть выставочные музейные площадки, городское общественное пространство», – пояснил Игорь Албин.

По словам чиновника, ориентировочная стоимость работ по проектированию оценивается в 120–200 млн рублей. Еще порядка 2 млрд рублей будет потрачено на работы по реставрации. Собственно, аналогичные суммы были прописаны в инвестсоглашении с «Оранжевый Девелопмент».

Мы будем следить за развитием событий. На следующей неделе Михаил Зингаревич собирает пресс-конференцию, на которой планирует рассказать о дальнейшей судьбе Конюшенного ведомства.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

НАСЕЛЕНИЕ ДОГОВОРИТСЯ
С РСО НАПРЯМУЮ

Министерство строительства и ЖКХ планирует внести на рассмотрение Госдумы законопроект, предусматривающий прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями (РСО) и гражданами – собственниками квартир осенью этого года. Проект закона будет внесен уже в начале августа.

ОДОБРЕНЫ ПОПРАВКИ
В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

Комитет Совета Федерации по региональной политике и местному самоуправлению одобрил инициативы Минстроя поправки в Жилищный кодекс. Поправками устанавливаются правовые основы проведения капремонта в кредит. Изменения позволят решать проблемы, связанные с управлением и содержанием общего имущества собственников помещений дома. Кроме того, будут введены штрафы в пользу потребителей за некачественную услугу или неправильный расчет. Немаловажно, что благодаря принятым поправкам будет усовершенствована система выделения регионам средств из Фонда ЖКХ на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

МИНСТРОЙ ПОКА
НЕ РАССМАТРИВАЕТ САНКЦИИ
ПРОТИВ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

«Пока мы не рассматриваем этот вопрос», – сказал Михаил Мень. Ранее глава Минстроя говорил о том, что экономические санкции со стороны Запада не повлияют на работу строительной отрасли РФ. По его словам, санкции практически никак не скажутся на строительной отрасли, особенно на строительстве жилья экономического класса, поскольку российские компании производят практически все строительные материалы самостоятельно. При этом Мень не исключил, что в перспективе может пострадать элитное жилье и жилье бизнес-класса, где для отделочных работ, по желанию потребителей, используются материалы иностранного производства.

ЗАКОНОПРОЕКТ
О ПОХОРОННОМ ДЕЛЕ ВНЕСЕН
В ПРАВИТЕЛЬСТВО

Законопроект о похоронном деле, разработанный Минстроем, внесен на рассмотрение в правительство. Новым законом предлагается лицензирование отдельных видов похоронной деятельности – в отношении таких услуг как организация похорон, транспортирование и предпохоронное содержание останков, захоронение и услуги по кремации. Лицензию будет выдавать, по аналогии с управляющими компаниями в ЖКХ, лицензионная комиссия с участием чиновников, общественности и профессионального сообщества. Минстрой России полностью исключил из проекта 37-ю статью о повторном использовании мест захоронения (как кремации, так и обычного погребения).

1 июля 2015 года

открытый семинар для руководителей строительной отрасли

«АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»ОТВЕТЫ НА ГЛАВНЫЕ ВОПРОСЫ
РУКОВОДИТЕЛЕЙ:

Кто такой эффективный сотрудник и какие факторы определяют эффективность

Как определить уровень «зрелости» сотрудника

Почему у специалиста снижаются заинтересованность и желание работать

Как выбрать соответствующий стиль управления и научиться правильно взаимодействовать с сотрудниками

ЗНАНИЯ И НАВЫКИ,
КОТОРЫЕ ПОЛУЧАТ УЧАСТНИКИ:

Анализ управленческого цикла.
Разбор «типичных ошибок управленца»

Четыре уровня профессионального развития сотрудника – как повлиять на его компетентность и мотивацию

Эффективная постановка задач подчиненным – отработка навыков в ходе практических упражнений

Участие в семинаре БЕСПЛАТНОЕ.



МЕГАМЕЙД
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР

Санкт-Петербург, ул. Конторская, д. 11,
БЦ «МегаМейд»

Заявки на участие в семинаре:

(812) 438-77-88, доб. 353

dds@megamade.ru

«ИСКРОМЕТНАЯ» ПРОФЕССИЯ



Катерина Сухих

Снопы искр, яркие сполохи огней и гул шлифовальной машины... В такой атмосфере в Невском колледже имени А. Г. Неболсина проходил конкурс профессионального мастерства «Лучший сварщик – 2015».

приятно, а на конкурсе не входит даже в тройку сильнейших. Значит, есть повод задуматься», – констатирует г-н Клеев.

Сами конкурсанты, сдав деталь на суд жюри, признались, что их работа еще далека от идеала. Зато появилось желание вспомнить забытые навыки и усовершенствовать мастерство.

«Чувствую, что не со всем я сегодня справился, напряжение было большое, – говорит Ильгизар Камалиев, сварщик компании «ЮИТ Дом». – Думаю, здесь есть ребята, которые показали себя лучше. Хотя конструкция была несложная, но пришлось кое-какие навыки вспомнить на ходу, ведь на ежедневной работе мы многими вещами не занимаемся. Например, у нас нет сварки труб».

«Я первым сдал готовую деталь, работа вроде бы привычная, ничего сложного, все-таки сварщиком я работаю уже 35 лет, – поделился своим мнением Михаил Назаров, сварщик ООО «Балтийский газ». – Но какую оценку получу – не знаю и волнуюсь».

Сварщики «СМУ-303» тоже признаются, что немного перенервничали, допустили ошибки, но теперь знают, над чем стоит поработать, чтобы исправить слабые стороны.

«Держаться в рамках ГОСТа, учитывая все параметры, довольно трудно, – соглашается с коллегами Олег Гришин, сварщик ООО «ЛСУ», генподрядчик ЗАО «ЦДС». – Но проверять себя, быть в форме очень важно. Негласные соревнования с коллегами у нас регулярно проходят. Думаю, что неплохо себя показал и на таком серьезном уровне».

Для участников профессионального конкурса сварка – это не просто рабочая профессия, но и творческий процесс. Они уверены, что, только отдавая часть души, можно заставить расплавленный металл принимать нужные формы и стать настоящим мастером своего дела.



ИТОГИ

В рамках конкурса проходил региональный чемпионат по сварке среди учащихся лицеев и колледжей Санкт-Петербурга. В нем приняли участие 18 студентов.

Диплом I степени вручили газоэлектросварщику 4-го разряда ООО «Балтийская газовая компания» Михаилу Назарову.

На втором месте оказался электрогазосварщик ЗАО «СМУ-303» Николай Шейкин.

Бронзовый призер конкурса – электрогазосварщик 6-го разряда ООО «Инженерно-Строительное Управление» Андрей Смагин.

По результатам 2-го тура победителем стал учащийся СПб ГБ ПОУ «Невский колледж им. А.Г. Неболсина» Виктор Зайцев. Диплом второй степени достанется учащемуся ГБПОУ «Тосненский политехнический техникум» Александру Мансурову и учащемуся СПб ГБ ПОУ «Невский колледж им. А.Г. Неболсина» Павлу Беляеву. Бронзовым призером конкурса стал учащийся ГБПОУ Колледж № 40 города Светогорска Степан Гусев.

Соревнование среди сварщиков в рамках национального конкурса «Строймастер» состоялось впервые. Организатором мероприятия выступило Национальное объединение строителей, Профсоюз строителей Петербурга и Ленинградской области при поддержке городского правительства.

Участие в соревнованиях приняли 12 рабочих – сварщики строительной компании ЗАО «ЮИТ», ООО «ЛСР. Строительство-СЗ», ЗАО «СМУ-303», ООО «Азимут» (генподрядчик ГК «РосСтрой-Инвест»), ООО «ЛСУ» (генподрядчик ЗАО «ЦДС»), а также предприятий ГУП «ТЭК СПб» и ООО «Балтийский газ».

За 90 минут конкурсантам необходимо было собрать и сварить деталь в соответствии с выданным чертежом. Участники шутя окрестили конструкцию «башней танка».

Как отметили члены жюри, представители НП «Национальное агентство контроля сварки», деталь несложная, на ее изготовление у опытного сварщика должно уходить не больше часа, однако для конкурсантов сделали скидку на волнение, незнакомое оборудование и рабочее место. При оценке мастерства рабочих учитывалось не только качество выполнения задания, но и логика мышления сварщиков, их подход к задаче, выполнение правил техники безопасности.

Среди самых распространенных ошибок участников – неправильное распределение усилий. Многие сконцентрировались на сборке детали, не оставив достаточно времени на сварку. Некоторые забывали о технике безопасности.

«Максимально можно набрать в конкурсе 65 баллов, но этого на местных соревнованиях пока никто не делал, – говорит Андрей Рыбалов, специалист НП «Национальное агентство контроля сварки». – Стоит отметить, что уровень конкурсантов достаточно высокий, однако недочетов еще много, есть к чему стремиться».

Мастерство участников оценил и главный сварщик и инженер по качеству турецко-итальянской компании АО ICA Astaldi – подрядчик на строительстве Центрального участка ЗСД – Лев Клеев.

По его словам, конкурсы профмастерства – это лучшая реклама для рабочих специальностей. Они наглядно демонстрируют, что сварщиком быть престижно, рабочие востребованы на рынке и их труд достойно оплачивается.

«Конкурсы заставляют людей собраться и мобилизоваться, вспомнить свои навыки и умело их показать. А для работодателей это возможность проверить своих сотрудников. Может, человек считается профессионалом на пред-

В ИЮЛЕ ОБЪЯВЛЯТ ТРИ КОНКУРСА НА СТРОИТЕЛЬСТВО НАБЕРЕЖНОЙ И МОСТА

Евгений Иванов

В июле Комитет по развитию транспортной инфраструктуры объявит три конкурса: на строительство второй очереди набережной Макарова от Адмиральского проезда до перспективного моста в створе острова Серный (конкурс будет состоять из двух этапов: начальная (максимальная) цена первого этапа составит 4,2 млрд рублей, второго – 5,2 млрд рублей), а также на строительство моста в створе острова Серный (начальная (максимальная) цена – 8,8 млрд рублей).

Согласно проектной документации, набережная Макарова от ЗСД до перспективного моста в створе острова Серный представляет собой магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения с шестью полосами движения, тротуаром, на некоторых частях которой будет обустроена велосипедная дорожка.

Вторая очередь набережной Макарова от Адмиральского проезда до перспективного моста в створе острова Серный предусматривает два съезда на улично-дорожную сеть Васильевского острова: на Наличную улицу и на проспект КИМа, а также строительство эстакад над Центром маломерного флота и территорий ОАО «Морской завод «Алмаз». Протяженность данного участка

составит 2,1 км. Вторая очередь набережной Макарова разделена на 2 этапа строительства. Проектом предусмотрено строительство набережной как по существующей земле, так и по участкам, которые будут отсыпаны до необходимой площади. Строительство двух очередей набережной Макарова планируется завершить к середине 2017 года.

Мост в створе острова Серный представляет собой мостовой переход с вантовой частью через р. М. Нева, который начинается на перекрестке с Уральской улицей и заканчивается Ждановской наб., включает в себя расширение Ремесленной улицы и полную реконструкцию Ждановского моста. По проекту длина моста составляет 923 метра (1,25 км с подходами), с шестью полосами движения, тротуаром и велосипедной дорожкой. Планируется, что строительство моста в створе острова Серный завершится в 2018 году.

Напомним, что на минувшей неделе был объявлен конкурс на строительство третьей очереди набережной Макарова от ЗСД до Адмиральского проезда с начальной (максимальной) ценой контракта 667,7 млн рублей. Таким образом, ожидается, что к концу августа будут определены подрядчики на строительство всей набережной Макарова.

ДОЛЬЩИКИ

«ГОРОД» БЕЗ ДОВЕРИЯ

Елена Чиркова, Светлана Лянгасова

С начала весны работы на объектах ГК «Город», и без того проходившие мучительно медленно, практически встали в начале года. Чиновники и застройщик пообещали дольщикам самого готового из трех долгостроев – ЖК «Ленинский парк» – сдать дома к лету, но дело не сдвинулось. Сегодня сроки сдачи никто не называет, главное – возобновить работы. Для этого, возможно, придется передать объекты другому застройщику.

Зимой гендиректор «Города» Александр Иванов на совещаниях в Комитете по строительству рассказывал, что компания намерена бросить все силы на достройку и сдачу «Ленинского парка» в июле этого года. В феврале все тот же г-н Иванов заявил, что сроки сдачи переносятся, а строительство двух других объектов – ЖК «Морская звезда» и ЖК «Прибалтийский» – вовсе приостановлены. Тогда застройщик пытался реализовать свои активы, чтобы полученные от них деньги пустить на достройку вводных корпусов.

Реализовать их, очевидно, не получилось, поскольку, как рассказали нам в комитете, в последние три месяца работы на объектах практически не велись, а в момент написания этого текста на вводных корпусах было не более 10 человек.

Дольщики, уставшие от расплывчатых обещаний руководства «Города», разбились на газоне перед недостроенным жилым комплексом палаточный лагерь и потребовали вице-губернатора Игоря Албина и представителей комитета. Вице-губернатор на призыв отозвался: приехал сам, привез Михаила Демиденко, половину своего аппарата и районную администрацию.

Стройкомитет в настоящий момент рассматривает возможность привлечения нового инвестора на объекты «Города» на основе договора доверительного управления. Такой договор предполагает, что инвестор получит полное право управления 100% долей компании-застройщика каждого из объектов. Напомним, что один ЖК «Ленинский парк» возводят сразу три застройщика. Условия такого договора и вообще возможность его заключения, как рассказал вице-губернатор Михаил Демиденко, дважды рассматривались в комитете, по нему есть определенные вопросы, которые еще необходимо проработать.

Изучив территорию и заслушав доклады представителей стройкомитета о возможных путях решения проблемы ГК «Город», г-н Албин заявил: «Я вынужден констатировать, что и проведена работа, и представленные доклады, и мягок говоря, дилетантские. Ни одного внятного комплексного предложения, направленного на решение проблемы обманутых дольщиков, я от вас не услышал. Вопросы вызывают организация работы на этом объекте и квалификация должностных лиц, которые принимали решение. «Говорение» ничего не изменит: пришли, поговорили и разбежались, а прошло полтора года, и ничего на объекте не изменилось». После чего начал фактически публичную порку должностных лиц, ранее сопровождавших долгострой «Города»: ни плана организации строительства нет, ни более-менее четкого понимания по возможным партнерам, только прикидки, кого могли бы пригласить для завершения работы на каждом объекте.

Г-н Албин поручил своим подчиненным в течение 10 дней выработать и предоставить ему механизмы возобновления работ на объектах «Города». Кроме того, потребовал по каждому из объектов, возводимых в квартале, предоставить полную информацию об этапах строительства, источниках и объемах финансирования, а также графики производства работ по каждому конкретному зданию и всем внутриквартальным проездам.

Вице-губернатор также потребовал от КИО и Комитета по строительству составить исчерпывающий перечень финансовых претензий к ГК «Город» и выдвинуть иски о взыскании штрафов. По финансовой составляющей долгостроев чиновник особенно прошелся, заявив, что сегодня нет никакой пользы ни от дополнительных денежных вливаний в объекты, ни от попыток найти уже вложенные в них деньги, «уведенные», по словам Албина, за пределы РФ.



Помимо этого, он потребовал, чтобы КИО и Комитет по строительству в течение трех дней расторгли договор аренды земельного участка с ГК «Город», срок которого уже истек. Такое решение чиновника дольщики встретили шквалом аплодисментов и возгласами: «Наконец-то!» Вице-губернатор, в секунду ставший народным героем, продолжил: «Этой компании (ццГК «Город». – Прим. ред.) больше нельзя доверять. В этом случае никакого варианта, кроме внешнего управления, быть не может, доверие исчерпано. По этому объекту нам необходим партнер». При этом, если компания не будет сотрудничать, отношения с ней могут перейти в уголовно-правовую плоскость, и в случае чего г-н Албин «лично пойдет по всей судебной вертикали», чтобы изъять у «Города» объекты.

Дольщики, пришедшие в тот день на пикет, разошлись в настроении воодушевленном. Их заверили, что вопрос решается, что работы будут возобновлены к концу июля и что дополнительных денег с них никто не возьмет. Позже они стали писать в соцсетях: «Инвестор найден, это «КВС». Мы связались с руководителем инициативной группы обманутых дольщиков ГК «Город» Аллой Андреевой, чтобы уточнить, откуда у них такая уверенность, на что получили ответ: «Демиденко сказал». СМИ же после этого начали тиражировать новости о том, что «КВС» возьмется за достройку долгостроев.

В «КВС», однако, такого оптимизма пока не разделяют. Сергей Ярошенко, генеральный директор компании, даже сделал официальное заявление, в котором говорит следующее: «На сегодняшний день официальных предложений от ГК «Город» или от властей Петербурга к нам не поступало. Мы открыты для переговоров, но в первую очередь нам важно понимать, каковы будут источники финансирования на данных проектах».

Человеку, даже поверхностно знакомому с проблемами долевого строительства в Петербурге, эта ситуация может отдаленно напомнить вопрос с выборами нового инвестора для ЖК «Кристалл Полустрово». В феврале стало известно, что за достройку дома может взяться компания «ЛенСпецСМУ», и стороны даже начали готовить документы о передаче объекта. Дольщики выдохнули, старый застройщик начал потихоньку освобождать площадку для нового, однако в какой-то момент все движения затихли, и инвестор на стройку не зашел. В начале июня строительный комитет распространил информацию о том,

что компания все-таки будет достраивать объект, хотя договор пока не подписан. Все обрадовались, подумав, что ситуация вот-вот разрешится.

Наши источники в «ЛенСпецСМУ» рассказали, что компания соглашалась завершить долгострой при условии, что город выкупит у нее соцобъекты на бывших землях ЗАО «Вагонмаш». Однако, обсуждая условия договора, стороны так и не нашли взаимопонимания, поэтому утверждать, что «ЛенСпецСМУ» достроит дом, пока не стоит. Мы уточнили у Игоря Албина, как сейчас обстоят дела с этим жилым комплексом, на что вице-губернатор заявил: «Мы ведем переговоры, но никаких бумаг еще не подписано». По его словам, сегодня правительство старается выработать меры административной и финансовой поддержки всех проблемных объектов, и в качестве одного из вариантов решения этого вопроса рассматривает создание некоего ГУПа, в управление которого будут переданы все городские долгострои.

Аналитики строительного рынка говорят, что взять на себя ответственность за завершение долгостроев инвесторы могут только в том случае, если будут уверены в экономической целесообразности такого решения. Илья Андреев, вице-президент NAI Becar, замечает, что репутация долгостроя будет играть для инвестора последнюю роль, так как строительство – это прежде всего бизнес. «Вхождение в проект будет целесообразным в том случае, если объем денежных средств с продажи нереализованных квартир будет значительно превышать инвестиции в достройку объектов. Для оценки инвестиционной привлекательности проектов необходимо располагать информацией об их экономике», – рассказывает эксперт.

С этим согласна и Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге. По ее словам, на решении инвестора может сказаться локация долгостроя, состав инфраструктуры рядом с ним, а также количество квартир, которые он сможет реализовать. «С учетом всех нюансов, которые негативно влияют на прибыльность проекта, как правило, инвестор, который берет на себя завершение строительства долгостроев, запрашивает у городской администрации дополнительную поддержку в своих проектах. Если город идет навстречу инвестору, решение проблемы долгостроя будет для обеих сторон эффективным и выгодным», – добавляет г-жа Пряникова.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ЗАСТРОЙЩИКА «ПЕТЕРГОФ-ПАРКА» ОБЯЗАЛИ ВОЗВЕСТИ ЧАСТЬ ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Проблемы транспортной доступности к строящемуся жилому комплексу «Петергоф-парк» будут решать при финансовом участии застройщика. Такое решение сегодня принял вице-губернатор Игорь Албин. «После ввода комплекса в эксплуатацию будут проблемы с проездом через железнодорожный переезд», – указал чиновник, добавив, что КРТИ должно предоставить решение проблемы при финансовом участии застройщика. Речь идет в том числе о возведении путепровода над железнодорожными путями. Напомним, ЖК «Петергоф-парк» возводит застройщик ООО «Петергофский квартал». Земельный участок находится в собственности у ООО «Новые кварталы Петергофа». В ЖК запроектировано 9 домов. Сдача первых объектов в эксплуатацию намечена на 2016 год.

ПРОЕКТИРОВЩИКОМ ЖК «ДВЕ ЭПОХИ» СТАНЕТ ООО «Т-АРХИТЕКТС»

Компания ЕКЕ заключила контракт с ООО «т-архитектс», дочерней компанией финской архитектурной мастерской «Архитектурное бюро Юкки Тикканена». Бюро займется разработкой рабочей проектной документации ЖК «Две Эпохи» и станет генеральным проектировщиком проекта. Финский застройщик также заключил контракт с ООО «ФикотеИнжиниринг», дочерней компанией финского конструкторского бюро Vahanen, на разработку конструктивных решений зданий.

ЖК «ТРИУМФ ПАРК» ЗАСЕЛЯЕТСЯ

В комплексе «Триумф Парк» MirLand Development Corporation завершилось заселение 2-й очереди. Передача ключей дольщикам началась на 6 месяцев раньше запланированного срока. Строительство 2-й очереди стартовало в 2012 году, разрешение на ввод в эксплуатацию девелопер получил в октябре 2014 года, на два месяца раньше, чем планировалось. Общая площадь жилых помещений составляет 34 тыс. кв. м, встроенных коммерческих помещений на первых этажах – 1,1 тыс. кв. м. В настоящее время Mirland Development возводит 3-ю и 4-ю очереди «Триумф Парка», завершение строительства которых запланировано в 2016 году и 2017 году соответственно.

«ЮЛМАРТ» ЗАВЕРШИЛ ОЧЕРЕДНОЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА НА ПУЛКОВСКОМ ШОССЕ

Строительное подразделение компании «Юлмарт» завершило очередной этап строительства нового логистического центра на Пулковском шоссе – полностью подняли железобетонный каркас будущего центра. Подходят к концу монолитные работы, активно ведутся работы по возведению кровли и установке рекламных конструкций на фасаде. Будущий логистический центр распределения заказов будет представлять собой здание на 22,5 тыс. кв. м, которое обеспечит 800 новых рабочих мест. Охват покупательской аудитории составит 2,8 млн человек. Объем инвестиций в строительство центра составил 43,5 млн долларов.

СТЕР ЗАВЕРШАЕТ ВОЗВЕДЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОРПУСА В БАЛАШИХЕ

Состоялась торжественная церемония запуска предприятия. Заказчик объекта – ОАО «Криогенмаш» – ведет масштабную модернизацию своих производственных мощностей. Для этого на территории предприятия построен новый производственный комплекс, учитывающий основные направления развития продуктовой линейки компании. Инвестиции в создание производства превышают 3 млрд рублей, включая оборудование.

Генподрядчиком строительства многоэтажного производственного корпуса выступила компания СТЕР. Сумма контракта составила более 900 млн рублей.

ПЕРСПЕКТИВЫ

ЕЩЕ НЕ ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ

Елена Чиркова

С мая 2012 года в Ленобласти количество дольщиков, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, сократилось с 2,5 тысяч до 731 человека. В некоторых районах проблему удалось искоренить полностью: так, в Тосненском районе в этом году сдали последний проблемный объект. Только вот радоваться пока рано, риски появления новых обманутых дольщиков увеличиваются с каждым днем.



Проект жилого дома ООО «Торговый дом «Сигма»

Сегодня в группе риска несколько многоквартирных домов, один из которых уже даже заселен. Пока не получил статус проблемного, но очень близок к этому 15-этажный многоквартирный дом в Новом Девяткино, застройщиком которого выступает ЖСК «НовоДевяткино». На сегодняшний день, как рассказал нам зампред Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Вячеслав Шибяев, в комитете лежит около 20 заявлений от жителей этого дома, которые не могут оформить свои квартиры в собственность. Причина в том, что дом еще не сдан в эксплуатацию и юридически не подклю-

чен к инженерным сетям на постоянной основе, хотя физически все коммуникации проложены и работают. При этом он наполовину заселен.

Как обычно бывает в таких случаях, на то, чтобы завершить строительство, просто нет денег, а сумма нужна не маленькая – около 50 млн рублей. Где ее брать, ЖСК не знает, так как все квартиры уже давно распроданы, а деньги с их продажи передавались генподрядчику – ООО «РСУ «Фрунзенское». Последний свои обязательства не исполнил и сейчас банкротится.

«Надо обратиться в прокуратуру и правоохранительные органы, чтобы они проверили деятельность

РСУ «Фрунзенское», понятно, что они банкротятся, чтобы уйти от уголовной ответственности, – это один из самых классных ходов. Но всегда можно начать проверку расходования денежных средств, и это один из механизмов влияния на застройщика. К сожалению, в данном случае вполне возможно, что пайщикам придется решать вопрос о доплатах», – комментирует ситуацию Виктория Пенькова, помощник депутата Александра Хинштейна.

Вице-губернатор Ленобласти Михаил Москвин в свою очередь отметил, что в этой ситуации лучше всего действовать на опережение, раз у дома есть очевидные проблемы. «Там, где еще юридически нет обманутых дольщиков, а застройщик не признан банкротом, но есть серьезные проблемы, возникают опасения, что дома не будут достроены и покупатели квартир не зарегистрируют собственность», – уверен он.

Еще один полный проблем дом, пока не включенный в реестр, находится в Шлиссельбурге. Строит дом ООО «Торговый дом «Сигма», и претензий к объекту не было ровно до тех пор, пока не скончался глава организации. Теперь, по словам Михаила Москвина, наследники никак не могут прийти к общему мнению в отношении активов компании. В отношении ТД «Сигма» инициировано разбирательство о банкротстве, поскольку почти все активы компании заложены. И это может крайне негативно сказаться на строящемся доме. В числе заявителей, настаивающих на признании компании банкротом, значится даже администрация Кировского района.

Заместитель главы администрации МО «Город Шлиссельбург» Татьяна Лоскутова рассказывает, что в настоящий момент местные власти видят только один адекватный способ достроить объект – передать его другому инвестору с соответствующими обязательствами перед гражданами, заключившими договоры долевого участия. Интерес муниципалов понятен: в строящемся доме им должны перейти квартиры для переселения в них погорельцев. Администрация уже даже предложила одну из шлиссельбургских компаний, которая могла бы стать новым инвестором, однако предложенный вариант не вызвал одобрения у Виктории Пеньковой. «Я проверила эту компанию, она не достроила ни одного объекта и вообще не имеет опыта работы с проблемными домами. И вы считаете, что они готовы достроить объект на 700 с лишним квартир? Я считаю, что нужно искать иного инвестора», – уверена она.

В «Сигме» же говорят, что передачу объекта другому застройщику и сами рассматривают, но предпочтительнее было бы завершить строительство собственными силами, привлекая дополнительные инвестиции. Генеральный директор ООО ТД «Сигма» Алексей Койтов рассказал, что в ближайшее время пройдет собрание собственников, на котором и будет принято окончательное решение. Судебное же заседание, в ходе которого будет решаться вопрос о банкротстве ТД «Сигма», назначено на 6 июля.

Пока все находится в подвешенном состоянии, власти региона могут сказать только одно: участникам долевого строительства нужно как можно скорее зарегистрировать право собственности на свои квартиры. «Торговый дом «Сигма» – это высокорискованный на сегодняшний день застройщик, поэтому гражданам в целях недопущения реализации дома в процедуре банкротства нужно обратиться в суд и признать право собственности на долю в объекте незавершенного строительства. У нас были объекты, по которым это сыграло определенную роль, когда они стали проблемными», – резюмировал г-н Москвин.

СОЦИАЛКА

ПОБЕДИЛА ДРУЖБА

Ярослав Константинов

В многолетнем споре компании NCC и областного правительства, касавшемся ЖК «Эланд» в Мурино, наконец поставлена точка. На минувшей неделе скандинавский концерн начал строительство детского сада, ради которого пожертвовал одним жилым корпусом. Несмотря на всю остроту ситуации, можно сказать, что NCC повезло: пойдя на некоторые уступки, застройщик получил почти эксклюзивное право строить высотки там, где нельзя.

Ситуация вышла со всех сторон интересной: областная администрация лишней раз показала, кто в области все-таки главный, жители комплекса получили детсад, а застройщик – возможность хоть как-то возместить за счет участия в программе «Соцобъекты в обмен на налоги» убытки, понесенные им из-за корректировки проекта, и оправдать свое доброе имя.

24 июня вице-губернатор Ленобласти Михаил Москвин и гендиректор NCC Жилищное строительство Юусо Хиетанен встретились на площадке, чтобы дать старт строительству дошкольного учреждения на 240 мест, который будет введен в эксплуатацию во второй половине следующего года.

Садик, как обещают в компании, будет полностью соответствовать требованиям безопасности и экологичности – все в лучших традициях скан-

динавского строительства. В этих же традициях будет выполнено и архитектурное решение с яркими фасадами и вертикальным озеленением ограждений. Помимо стандартных актов зала и помещений для размещения детсадовских групп, проект предусматривает строительство кухонного комплекса с подъемниками для доставки еды непосредственно в группы, а также спортивного комплекса с возможностью разместить там модульный бассейн.

В администрации региона решение компании пойти на компромисс называют мудрым. Вице-губернатор так и говорит: «Компания нашла в себе силы и мудрость пойти на финансовые уступки ради создания комфортного объекта для детей. Мы очень ценим это. И мы также благодарим скандинавского инвестора, что он продолжает

работать на экономику Ленинградской области».

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, замечает, что стоимость квадратного метра в ЖК «Эланд» составляет на текущий момент 70–80 тыс. рублей за квадратный метр, соответственно, зная исходные параметры корпуса, которым «пожертвовал» застройщик, можно подсчитать, сколько он потерял. «С другой стороны, за счет полученной возможности строить высотные дома и продажи более дорогих квартир на верхних этажах, возможно, застройщику удастся частично компенсировать и окупить потери», – говорит аналитик. Напомним, что история с детским садом в Мурино началась несколько лет назад, когда застройщик презентовал свой новый проект жилого комплекса «Эланд»,



в рамках которого планировалось построить дома высотой в 22–25 этажей на 2850 квартир. Проблемы начались сразу, поскольку на территории будущего комплекса можно строить максимум 12 этажей. Застройщик просил согласовать отступления от РНГП, область категорически отказывалась и даже отменяла проект планировки. В результате стороны смогли договориться.

Как нам пояснил бывший вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев, после долгих переговоров и правительства, и муниципалитет согласовали превышение по высотности, однако с условием, что NCC сократит плотность

застройки и построит детский сад, причем застройщик даже согласился убрать один из запланированных корпусов. Весной прошлого года это решение задокументировали официально, подписав соглашение о строительстве детсада в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги».

Отметим, что прямо во время церемонии закладки садика в Мурино NCC подписала с областью еще одно соглашение об участии в программе строительства соцобъектов в обмен на налоги, в рамках которой будет возведен еще один детсад, но уже во Всеволожске, на территории ЖК Grona Lund.

ДИСКУССИЯ

СОВЕТ ВЗЯЛ ВЫСОТУ

Мария Карпинская

Совет по сохранению культурного наследия получил новые полномочия. Орган будет рассматривать не только проекты реконструкции и реставрации исторических зданий, но и нового строительства. А именно – давать согласие на отклонение высотных параметров для особо важных зданий, которые планируется возвести в зоне охраны. Только после этого девелопер сможет получить разрешение на строительство объекта. В результате застройщики получили еще одну административную процедуру, а градозащитники – опасения, что бизнес будет менять предельные показатели под эгидой сноса построек XX века.

К новым обязанностям Совет по сохранению культурного наследия приступил на этой неделе. На суд архитектурного сообщества вынесли проект строительства многофункционального лабораторно-диагностического центра. Управление ветеринарии Петербурга запроектировало объект до вступления в силу изменений к закону «О зонах охраны...». «То есть бюджетные средства на проектирование и экспертизу были реализованы, когда зон охраны еще не было, – поясняет Алексей Михайлов, начальник Управления зон охраны объектов культурного наследия. – Однако получить разрешение на строительство Управление ветеринарии не успело». На участке установили предельную высоту до 25 метров, а также ограничения, касающиеся возможности разборки исторических зданий до 1957 года постройки. Проблемы возникли из-за того, что высота будущего здания составляет 27,5 метров.

Собственно, предельный показатель превышает не все будущее здание, а только башня. В ней предлагается разместить котельную и систему управления лабораторно-диагностиче-



ского центра. «Башня жизненно необходима. У нас просто не хватит места, чтобы разместить все необходимое в здании высотой не более 25 метров», – пытались доказать разработчики в ходе презентации проекта. Однако убедить в этом вице-губернатора Игоря Албина не удалось. «Превышение критично, а функционального обоснования башни я не обнаружил, – заявил чиновник. – Можно перепроектировать. Трагедии в этом нет».

«К этому проекту мы шли 10 лет. И мы понятия не имели, что изменяет-

ся законодательство. Иначе давно бы начали строить», – поделился Юрий Андреев, начальник Управления ветеринарии Санкт-Петербурга. – Мы не будем просить средства на строительство у бюджета, а по завершении строительства Управление передаст объект городу». Сметная стоимость строительства – 1,2 млрд рублей, еще более полумиллиарда рублей предполагается потратить на закупку оборудования. Финансирование будет вестись на средства, заработанные ветеринарной службой.

Несмотря на заявления вице-губернатора, проект спасли в ходе голосования. Большинство членов Совета по сохранению культурного наследия

ЦИФРА

1,796 млрд Р

– стоимость проекта с оборудованием



высказались за изменение предельной высоты зданий на Лиговском проспекте, дом 291, литера Б. «Мы впервые по новым нормам рассматриваем подобный вопрос. И можем создать очень опасный прецедент, когда под видом демонтажа зданий постройки начала XX века будут проводить корректировку предельных высот», – выразил опасения градозащитник Александр Кононов.

ЦИФРА

1,236 млрд Р

– сметная стоимость строительства

КСТАТИ

Согласно новым нормам, закон «О зонах охраны...» допускает отклонения от требований режима, но требует обсуждения на Совете по сохранению культурного наследия. Такую процедуру будут проходить проекты зданий, имеющих особое социальное, экономическое или культурное значение для петербуржцев. Согласно документам, в категорию попадают объекты, которые уже находятся в государственной собственности или перейдут городу по завершении строительства.

ИНВЕСТИЦИИ

ТРАМВАЙ В ЧАСТНЫЕ РУКИ

Наталья Бурковская

Смольный одобрил строительство линии скоростного трамвая в Красногвардейском районе. Почти двадцать километров путей город на тридцать лет готов передать инвесторам, застраивающим район. Речь идет о маршрутах № 8, 10, 59, 64. Эксперты считают, что скоростной трамвай принесет прибыль инвестору только через 15 лет.

На заседании МВК по отбору концепций проектов ГЧП с участием города решено предоставить инвестору несколько участков. Первый – проспект Косыгина от станции метро «Ладжская» до проспекта Наставников. Второй – часть проспекта Наставников – от Хасанской до Ириновского. Далее – Ириновский от Передовиков до к/п «Ржевка», и последний – ул. Потапова от Ириновского до трампарка № 11.

На этих участках инвестором будут реконструированы 19,6 км трамвайных путей. Предполагается строительство 42 остановок и депо на территории недостроенного трамвайного парка.

Для беспрепятственного движения скоростного трамвая 9 перекрестков предстоит оборудовать автоматической системой дорожного движения. Планируется, что работать на линии будут трех-

секционные трамваи, способные вместить сразу 250 человек. В рамках проекта предстоит закупить около 30 таких составов.

Основным доходом инвестора должна стать выручка от перевозки пассажиров, при этом на скоростном трамвае будут действовать те же тарифы, что и на другом наземном городском транспорте. Предполагается, что концессионное соглашение будет заключено на 30 лет. После этого объект транспортной инфраструктуры будет передан в собственность города. При таких условиях скорость окупаемости проекта будет низкой, предполагают аналитики. За 15 лет он окупится, а в дальнейшем будет приносить прибыль инвестору.

«Проект, который мы рассматриваем, – комплексный. Он включает в себя модернизацию

путевого хозяйства, контактно-кабельной сети, тяговой подстанции, строительство депо и обновление подвижного состава. Город возьмет на себя обязательства оптимизировать маршрутную сеть, чтобы увеличить пассажиропоток на новой линии. Это даст возможность вывести проект в режим окупаемости», – подчеркнул Игорь Албин.

Ранее планировалось, что скоростные трамваи появятся на улицах Красногвардейского района к 2018 году, однако вице-губернатор поставил задачу запустить линию уже в начале 2017 года.

Строительство линии скоростного трамвая позволит значительно улучшить транспортную доступность активно застраиваемого района, в котором сегодня проживает около 350 тысяч человек.

Район Ладжского вокзала служит основным транспортно-пересадочным узлом для жителей юго-востока Петербурга. В утренние часы пик пассажиропоток на этом направлении составляет почти 16 тысяч человек – 66,7% из них выбирают трамвай, который движется по обособленным путям и не зависит от средней скорости потока.

По прогнозам СПб ГКУ «Центр транспортного планирования», новая линия сможет перевозить свыше 33 млн пассажиров в год – ее провозная способность может составлять до 22 тысяч человек в час. При этом вся схема маршрутной сети на этой территории будет скорректирована.

Инвестор проекта строительства и эксплуатации скоростного трамвая будет выбран по результатам открытого конкурса, провести который предстоит до конца года. Конкурсную документацию разработает Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга.

Подводя итоги заседания, Игорь Албин напомнил, что в ближайшие месяцы межведомственной комиссии по отбору проектов ГЧП предстоит рассмотреть концепции еще как минимум четырех проектов ЛРТ.

СМОЛЬНЫЙ VS.

Катерина Сухих

Инвестиционная политика городского правительства в очередной раз поставила девелоперов в тупик. «Априори девелопмент групп» отказали в строительстве ТДЦ на «Василеостровской», участок «УНИСТО Петросталь» на Сытнинской отдали под сквер, Конюшенное ведомство вместо гостиницы превратят в выставочное пространство – и это лишь малая часть неудавшихся проектов. Убытки всех обманутых инвесторов, по примерным оценкам, перевалили за 26 млрд рублей, причем вернуть вложенные средства мало кому удастся.

Два инвестиционных проекта сегодня находятся в подвешенном состоянии из-за поправок в Генплан – торгово-деловой центр на станции метро «Василеостровская» и деловой центр группы «УНИСТО Петросталь» на Сытнинской улице. Оба инвестора ждут решения от губернатора.

Инвестор «Априори девелопмент групп» вложил в строительство ТДЦ на Васильевском острове около 400 млн рублей. Компания планировала построить торгово-деловой центр, совмещенный со входом в метро, и заплатить за реконструкцию вестибюля. Стоимость проекта оценивалась в 1,5 млрд рублей. Однако по решению депутатов земля под станцией переводится из деловой зоны в транспортную.

«Власти занимают странную позицию – сначала дают распоряжение о реализации проекта, а когда инвестор уже вложил определенные средства, стройку блокируют, – рассказывает представитель «Априори девелопмент групп». – Не теряем надежды, что губернатор отреагирует на ситуацию и займет позицию в пользу инвестора. Если же этого не произойдет, будем требовать возврата вложенных средств с учетом понесенных убытков. Эта сумма составит около одного миллиарда рублей».

Планировал обратиться в суд и руководитель ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. Парламентарии легким движением руки изменили статус участка площадью около 6 тыс. кв. м в районе Сытнинского рынка, купленного компанией за 150 млн рублей. Теперь вместо делового центра с торговой зоной здесь должен появиться сквер. Сумма ущерба, нанесенного инвестору, пока оценивается. Сам г-н Васильев после эмоционального заявления об испорченной инвестиционной репутации Петербурга от комментариев по данному проекту воздерживается.

КОНЮШЕННОЕ ВЕДОМСТВО

Некоторые инвесторы о решении Смольного и вовсе узнают от представителей СМИ. Так, городские власти официально не уведомили ООО «Плаза лотос групп» о возвращении здания бывшего Конюшенного ведомства в казну.

«Официального заявления и правового обоснования разрыва инвестиционного договора от Смольного мы не получили», – прокомментировала ситуацию Алена Мургина, дирек-

тор по маркетингу ООО «Плаза лотос групп».

В работы по реконструкции конюшен компания вложила порядка 1 млрд рублей. (Подробнее об этом читайте на стр. 3.)

«НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ»

Похожая ситуация несколько лет назад произошла и с «ВТБ Девелопмент». Компания расчистила территорию площадью 10 га вдоль проспекта Добролюбова от зданий Института прикладной химии, чтобы возвести элитный жилой квартал «Набережная Европы». В работы было вложено более 10 млрд рублей. Однако чиновники неожиданно изменили свое решение, отдав территорию под строительство комплекса зданий для объединенного Верховного суда. По словам вице-президента ВТБ Александра Ольховского, радует только то, что инвестору была выплачена компенсация в размере 11,9 млрд рублей.

ДОМ КРЫЖАНОВСКОГО

Для руководства строительной компании «Коннолахтинский 55» сюрпризом стало предложение губернатора о создании сквера на Мира, 36. На тот момент компания уже расселила жителей находящегося здесь дома Крыжановского, подготовила проект нового многоквартирного здания и даже получила разрешение на строительство.

Спустя несколько месяцев чиновники все-таки передумали выкупать у застройщика земельный участок и позволили продолжить стройку.

ТЕАТР ПЕСНИ АЛЛЫ ПУГАЧЕВОЙ

Не оставляют попыток оспорить решение Смольного инвесторы Театра песни Аллы Пугачевой. Корпорация РМІ вложила в проект 100 млн рублей, прежде чем узнала, что выделение участка противоречит Генплану. Часть территории, на которой планировалось строительство театра, город отдал под создание сквера, дороги и социального объекта.

«Инвестиционная политика у Смольного отсутствует, обещания расходятся с делом, – возмущается Евгений Финкельштейн, президент корпорации РМІ. – Мы проиграли суд первой инстанции, но продолжим судиться дальше за право построить театр. Большая проблема, что вице-губернаторы при-



ходят извне, они поработают и уедут, а нам тут жить».

Стоит отметить, что решение о строительстве театра было подписано еще четыре года назад Валентиной Матвиенко. Сменивший ее на посту губернатора Георгий Полтавченко приказал договор аренды расторгнуть.

Инвестиции в строительство театра должны были составить порядка 400 млн долларов.

АПАРТ-ОТЕЛЬ НА ФОНТАНКЕ

«Группа ЛСР» через суд пытается вернуть около 400 млн рублей, инвестированные в строительство апартаментов на месте здания тяговой подстанции на набережной Фонтанки, 3а. Девелопер получил документы

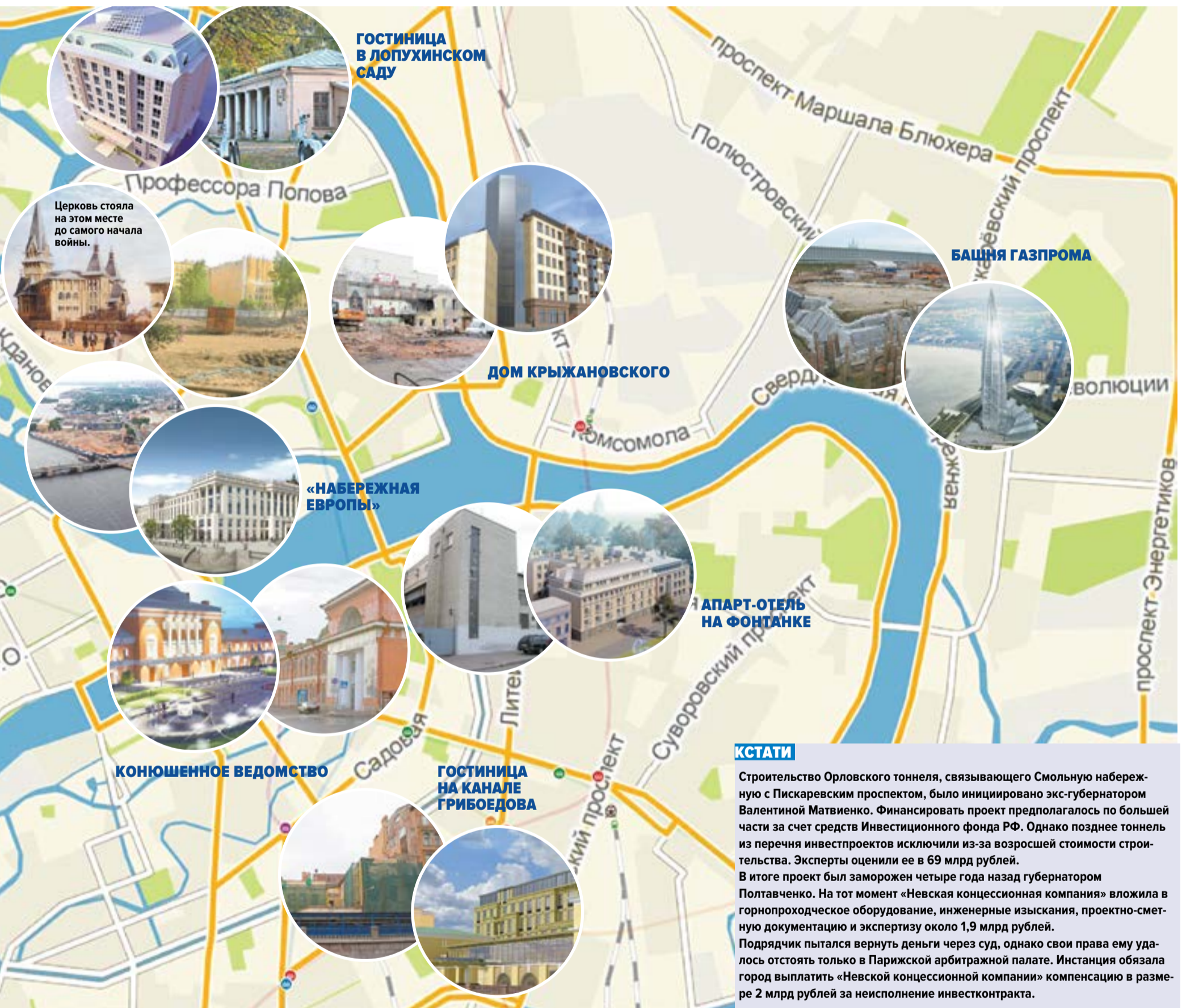
на снос здания и возведение нового объекта. Но КГИОП принял решение о признании подстанции памятником регионального значения. «Как законопослушная компания, «Группа ЛСР» приостановила работы на месте подстанции после выхода распоряжения КГИОП, – пояснили в пресс-службе «Группы ЛСР». – Однако экспертизы ВООПИК по данному объекту не были признаны соответствующими требованиям законодательства. Сейчас выполнена еще одна научная работа по определению историко-культурной ценности всех тяговых подстанций города. Какое бы решение ни согласовал КГИОП, оно будет принято компанией. Если статус вновь выявленного объекта будет признан, то мы откажемся от строительства апартаментов, но будем

настаивать на возврате уже вложенных в реализацию проекта денег».

ГОСТИНИЦА НА КАНАЛЕ ГРИБОЕДОВА

Пример упорства демонстрирует московская компания «Легион». Инвестор не первый год пытается взыскать с городского правительства 400 млн рублей. Средства были вложены в работы по строительству гостиницы на набережной канала Грибоедова, 51б. Компания еще двенадцать лет назад заключила со Смольным инвестиционный договор, по которому расселила жителей стоящего здесь здания и произвела его снос. После чего чиновники от своих обязательств отказались и аннулировали договор на строительство отеля.

ИНВЕСТОРОВ



КСТАТИ

Строительство Орловского тоннеля, связывающего Смольную набережную с Пискаревским проспектом, было инициировано экс-губернатором Валентиной Матвиенко. Финансировать проект предполагалось по большей части за счет средств Инвестиционного фонда РФ. Однако позднее тоннель из перечня инвестпроектов исключили из-за возросшей стоимости строительства. Эксперты оценили ее в 69 млрд рублей. В итоге проект был заморожен четыре года назад губернатором Полтавченко. На тот момент «Невская концессионная компания» вложила в горнопроходческое оборудование, инженерные изыскания, проектно-сметную документацию и экспертизу около 1,9 млрд рублей. Подрядчик пытался вернуть деньги через суд, однако свои права ему удалось отстаивать только в Парижской арбитражной палате. Инстанция обязала город выплатить «Невской концессионной компании» компенсацию в размере 2 млрд рублей за неисполнение инвестконтракта.

ТРАМВАЙНЫЙ ПАРК № 2

Венгерскому инвестору TriGranit Development Corporation не удалось отстоять свои права на трамвайный парк на Васильевском острове. Компания заключила с городом инвестдоговор на строительство Дворца искусств на месте трампарка. В проект было вложено более 6 млн долларов. Однако трамвайный парк был признан объектом культурного наследия регионального значения, и губернатор Полтавченко стройку отменил. Потраченные деньги девелоперу вернуть не удалось.

ГОСТИНИЦА В ЛОПУХИНСКОМ САДУ

Холдингу RBI пришлось отказаться от планов по строительству девятиэтажной гостиницы на месте лодочной

станции в Лопухинском саду. Компания приобрела участок на торгах Фонда имущества в 2009 году. Однако позднее КГИОП включил территорию в границы памятника регионального значения, тем самым запретив здесь строительство отеля. Инвестор пытался через суд доказать свою правоту, но проиграл. В развитие проекта было вложено около 320 млн рублей.

Чтобы вернуть хотя бы часть денег, компания сдала участок в аренду Цирку на Фонтанке под размещение шапито на 750 зрителей.

БАШНЯ ГАЗПРОМА

Обманул Смольный и ожидания газового монополиста. Предприятию сначала разрешили строительство 400-метрового делового комплекса на Охтинском

мысу, но после обнаружения на территории исторических памятников вынесли запрет. Судебные разбирательства компания проиграла. Проект было решено перебазировать в Лахту. На Охтинском мысу Газпром потерял более 7 млрд рублей.

Любопытно, что новые поправки в Генплан переводят данную территорию в зону общественно-деловой застройки.

МНЕНИЯ ЮРИСТОВ

Закон предусматривает право добросовестных девелоперов возместить свои документально подтвержденные затраты. Норма действует, если проект, реализуемый на основании договора, заключенного до 1 января 2011 года, был прекращен по инициативе города.

Но в практике судов Санкт-Петербурга такие случаи отсутствуют.

«Как правило, инвесторы обжалуют действия городских властей по прекращению договора, чтобы спасти проект», — поясняет Алексей Калинин, юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры». — Кроме того, обычно в расторжении договора есть и вина застройщика, что исключает возмещение понесенных расходов. В Москве споров добросовестных застройщиков с городом много, и иногда им удается возместить затраченные средства.

Если же договор заключен после 2011 года, то закон не предусматривает возмещение расходов инвестора при его прекращении. По словам Алексея Калинина, в отношении таких догово-

ров не предусмотрено и право города на расторжение. Конечно, если застройщиком не допущено никаких нарушений. Поэтому, если Смольный в одностороннем порядке отменит стройку, у девелопера есть хорошие шансы решение обжаловать и сохранить права на землю. Верховный суд незаконность действий властей в таких случаях подтверждает. Другое дело, что в подобных спорах инвесторы чаще стремятся сохранить добрые отношения с городской властью и не идут на открытый конфликт.

Руководитель филиала «Пепеляев Групп» в СПб Сергей Спасеннов констатирует, что девелопер может требовать возврата через суд денег, но не земли. При этом юрист отмечает, что вложенные средства возвращают инвестору крайне редко.

ПРЕЦЕДЕНТ

БАНКРОТ ПОСТРОИТ ЮЖНЫЙ

Зинаида Литвинова

ЗАО «СТАРТ Девелопмент» подписало соглашение с ГК «Интеко», «УНИСТО Петросталь» и «СУ-155» о строительстве жилья на территории города-спутника Южный. Девелоперы планируют возвести около 700 тыс. кв. м жилья на площади в 150–200 га. Однако компания «СУ-155» имеет за плечами около 27 млрд рублей долга перед контрагентами и 35 тысяч почти обманутых дольщиков.

активов в Подмосковье, контрольный пакет акций ЗАО «Богаевский карьер», производственная площадка в Видном, ООО «Орешкинский комбинат нерудных строительных материалов».

Параллельно застройщик приостанавливает новые проекты и замораживает уже начатые стройки, так, в области были приостановлены работы по ЖК «Янино Парк». На объект уже было оформлено 53 договора долевого участия. Всего же у «СУ-155» насчитывается 35 тысяч дольщиков по всей России.

Как видно, головной боли у застройщика хватает и без строительства в Южном. Но свое решение вступить в проект компания оставляет без комментариев.

Можно предположить, что девелопер рассчитывает на государственную поддержку. В начале года «СУ-155» вошла в перечень из 199 системообразующих организаций Минэкономразвития РФ, которым правительство может оказать поддержку в рамках антикризисных мер. Проект «Город-спутник Южный» как раз внесен в федеральный список приоритетных инвестиционных проектов в Северо-Западном федеральном округе и получил статус стратегического проекта Петербурга. Только на инфраструктуру будущего города из федерального бюджета обещают выделить 26,5 млрд рублей, еще 6 млрд рублей даст городская казна.

Как пояснили в компании «СТАРТ Девелопмент», подписанный договор о намерениях подразумевает, что холдинги заинтересованы в строительстве жилья на территории «Южного». Однако о конкретных объектах, инвестициях и сроках строительства пока говорить рано.

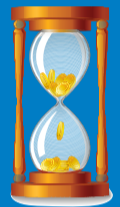
«В настоящее время идет разработка проекта планировки территории города-спутника. В сентябре-октябре этого года можно будет говорить об очередности, финансировании и этапах реализации проекта», – говорит Евгения Стрельцова, директор по связям с общественностью ЗАО УК «СТАРТ Девелопмент».

«Для участия в проекте у нас есть определенные основания, сейчас мы совместно с девелопером работаем над концепцией», – сдержанно прокомментировал участие в проекте своей компании генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

ЦИФРА

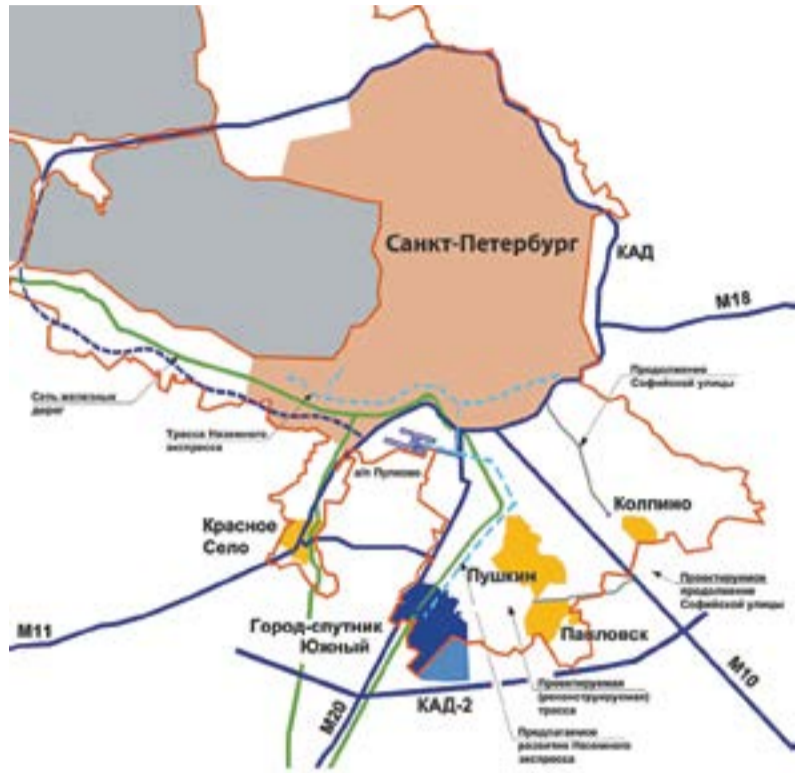
19 лет

– расчетное время строительства проекта



В пресс-службе ГК «Интеко» отмечают, что проект города-спутника интересен застройщику с точки зрения комплексного освоения территорий.

Интересно, что никого из девелоперов совместная работа на территории Южного с проблемной компанией «СУ-155» не смущает.



Участие в застройке Южного проблемной компании «СУ-155» в «СТАРТ Девелопмент» комментируют осто-

рожно – до начала работ еще далеко, и компания вполне может решить свои проблемы.

Совокупный долг ГК «СУ-155» перед контрагентами составляет сегодня около 27 млрд рублей. С начала прошлого года зарегистрировано 17 заявлений о банкротстве компании. Однако, как заявил владелец строительного холдинга Михаил Балакин, к концу года задолженность перед банками будет уменьшена до 7 млрд рублей.

Чтобы закрыть долги, застройщик активно распродает свои активы, в том числе и в Ленинградской области. В поселке Ковалево выставлены на продажу 20 участков под малоэтажное строительство за один миллиард рублей. Уже реализован ряд непрофильных

ЦИФРА

176 млрд Р

– стоимость проекта «Город-спутник Южный»



На площадке в 2 тысячи га должны построить 4,3 млн кв. м жилья.

134 тысячи человек – население будущего города.

ПРОЕКТ

ЦЕНА ОБРАЗОВАНИЯ

Мария Карпинская

Европейский университет Санкт-Петербурга представил вариант реконструкции Малого мраморного дворца. Компании пришлось отказаться от значительного увеличения площадей в подземной части. По предварительным оценкам, превращение памятника в университетский корпус обойдется в 30 млн долларов, но по окончании обсуждения вице-губернатор Игорь Албин посоветовал заказчикам подумать об увеличении финансирования.

Совет по сохранению культурного наследия единогласно одобрил проект реконструкции Малого мраморного дворца. Проектировщики архитектурного бюро Wilmotte & Associates S.A.S. предложили убрать советские пристройки и мансарды, которые портят перспективу со стороны морского фасада. Таким образом, здание из 5-этажного превратится в 4-этажное. Параллельно строители достроят до уровня четвертого этажа остальные части здания, чтобы завершить архитектурную композицию. В результате общая площадь памятника увеличится с 7205 до 7962 кв. м.

Представители университета не скрывали, что ранее предполагали значительно увеличить пло-

щадь здания за счет строительства помещений в подземной части. Однако от идеи пришлось отказаться. «Ранее мы рассчитывали, что на новых площадях можно будет открыть два новых факультета. Теперь видим, что удастся открыть только один», – пояснил Олег Хархордин, ректор НОУ ВПО «Европейский университет в Санкт-Петербурге».

Архитектурное сообщество даже не смутило смелое предложение закрыть часть крыши исторического объекта стеклом. Прием используют в большом и малом атриумах. «Перекрытия мы сочли возможными, так как они не будут видны из других частей города», – пояснил Михаил Мильчик, заместитель генерального директора Санкт-Пе-

тербургского НИИ «Спецпроектреставрация» (компания проводила экспертизу проекта). Кроме того, возле карниза пройдет стеклянный пояс. «Это даст естественное освещение читальному залу и библиотеке, расположенным на последнем этаже», – указала Эндриу Борина, директор архитектурного бюро Wilmotte & Associates. Отражающую поверхность не будет видно, так как стекло будет тонировано, а по размеру совпадет с другими элементами кровли. «Но в итоге все будет зависеть от качества исполнения», – комментировали идею присутствующие в зале.

Не исключено, что проект еще придется доработать. Вице-губернатор Игорь Албин пообещал, что соберет совещание, на котором обсудят вопрос обустройства зеленых зон, а также строительства парковки. На данный момент возле здания запроектировано только 6 машино-мест. Также может уменьшиться количество запроектированных аудиторий. Никита Явейн, руководитель архитектурного бюро «Студия 44», предложил восстановить исторические размеры двусветных Пименовской галереи и Гобеленового зала. В советские годы помещения были разделены на части. За это, добавил архитектор, можно разрешить компании надстроить этаж во внутриквартальной части.

Ориентировочная стоимость работ оценивается в 30 млн долларов. Деньги предоставят благотворители и партнеры университета. «Это нормальная цена, – считает Никита Явейн. – Получается, что на один квадратный метр придется по 200 тысяч рублей. Дай бог, чтобы все так строилось. Для сравнения: на строительство одного квадратного метра жилой площади уходит около 30-40 тысяч рублей».

Ожидается, что реконструкция завершится к 2019 году. Известно, что руководить строительными работами будет компания «ВТБ-Девелопмент».

СПРАВКА

Здание построено по проекту Эдуардо Шмидта в 1857–1862 годах для графа Николая Кушелева-Безбородко. Объект объявлен охраняемым памятником архитектуры Санкт-Петербурга. В советское время в нем размещались машинные залы и химические лаборатории НИИ. Сейчас помещения у города арендует Европейский университет.

ИТОГИ

ПАРЛАМЕНТ УШЕЛ НА КАНИКУЛЫ

Лидия Нижегородова

На минувшей неделе депутаты городского Заксобрания провели последнее в этом парламентском году заседание. С сентября 2014 года по июнь 2015-го они собирались 33 раза, приняли 143 закона, 142 постановления и 127 решений. Вспомним о наиболее значимых для строительной отрасли документах, принятых в этом году.



ОСНОВА ОСНОВ

Говорю закон – подразумеваю Генплан, говорю Генплан и вспоминаю все те баталии, которые в течение года видели и слышали в парламенте.

Закон принимали долго. Много спорили, много чего хотели поменять, а из-за ухода Марата Оганесяна с поста вице-губернатора даже сроки его рассмотрения во втором и третьем чтении переносили. Однако слово свое парламент сдержал и принял документ под занавес рабочего года.

Поправки в Генеральный план Петербурга, по которым до 2018 года будет развиваться наш город, уточняют функциональные зоны и границы города, а также устанавливают границы территорий, на которых будут развиваться крупные инвестиционные проекты – новые станции метро, ЗСД и линии аэроэкспресса. Кроме того, документ расширяет границы особо охраняемых природных территорий и зеленых зон.

Внесенный на рассмотрение парламента документ подправили ко второму чтению и в таком виде готовы были принимать. Депутаты благодарил Марата Оганесяна за то, что он пошел навстречу, поддержал ряд поправок, сохранявших от возможной застройки сквер Агрофизического института и Фарфоровское кладбище, и пообещал сохранить Удельный парк в Малиновке. Однако Оганесян ушел, а вместе с ним – надежда на прокладку трассы М-7 в другом месте и отказ от идеи построить церковь. Зато пришли поправки, разрешающие строить

жилье на территории Охтинского мыса и Пулковской обсерватории.

Так или иначе, документ был утвержден и будет в своей нынешней редакции работать еще три года. В этой связи невозможно в очередной раз не вспомнить слова председателя парламента Вячеслава Макарова о том, что генеральный план – это равномерное распределение разочарований.

ДЕНЬГИ НАДО ЭКОНОМИТЬ

Не менее важным и для строителей, и для города в целом стал закон о бюджете Петербурга и его последующие корректировки, которые значительно урезали расходы на строительство объектов в рамках АИП.

Напомним, финансовый документ на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов парламент принял в ноябре. В его основу легли 17 государственных программ, касающихся различных отраслей социально-экономического развития города.

Как водится, к третьему чтению мнения парламента о том, в каком виде принимать документ, разделились. Из-за финансового скандала, в центре которого оказался «Петербургский метрополитен», партия «Яблоко» предлагала его не принимать. Однако за документ все-таки проголосовало большинство, таким образом в 2015 год город вошел со следующими показателями: доход – 419,5 млн рублей, расход – 474,4 млн рублей, дефицит – 54,9 млн рублей. Но уже весной эти цифры были урезаны. В условиях кризиса Смольный экономил, как

умел: сокращал расходы на праздники и даже урезал зарплату своих работников. Тем не менее сократить расходы в рамках АИП тоже пришлось. «По данному направлению сумма корректировки составляет 11 млрд 131 млн рублей. Из них 3,8 млрд рублей сокращено в связи с получением из федерального бюджета средств на софинансирование строительства участка Невско-Василевской линии метрополитена», – говорил тогда глава Комитета финансов Алексей Корабельников.

По ряду объектов АИП, запланированных к вводу в 2015 году, объемы финансирования были уменьшены в соответствии со степенью готовности таких объектов. По поручению губернатора ГАТИ и финансовый комитет должны были провести совместную работу по анализу объектов адресной инвестиционной программы, а также программ по ремонту и благоустройству, которые можно было бы полностью или частично завершить в этом году.

РЕМОНТИРОВАЛИ И БУДЕМ РЕМОНТИРОВАТЬ

Пожалуй, так же долго и упорно, как Генеральный план города, в ЗакСе обсуждали лишь поправки в закон о капитальном ремонте. Наиболее важной из этих многочисленных поправок является обязательная ежегодная актуализация региональной программы капитального ремонта. Это, по всеобщему признанию депутатов, позволит исключить как лишние работы, так и включить в программу новые адреса.

Кроме того, принятый в этом парламентском году закон о внесении изменений в закон о капремонте содержит в себе еще и перечень работ, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, устанавливает сроки открытия специального счета, на котором будут аккумулироваться средства собственников жилья.

ЖИЛЬЕ В АРЕНДУ

В числе принятых парламентом законов в этом году оказался разработанный губернатором документ о создании в Петербурге системы наемных домов. Законопроект «О жилых помещениях жилищного фонда социального использования и о наемных домах социального использования» определяет порядок постановки на учет граждан, имеющих право заключать договоры социального найма помещений городского жилфонда. Кроме того, документ устанавливает порядок учета домов социального использования и земли, предназначенной для строительства таких домов, а также разъясняет процесс управления наемными домами социального использования.

Говоря простым языком, в рамках этого закона в Петербурге предполагается заново возродить практику строительства доходных домов. При этом квартиры в таких домах смогут получать люди, прожившие в городе не меньше пяти лет и признанные нуждающимися в жилых помещениях. Площадь таких квартир будет рассчитываться из расчета 18 кв. м на человека.

НОВОСТИ

НА МЕСТЕ «ЛЕНЭКСПО» ПОСТРОЯТ ЖИЛЬЕ И БИЗНЕС-ЦЕНТР

Через два-три года на месте «Ленэкспо» построят жилье, бизнес-центр, набережную и яхт-клуб. Об этом сообщил генеральный директор компании «ЭкспоФорум-Интернэшнл» Сергей Воронков. «Через два-три года территория «Ленэкспо» подвергнется реновации, павильоны снесут и вместо них возведут жилые дома, бизнес-центр, небольшой конгрессный центр, построят морскую променадную набережную и яхт-клуб», – отметил Воронков.

«Л1» ПОСТРОИТ ЕЩЕ ДВЕ ОЧЕРЕДИ ЖК «ПРЕМЬЕР ПАЛАС»

Компания «Л1» получила разрешение на строительство второй и третьей очередей ЖК «Премьер Палас». Соответствующее распоряжение было выдано 18 июня. В рамках второй очереди предполагается строительство девяти корпусов высотой от 10 до 16 этажей, включающих в себя 377 квартир, и трех автомобильных стоянок. Третья очередь будет состоять из одного 11-этажного дома. Отметим, что первая очередь, сдача которой затянулась на несколько лет, была полностью введена в эксплуатацию в апреле этого года.

ЖИТЕЛИ ГОРЕЛОВО-1 СТАНУТ ПЕТЕРБУРЖЦАМИ

Жители поселка Горелово-1, входившего до 2011 года в Виллозское сельское поселение Ленобласти, получат прописку в Санкт-Петербурге. Соответствующее гарантийное письмо Георгия Полтавченко в ближайшее время будет направлено в УФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Напомним, что пару лет назад власти двух субъектов приняли решение о том, что территория Горелово-1 перейдет в собственность города. При этом на 24 гектарах земли были построены жилые дома СК «Ленрустрой» и СК «Аврора». «Ленинградская область выполнила все обязательства – соответствующее постановление о передаче земельного участка было принято Законодательным собранием 47-го региона еще несколько лет назад. Документы на безвозмездную передачу участка в собственность Санкт-Петербурга сформированы и направлены для оформления в Кадастровую палату РФ. Жители должны получить регистрацию, и мы решим этот вопрос совместно с городскими властями в ближайшее время», – говорит вице-губернатор Ленинградской области Константин Патраев.

ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ ГОРОДСКОГО МУЗЕЯ СКУЛЬПТУРЫ МОГУТ ПЕРЕДАТЬ РПЦ

Музей городской скульптуры может лишиться части помещений. Как пишет депутат Максим Резник, губернатор Петербурга Георгий Полтавченко дал поручение провести необходимую работу по изъятию «Благовещенской усыпальницы». Ожидается, что после этого объект попадет в безвозмездное пользование Санкт-Петербургской епархии. Отметим, что ранее обсуждался вариант, при котором в ведение РПЦ перейдет не все здание, а лишь второй этаж.

СТАВКИ СДЕЛАНЫ



Любовь Андреева

Банк России снизил ключевую ставку на один процентный пункт – до 11,5%. По мнению аналитиков, это не предел. На ближайшем заседании Совета директоров регулятора вновь будет вынесен этот вопрос. О том, как это сможет повлиять на кредитование строителей, мы расспросили экспертов рынка.

Банк России в условиях замедляющейся инфляции уже несколько раз в этом году снижал ключевую ставку, а кредитные организации в свою очередь постепенно уменьшали ставки по розничным и ипотечным кредитам. С начала года ключевая ставка ЦБ была поэтапно снижена на 5,5 процентного пункта с 17% годовых.

Председатель комитета Госдумы по экономической политике Анатолий Аксаков считает, что в современных условиях правильно было бы снизить ключевую ставку до 11%, так как при существующем уровне рентабельности текущие ставки являются по сути запретительными для бизнеса.

Вместе с тем эксперты считают, что у банковской системы РФ нет проблем с ликвидностью, но остро встает вопрос о стоимости денег, которая пока не по-

зволяет осуществлять долгосрочные инвестиции. Прежде всего это проявляется в ипотечном сегменте, считают экономисты. Правда, некоторые банкиры ожидают, что в дальнейшем ситуация с инфляцией улучшится, это приведет к снижению ставок по всей экономической системе и сделает более привлекательными долгосрочные инвестиции в Петербурге и РФ в целом.

При этом сам регулятор скорых и значительных изменений в кредитовании населения и реального сектора не ожидает. Смягчение денежно-кредитной политики ограничено в первую очередь инфляционными рисками, а также рисками охлаждения экономики.

«Объем кредитов в ближайшее время не повысится, даже если банки снизят ставки, так как пробле-

мой остается снижение покупательной способности населения, которая пострадала от девальвации рубля и, как следствие, падения реальных зарплат. При самом оптимистичном сценарии спрос на кредитование возрастет на 5–10%», – говорит представитель Центробанка РФ.

«Снижение ключевой ставки ЦБ РФ на 1% пока не отразится на программе господдержки ипотечного кредитования, хотя и приведет к снижению ставок по стандартным ипотечным программам. Понижение ставки повлияет на ставки по проектному финансированию, которое должно подешеветь для застройщиков, привлекающих кредитные средства под строительство. Станет дешевле финансирование строительства, может подешеветь и конечная стоимость квадратного метра для покупателя», – считает Павел Тимошенко, руководитель Ипотечного центра ФСК «Лидер».

По его мнению, ставки по ипотеке в связи со снижением ключевой ставки снизятся на 1% соответственно, но это коснется только собственных программ банков, несубсидируемых государством, ставки по которым сейчас варьируются от 14,5% до 18%. Эти программы сейчас распространяются на кредитование вторичной и загородной недвижимости.

Согласна с коллегой и Елена Беседина, генеральный директор «О2 Недвижимость»:

«Очередное снижение ставки к снижению процентов по ипотеке приведет не скоро. Пересмотр финансовой политики регулятора на предложении банков,

МНЕНИЕ

Павел ТИМОШЕНКО,
руководитель Ипотечного центра ФСК «Лидер»:

– На всех наших объектах действует программа государственной поддержки ипотечного кредитования, на которой снижение ключевой ставки ЦБ РФ пока никак не отразится, ставка по ней снижена не будет, так как она уже зафиксирована на минимальном уровне до 12% годовых. Программа господдержки, согласно постановлению Минфина РФ, будет прекращена, когда ключевая ставка ЦБ РФ будет снижена до 8,5%. И тогда банки сами смогут себе позволить ставки на уровне 12,5–13% годовых и без поддержки государства. Поэтому если в планах есть воспользоваться ипотечным кредитом для покупки первичного жилья – сейчас наилучший момент для этого.

к сожалению, не отражается. До сих пор мы фиксируем процентные ставки, которые доходят до 18%, а средневзвешенное предложение равно 15% годовых. И мы продолжаем наблюдать эту тенденцию, даже несмотря на то, что недвусмысленный сигнал к снижению дало АИЖК, уменьшив свои ипотечные ставки».

Сегодня в подавляющей своей массе банки не отвечают ожиданиям покупателей о возвращении доступной ипотеки. А застройщикам приходится работать с небольшим пулом финансовых учреждений, которые готовы демонстрировать гибкость и оперативность. И здесь важно учесть, что заявки на субсидированную ипотеку уже давно превысили возможное количество льготных кредитов. А значит, уже сейчас весь рынок недвижимости ориентируется исключительно на базовый ипотечный процент.

Генеральный директор ООО «Гранд Фамилия» Анатолий Павлов говорит, что снижение ставки ЦБ, возможно, и повлияет на политику кредитования строительного сектора, но ставка на сегодня так высока (порядка 16% годовых), что ее снижение на 0,5–1% пока не может быть серьезным модератором для оживления как краткосрочного кредитования проектов, так и проектного финансирования. «Что же касается влияния на спрос, то нужна воля банковского сектора по снижению ставки по ипотеке без дотаций государства и выход на доступный уровень, которым я считаю ставку на 0,5% выше ставки рефинансирования ЦБ», – добавляет эксперт.

Иван Романов, генеральный директор «Полис Групп», полагает, что, пока соотношение сил на рынке не изменится, кредиты на строящееся жилье будут по-прежнему доступнее, чем на «вторичку». Чтобы стоимость ипотеки в этих двух сегментах стала сопоставимой, нужно более значительное снижение ключевой ставки, чем то, что произошло 16 июня. Хотя позитивные изменения застройщики смогут почувствовать. Во-первых, благодаря небольшому снижению ставки по проектному финансированию, если оно произойдет. Во-вторых, в результате повышения спроса, которого можно ожидать, так как понижение ключевой ставки посылает сигнал о стабилизации экономики и вселяет уверенность в потребителя.

МНЕНИЕ



Иван РОМАНОВ, генеральный директор «Полис Групп»:

– Снижение ключевой ставки на 1% – хорошая новость для рынка недвижимости, хотя преувеличивать ее значение не стоит. Политика банков зависит от ставки ЦБ, и логично ожидать соответственного понижения стоимости проектного финансирования и ипотечных кредитов. Но и тогда эти значения останутся достаточно высокими. Ключевая ставка 11,5% – это все еще гораздо меньше средних значений 2014 года. Поэтому рано говорить и о возвращении к докризисным ставкам банков для компаний и ипотечных заемщиков. Важно уточнить, что в этом случае мы имеем в виду только несубсидируемую ипотеку на жилье на вторичном рынке. Ставки по кредитам на новостройки уже несколько месяцев субсидируются государством и вполне доступны, при этом дальнейшее их снижение маловероятно.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

Минстрой оптимизирует административные процедуры. В Министерстве строительства и ЖКХ предлагают при подключении к газовым сетям исключить необходимость прохождения более 20 административных процедур, связанных с предоставлением техусловий подключения к сетям. По словам министра Михаила Меня, уже разработан и внесен в правительство проект распоряжения по подготовке нормативно-правовой базы и отмене избыточных и дублирующих процедур. Так, запланировано объединение в один документ актов о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования к подключению, акта разграничения имущественной принадлеж-

сти сетей газораспределения, акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон по объектам сети газораспределения, акта о подключении (технологическом присоединении) к сети газораспределения. «Результатом для застройщика станет исключение необходимости оформления с сетевой организацией многочисленных документов (актов), что в свою очередь позволит сократить временны затраты застройщика», – пояснил Михаил Меня. У каждой сетевой организации свои требования по оформлению технических условий, что создает дополнительные административные барьеры. Предлагается обязать организации экспертизы проектной документации осуществлять

проверку такой проектной документации на соответствие выданным техническим условиям, что позволит исключить существующие в настоящее время многочисленные согласования с сетевыми организациями.

Разработаны требования по приспособлению жилья для людей с ограниченными возможностями. Проект постановления устанавливает обязательные для выполнения организационные, инженерно-технические, правовые и иные требования по приспособлению жилого помещения с учетом потребности инвалидов. Требования будут распространяться на жилые помещения инвалидов и семей с детьми-инвалидами,

предназначенные для постоянного проживания независимо от формы собственности. Документ содержит общие требования к обустройству прилегающей территории, крылец, входных площадок, внеквартирных коридоров, дверей и дверных проемов. Отдельные требования прописаны по приспособлению жилого помещения. Проект также предполагает возможность реализации дифференцированных требований с учетом потребности инвалида и оценки возможности приспособления жилого помещения. Документ содержит подробное описание процедуры такой оценки и составления перечня обязательных для выполнения мероприятий.

ЗАКОНОПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРУ НА СОГЛАСОВАНИЕ!

Светлана Лянгасова

Девелоперы обязывают согласовывать внешний облик жилых новостроек с главным архитектором Северной столицы. С одной стороны, мера не позволит застройщикам совершать градостроительные ошибки и удешевлять проект в ходе работ. Но с другой – грозит увеличением административных процедур. В чистом виде согласование займет три недели. Однако уже сейчас, по оценкам участников рынка, строительная компания не успевает получить разрешение на возведение объекта и за положенные 270 дней.



Оценивать проект будет главный архитектор в срок не более 15 рабочих дней

Парламентарии Петербурга приняли в третьем чтении поправки в закон «О градостроительной деятельности». Документ добавляет пункт об обязательном согласовании архитектурного облика нового здания. Речь идет только о жилых новостройках. Согласовывать облик промышленных и офисных объектов не придется.

«Установление процедуры позволит оценить используемые композиционные приемы и фасадные решения на предмет соответствия или несоответствия сложившемуся архитектурному облику Петербурга, что позволит существенным образом повысить качество архитектурных решений при строительстве», – поясняют суть изменений специалисты Комитета по градостроительству и архитектуре.

Оценивать проект будет главный архитектор в срок не более 15 рабочих дней. Другими словами, на выдачу согласования уйдет около трех недель. Эксперты указывают, что сроки не кри-

тичны. «Есть девелоперы, которые семь лет рисуют один дом, меняя архитекторов. Что решат 15 рабочих дней? Зато город получит гарантии, что диссонирующих объектов не появится», – рассуждает Сергей Орешкин, руководитель архитектурного бюро «А. ЛЕН». При этом не исключено, что по мере роста объемов строительства часть полномочий по согласованию архитектурного облика может перейти в ведение районных архитекторов.

Собственно, дополнительные согласования как раз и направлены на избавление от градостроительных ошибок. «Это принципиальная поправка», – считает Сергей Никешин, депутат городского ЗакСа. – По факту это борьба со зданиями, которые сегодня портят облик Санкт-Петербурга». «Большое количество проблем с градозащитным сообществом из-за того, что анонсируется один объект, а реализуется другой», – уверен Сергей Орешкин. – По факту решение

об архитектуре объекта принимается на уровне генерального директора строительной компании. И зачем нужны архитекторы? Для меня это абсурдная ситуация. Девелопер сэкономил, но остается безнаказанным при совершении градостроительной ошибки. Вводить процедуру согласования надо обязательно».

«Неужели раньше не нужно было согласовывать внешний облик объекта? – удивляется Игорь Водопьянов, глава управляющей компании «Теорема». – Я согласовывал...» Специалисты КГА уточняют, что сейчас органы исполнительной власти не рассматривают вопросы, связанные с архитектурным обликом новостроек, а экспертиза проверяет проектную документацию лишь на соответствие нормам безопасности.

«Существует регламент согласования архитектурного облика в историческом центре, охраняемых зонах, – напоминает Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости». – И практика показывает, что вне зависимости ни от каких решений градсоветов градостроительные ошибки все-таки существуют. Перед тем, как изобретать новые регламенты, надо подумать, нужны ли они. Почему Татарстан умеет выдавать разрешения на строительство за 40 дней, а Санкт-Петербург не умеет за 270 дней?»

В то же время эксперты уверены, что покупатели не ощутят изменений

ИЗ ИСТОРИИ ВОПРОСА

В Петербурге архитектурное решение зданий согласовывали в начале образования города. Часть проектов утверждал лично Петр I. Затем традиция была продолжена. Существовали, например, ограничения: до начала XX века строителям запрещалось возводить здания без элементов декора на фасаде. В 2010 году один из застройщиков в суде оспорил необходимость подобного согласования с главным архитектором Санкт-Петербурга.

от введения еще одной административной процедуры. «Дополнительный пункт согласований может поднять стоимость квадратного метра на 2 рубля. Даже нет – на 40 копеек», – прогнозирует г-н Водопьянов. «На потребителей напрямую это влияния не окажет, тем более на цены», – соглашается Андрей Тетыш.

На одной из встреч с архитектором Сергеем Чобаном петербуржцы спросили спикера о том, за кем последнее слово в вопросе внешнего вида будущего здания. «Градостроитель и главный архитектор, безусловно, важнее собственника земли», – заявил Сергей Чобан. – Если собственник не является настолько большим, что на его участке может быть создан целый «спектакль».

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

Минстрой представил предложения по развитию сферы архитектуры. Общественный совет при Министерстве строительства и ЖКХ представил в Совете Федерации свои предложения по развитию сферы архитектуры. Так, обсуждался законопроект, предусматривающий внесение изменений в Федеральный закон № 169 «Об архитектурной деятельности в РФ». По мнению экспертов, необходимо формирование концепции законопроекта для максимально эффективной работы над ним. Кроме того, требуется государственная поддержка архитектурного творчества особенно с учетом изменений норм, требований, методов и технологий. Нужно определить роль, функции, полномочия и ответственность архитектора, установить требования к профессиональному уровню архитекторов, в том числе с учетом Болонской декларации (декларация министров образования стран Европы на встрече в Болонье 19 июня 1999 года). Необходимо также рассмотреть вопрос о восстановлении института главного архитектора.

Нормы энергоэффективности окон пересмотрят. Нормы энергоэффективности окон будут пересмотрены. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. По его словам, речь идет об ускорении процесса пересмотра норм энергоэффективности окон (СП 50.13330.2012), в первую очередь сроков проведения научными институтами испытаний энергосберегающих окон. «Проанализировав требования, предъявляемые к сопротивлению теплопередачи оконных конструкций, начиная с 1998 года по сегодняшний день, можно увидеть, что к окнам, в отличие от стен, предъявляются одни и те же нормы. Действующие нормы устарели и не отражают возможностей российской стекольной и оконной индустрии», – отметил г-н Мень. Он отметил, что сами окна с 1998 года изменились кардинально как с точки зрения конструкции, так и с точки зрения применяемых материалов. «Также с 1998 года построено множество заводов, производящих энергосберегающие стекла мирового уровня качества в объеме, намного превосходящем текущие потребности российского рынка. Таким образом, стекольная и оконная индустрия полностью готова к производству энергоэффективных окон и фасадов на базе отечественных материалов», – рассказал министр.

Передачу объектов ЖКХ в концессию упростят. В Минстрое намерены облегчить процедуру передачи предприятий ЖКХ по договорам концессий. Об этом сообщил министр на ПМЭФ. По его словам, пока в России заключено лишь 428 концессионных соглашений. Одним из законопроектов предполагается появление в договоре концессии третьей стороны (кроме инвестора-концессионера и муниципалитета) – субъекта РФ. Изменения коснутся и регистрации прав собственности. «Мы предлагаем, чтобы у концессионера была возможность регистрировать право собственности на объекты уже после заключения концессионного соглашения. К сожалению, не все объекты ЖКХ в муниципалитетах оформлены должным образом», – рассказал Михаил Мень. Он подчеркнул, что изменения в нормативно-правовые акты также предполагают возможность передачи в концессию предприятий ЖКХ с наличием задолженности.

СТОЛИЧНЫЙ ОПЫТ

В столице архитектурный облик зданий в обязательном порядке согласовывают с 1 июля 2013 года. Архсовет рассматривает решения объектов городского значения (в центре, в охранных зонах, на магистральных улицах общегородского значения, высотой более 10 этажей, площадью более 20 тыс. кв. м, объекты горзаказа и особо опасные объекты), а структурные подразделения Москомархитектуры – решения остальных объектов капитального строительства (окружного значения). Сроки утверждения – 30 и 14 календарных дней соответственно.

ТЯЖБА

«ВИКА-ПЛЮС» НЕ СМОГЛА ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЧАСТЬ ПЕРЕХОДА

Андрей Твердохлебов

ООО «Вика-Плюс» пыталось через суд заставить КУГИ (КИО) Санкт-Петербурга признать законным строительство встроенных торговых помещений подземного пешеходного перехода. Речь идет о 254 кв. м в подземном пешеходном переходе, построенном в середине 90-х годов на перекрестке Лиговского проспекта и Разъезжей улицы.



Сегодня компания «Вика-Плюс» арендует в переходе (формальный адрес: Лиговский пр., д. 88, лит. Г, сооружение 1) 238,1 кв. м.

Если бы претензии компании были удовлетворены, то нежилые помещения отошли бы в ее собственность на основании Федерального закона № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Однако суды трех инстанций последовательно установили, что арендуемые обществом помещения не могут быть сформированы в виде самостоятельного объекта недвижимости, поскольку находятся в помещении подземного пешеходного перехода, который принадлежит на правах собственности Петербургу.

Сейчас жалоба «Вика-Плюс» дошла до Верховного суда, однако судья Елена Борисова отказала в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

Пресс-секретарь КИО Оксана Шульга подтвердила данную позицию: «Пеше-

ходный переход является сооружением внешнего городского благоустройства. Выкупу по 159-ФЗ подлежат объекты нежилого фонда, сформированные в установленном порядке как самостоятельные. Объекты, рассматриваемые в рамках данного дела, сформировать как обособленные с технической точки зрения невозможно».

Генеральный директор ООО «Вика-Плюс» Борис Александров категорически не согласен с такими взглядами. В его изложении события развивались так. Двадцать лет назад с городом был заключен инвестиционный договор, согласно которому торговая организация

участвовала в создании подземного пространства.

По подобной схеме в Петербурге создано еще два перехода: под площадью Труда и под улицей Савушкина (у супермаркета «СуперСива»).

На Лиговском инвестор должен был получить площади в аренду на 25 лет. (В документах компания первоначально называлась просто «Вика», но затем, как пояснил предприниматель, произошло расставание с соучредителем, а правопреемство сохранилось.) Переход (его общая площадь – 1286,1 кв. м, под торговлю отведена примерно пятая часть) был сдан в 1999 году. Первоначально балансодержателем был генподрядчик – ГУП «Мостотрест» (договор аренды «Вика» заключала с ним), в 2005 году объект перешел к КУГИ.

«В 2011 году комитет без всяких оснований начал начислять арендную плату за переход не как за помещения в капитальном здании, а как за киоски, а это в пять раз выше. Нас начали выживать. С 2013 года мы в переходе не торгуем сами, отдали все субарендаторам, они продают продукты, а «Вика-Плюс» только обеспечивает безопасность, следит за техническим состоянием перехода», – рассказывает Борис Александров.

Он считает, что город не выполнил инвестиционные обязательства по договору. Компания проиграла уже второй процесс (первый о формировании объекта недвижимости дошел до Высшего арбитражного суда РФ в 2013 году), но не намерена сдаваться.

«Я буду судиться за право выкупа. Кроме того, в еще одном процессе

я намерен взыскать разницу арендных ставок с сентября 2011 года, когда КУГИ стал рассчитывать ее как за киоски. По нашим подсчетам, мы переплатили уже 18,99 миллиона рублей», – сообщил коммерсант.

«Я не сомневался, что им откажут», – комментирует председатель Совета Санкт-Петербургской ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка Алексей Третьяков.

В этом споре, рассуждает он, важно, что именно было сдано в аренду по документам – часть перехода, киоски или помещения в объекте капитального строительства. Закон № 159 о льготном выкупе относится лишь к помещениям в капитальных строениях.

«Это наглядный пример наступления риска, связанного с арендой части нежилого помещения. Для размещения торговой точки можно арендовать торговую площадь в виде части нежилого помещения, но это, как показала практика, может закончиться разочарованием для арендатора, когда он столкнется с ограничением его права на приобретение арендуемого более двух лет недвижимого имущества на льготных условиях в соответствии с 159-ФЗ», – полагает Андрей Комиссаров, адвокат, руководитель коллегии адвокатов «Комиссаров и партнеры».

Эксперт считает, что конструктивные особенности подземного пешеходного перехода не позволяют сделать торговое место полноценным самостоятельным объектом недвижимости. Очевидно, что в данном случае разорвать связь первичного объекта (перехода) и вторичного (торговой точки) не представляется возможным. Но это не умаляет того факта, что предусмотренная законом преференция для малого бизнеса в виде льготного приобретения в собственность арендуемой недвижимости останется недоступной для предпринимателя.

АРБИТРАЖ

ПАРКИНГ ВВОДЯТ ЧЕРЕЗ СУД

Алексей Галушкин

ООО «ИнвестПроект» в арбитражном процессе добивается от Службы государственного строительного надзора и экспертизы разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного гаража на улице Ситцевой, участок 1, северо-восточнее пересечения с Яхтенной. Решения двух инстанций (Арбитраж СПб и Ленобласти – в марте 2015 года, 13-й Арбитражный апелляционный суд – июнь 2015 года) – в пользу инвестора.

Участок в 66292 кв. м в 2008 году в целях строительства паркинга был сдан городом в аренду ООО «Скит на Ситцевой». Договором уступки от 24 апреля 2012 года права арендатора перешли к ООО «ИнвестПроект». Новый арендатор возвел гараж и в августе 2014 года обратился в Службу государственного надзора с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Однако Служба отказала, сославшись на несоответствие параметров возведенного объекта капитального строительства проектной документации,

отсутствие документов, подтверждающих соответствие объекта техническим условиям.

Но служители Фемиды сочли, что «в нарушение положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Служба не представила доказательств, конкретных несоответствий построенного объекта проектной документации».

Получить комментарий у инвестора не удалось. Пресс-секретарь Госстройнадзора Анна Фриден-таль пояснила: «Служба отказалась выдать ООО «ИнвестПроект» разрешение на ввод в эксплуатацию

многоэтажного гаража по следующим основаниям. По мнению ведомства, застройщик построил объект, который не соответствует представленной проектной документации. Кроме того, не был представлен и полный пакет документов (в соответствии с частью 3 статьи 55 Градкодекса). Служба не согласна с решением суда и будет подавать кассационную жалобу в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа с ходатайством о приостановке исполнения решения 13-го Арбитражного апелляционного суда в отношении иска ООО «ИнвестПроект».

Любопытно, что параллельно у Госстройнадзора развивается еще одна тяжба. Тоже о паркинге, который построен, как считают чиновники, с нарушениями. Только в другой части города – в Кировском районе, на дороге на Турухтанские острова. И, по странному совпадению, первоначальный арендатор носил название ООО «Скит на Турухтанских островах» и передал права аренды другой компании – ООО «Ай-Технолоджи».

ООО «Ай-Технолоджи» Госстройнадзор также отказал в выдаче разрешения на ввод многоэтажного гаража по тому же основанию – несоответствие параметров построенного объекта проектной документации.

И последнее совпадение. ООО «ИнвестПроект» и ООО «Ай-Технолоджи» зарегистрированы по одному адресу: СПб, Большая пр. В. О., 78в, пом. 10 Н. Впрочем, директора и учредители у них совершенно разные люди.

ПЕТЕРБУРГСКИЕ СТРОИТЕЛИ – ОДНИ ИЗ ЛУЧШИХ В РОССИИ



В 2015 году Российский Союз строителей отмечает 25-летие со дня своего основания. На прошлой неделе состоялось заседание Правления РСС, где был сформирован оргкомитет по подготовке к празднованию юбилея. В состав Оргкомитета включен вице-президент РСС, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

Еще одна новость прошлой недели, имеющая большое значение для строительного комплекса нашего города: в Российском Союзе строителей подведены итоги Всероссийского конкурса на лучшую строительную, проектную организацию и предприятие промышленности строительных материалов и строительной индустрии за 2014 год. В число победителей вошли 12 предприятий и организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Дипломом «Элита строительного комплекса России» за 2014 год награжден ОАО трест «СЕВЗАПМОРГИДРОСТРОЙ», генеральный директор – Юрий Фомин. Диплома первой степени в конкурсной номинации «За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и промышленности строительных материалов» за 2014 год удостоены два петербургских предприятия: ПАО «Группа ЛСР», генеральный директор – Андрей Молчанов, и ОАО «Метрострой», генеральный директор – Вадим Александров. Диплом второй степени в этой же номинации – ООО «БЛОК-МОНОЛИТ», генеральный директор – Елена Маханек.

В номинации «Элита строительного комплекса России» предприятий строй-

индустрии и промышленности строительных материалов за 2014 год тоже две петербургские организации. Диплома Гран-при второй степени удостоены ЗАО «МЕТРОБЕТОН», генеральный директор – Владимир Кондратенко, и ЗАО «Вентиляционный завод Лиссант», генеральный директор – Анатолий Сомов.

Есть петербуржцы в числе среди проектных, изыскательских организаций и фирм аналогичного профиля – победителей XI Всероссийского конкурса. Дипломом «Элита строительного комплекса России» – Гран-при третьей степени в этой номинации награждено ГУП «ЛЕНГИПРОИНЖПРОЕКТ», директор – Виталий Зенцов.

Диплома «Элита строительного комплекса России» проектных, изыскательских организаций и фирм аналогичного профиля за 2014 год удостоено ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», генеральный директор – Юрий Груздев.

Дипломы первой степени «За достижение высокой эффективности результатов деятельности организации в современных экономических условиях» за 2014 год среди проектных, изыскательских организаций и фирм аналогичного профиля получили – АО

«АТОМПРОЕКТ», генеральный директор – Сергей Онуфриенко; ОАО НИПИИ «Ленметрогипротранс», генеральный директор – Владимир Маслак.

Дипломом второй степени в этой же номинации награждено ООО «БЭСКИТ», генеральный директор – Сергей Пичугин, дипломом третьей степени – ОАО «Трест геодезических работ и инженерных изысканий», генеральный директор – Александр Асеев.

ООО «БЭСКИТ» удостоено отдельного диплома – как организация, в течение пяти лет подряд отмеченная вымпелом «Лидер строительного комплекса России». Руководитель этой организации – Сергей Пичугин – отмечен специальным сертификатом «Лучший руководитель проектной (проектно-изыскательской) организации России» за 2014 год.

Также в число победителей конкурса вошли предприятия и организации Северо-Западного региона. Лучшими названы: ЗАО «Карелстроймеханизация», Петрозаводск; ЗАО «Строительная фирма «ДСК», Псков, ОАО Строительная компания «ВЕК», Петрозаводск, ООО «СпецСтройТехника», Тихвин; ООО «Стройиндустрия КСМ», Петрозаводск.

«Союз строителей Санкт-Петербурга входит в состав РСС практически с момента своего основания, является одним из самых активных членов этой крупнейшей в России профильной общественной организации. Подготовка к юбилейным мероприятиям, запланированным на декабрь, будет проходить при участии Союза, мы будем регулярно информировать строительное сообщество Санкт-Петербурга об этой работе», – рассказал Олег Бритов.

В настоящее время Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку ряда мероприятий, приуроченных к Всероссийскому профессиональному празднику «День строителя». Так, продолжается прием работ на конкурс детских рисунков «Мои роди-

тели – строители!», итоги которого будут подведены 30 июля. 3 августа состоится торжественная церемония награждения строителей знаками отличия. 4 августа на стадионе «Динамо» пройдет спортивный праздник – финал спартакиады строителей «За труд и долголетие». Дополнительная информация в дирекции Союза по телефонам (812) 714-23-81, 570-30-61, а также на сайте stroysoyuz.ru.

Поскольку в нынешнем году Комитетом по строительству Санкт-Петербурга принято решение переформатировать праздник из узкопрофессионального в общегородской, центральные торжества пройдут на территории Петропавловской крепости 8 августа и будут ориентированы на жителей города.

ЕДИНЬЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Кто строит .ru

ПРЕДСТАВЛЯЕТ

КАТАЛОГ КОМПАНИЙ
ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

В каталоге – более 15 000 компаний!

Присоединяйтесь и вы!

РЕГИСТРАЦИЯ БЕСПЛАТНО!

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



в Петербурге
Кто строит
Еженедельная газета

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

КОНКУРС
ДЕТСКИХ
РИСУНКОВ



К участию приглашаются дети от 6 до 12 лет

Работы принимаются до 10 июля 2015 года

Победителям – ПРИЗЫ!

Дополнительная информация в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам:

(812) 570-30-63, 714-23-81 • www.stroysoyuz.ru



INTERPRESS.RU/СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВ

ЧП

Пожар на складе пластиковых труб.
На территории промзоны на Митрофаньевском шоссе горели пластиковые трубы – общая площадь горения составила 1800 квадратных метров. Погибших и пострадавших нет.

в Петербурге
Кто строит

29 июня 2015 г. № 24 (261)

Издаётся с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostrait.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostrait.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru Фото: Интерпресс/ Picvario

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostrait.ru,

Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова

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

Подписной индекс 00535

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-3581

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 26.06.2015 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Есть вопрос» публикуются на правах рекламы.

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

16+



**СОДРУЖЕСТВО
СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

Тендерная поддержка

Юридическая помощь

PR-продвижение

(812) 606-61-65

www.sodstr.ru

**ОТКРЫТА ПОДПИСКА
НА ГАЗЕТУ**

Редакция газеты

в Петербурге

Кто строит

предлагает вам

**ОФОРМИТЬ
ПОДПИСКУ**

на печатную и электронную
версию газеты.

тел. +7 (812) 333-07-33

e-mail: spb@ktostrait.ru

www.ktostrait.ru/sp

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@ktostrait.ru**

РАЗМЕЩАЙТЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

О ПРОДАЖЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
на страницах газеты и на сайте ktostrait.ru

**ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ: тел. 333-07-33,
e-mail: elena.mik@ktostrait.ru**

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

ДОПУСК СРО В ДЕНЬ ОБРАЩЕНИЯ

Допуск СРО, лицензия МЧС, добровольная сертификация (ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001), повышение квалификации специалистов, банковская гарантия.

ООО «АЛЬТЕРНАТИВА»

Адрес: ул. Разъезжая, 5, офис 151

Тел.: +7 (812) 438-12-32, +7 (812) 930-53-40

E-mail: altsro@yandex.ru • www.altsro.ru