

в Петербурге

КТО СТРОИТ



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

СМОЛЬНЫЙ ОТОБРАЛ У ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ»
ПРОЕКТ АПРАКСИНА ДВОРА СТР. 4

В ЛЕНОБЛАСТИ СОЗДАНЫ ГРАДСОВЕТ
И КООРДИНАЦИОННЫЙ СОВЕТ ПО КОТ СТР. 9

БАЛКОН – СОБСТВЕННОСТЬ
ИЛИ ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО? СТР. 12



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Александр Львович:
«Проектами КОТ
может заниматься
пул инвесторов»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

04.02

Контракт на благоустройство Крестовского острова будет расторгнут

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры подал иск к ОАО «Лендорстрой-2» о расторжении контракта на благоустройство западной части Крестовского острова. Расторгнуть договор с компанией чиновники хотят из-за того, что в текущем бюджете Петербурга финансирование проекта не предусмотрено. КРТИ был вынужден обратиться в суд, так как «Лендорстрой-2» ранее игнорировал все предложения по расторжению госконтракта в добровольном порядке. Чиновников не устраивает и сам подрядчик. Ранее глава КРТИ общал, что у компании не сданных в эксплуатацию объектов – на 11 млрд рублей.

В Гатчине планируют строительство стадиона

Губернатор Александр Дрозденко провел совещание по вопросу создания регионального центра развития футбола в Ленинградской области. Предполагается, что в перспективе региональный центр развития футбола будет включать полноразмерное футбольное поле с искусственным покрытием, трибуны на 3000 мест, стадионное освещение, электронное табло. Первым вкладом в создание Регионального центра развития футбола Ленинградской области стало футбольное поле с искусственным покрытием, подаренное Российским футбольным союзом губернатору региона 18 января 2013 года. Поле будет установлено в Тосно, где сегодня базируется одна из ведущих команд области. Александр Дрозденко сделал акцент на необходимость возвращения к вопросу о строительстве полноразмерного профессионального стадиона с натуральным покрытием и трибунами на 10 тыс. мест. Проект такого спортивного сооружения уже готов, местом для строительства определен город Гатчина. Кроме поля спортивный комплекс будет включать баскетбольно-волейбольную площадку с искусственным покрытием, теннисный корт, а также гостиничный комплекс на 80–100 человек, тренажерный зал, медицинский и реабилитационный кабинет.

05.02

Опубликован приказ Госстроя о нормативной стоимости жилья

Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 декабря 2012 года № 117/ГС «О нормативе стоимости 1 кв. м жилья по РФ на первое полугодие 2013 года и показателях средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на I квартал 2013 года» опубликован на сайте. Норматив применяется для расчета социальных выплат из федерального бюджета на покупку жилья гражданам. В частности, актуальная цена квадратного метра жилья в приказе для Санкт-Петербурга определена в 53 700 рублей, для Ленинградской области – 39 500 рублей.

Землю «Электромаша» передают монастырю

Смольный передает Воскресенскому Новодевичьему монастырю 3 га земли бывшего НИИ «Электромаш». Участок, примыкающий к монастырским стенам, контролируется компанией, связанной с бывшими чиновниками Росреестра и Росимущества. Передав участок религиозному учреждению, чиновники могут вернуть ему исторические функции. До советского времени на этой земле находился монастырский сад. В 2011 году ОАО «НИИ «Электромаш» было признано банкротом, а его недвижимость была продана на торгах ООО «Инвестиции и строительство». Компания купила имущественный комплекс НИИ за 167 млн рублей. По данным СПАРК, 45 % ООО «Инвестиции и строительство» контролирует кипрский офшор «Залиоп Инвестментс Лтд», еще 38,5 % – у арбитражного управляющего Валентина Драбкина. Сейчас руководство Росимущества и прокуратура Петербурга пытаются оспорить итоги торгов по продаже участка НИИ «Электромаш». Решение о передаче участка монастырю город принял, не дожидаясь исхода спорного процесса. Чтобы ускорить передачу земли, власти города подыскивали для нынешних собственников альтернативный участок в Петергофе. Это 1,1 га земли под строительство 20 тыс. кв. м жилья.

06.02

Петербуржцам разрешат применять материнский капитал для покупки жилья в Ленобласти

Законодательное собрание одобрило в первом чтении законопроект «О внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга "О материнском (семейном) капитале в Санкт-Петербурге"» о том, что если средства направляются на приобретение либо строительство жилья, то такая недвижимость может быть расположена не только на территории города на Неве, но и в Ленинградской области. Региональный маткапитал дополняет аналогичную федеральную программу и семьи могут пользоваться поддержкой из бюджетов двух уровней. Предложившая проект депутат Елена Киселева отмечает, что семьи с детьми нуждаются в просторном жилье. А квадратный метр за пределами административной черты северной столицы значительно дешевле, при том что инфраструктура в области позволяет не снижать уровень жизни.

Многоквартирные дома получили более 3500 исков

Прокуратура Петербурга в 2012 году заявила более 3,5 тыс. исков об обязанности управляющих компаний обеспечить надлежащее содержание многоквартирных домов. Работа в данном направлении продолжается, отмечается в релизе.

Комитет по транспорту не отдаст Метрострою 372 млн рублей

Комитет по транспорту Санкт-Петербурга подал апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, согласно которому комитет должен доплатить ОАО «Метрострой» 371,9 млн рублей и заключить дополнительное соглашение на условиях компании за работы по прокладке наклонного хода станции метрополитена «Адмиралтейская».

07.02

Ресторан на Невском продадут за 80 млн рублей

Фонд имущества Петербурга заключит договор о приватизации помещения ресторана на Невском проспекте, 22–24, с арендатором – ООО «Призма». Соответствующее распоряжение утверждено комитетом по управлению городским имуществом (КУГИ). В рамках соглашения планируется передать в собственность арендатора 444,2 кв. м. Приблизительная стоимость 1 кв. м составит 180 тыс. рублей, таким образом, общая сумма покупки составит около 80 миллионов. Владельцами ООО «Призма» являются совладельцы компании «Адамант» Евгений Гуревич и Михаил Баженов. Собственник оплатит приобретение в рассрочку за 3 года.

Игорь Шелегедин покинул «Управление инвестиций»

Игорь Шелегедин занимал должность директора Санкт-Петербургского государственного учреждения «Управление инвестиций» полмесяца. Он был назначен на этот пост с 23 января 2013 года приказом комитета по строительству от 22.01.2013 № 10. Ранее г-н Шелегедин занимал должность заместителя директора по административным вопросам. Сейчас исполнение обязанностей директора возложено на заместителя по правовым вопросам Ольгу Иванову.

Жилищную очередь для многодетных ускорят

Проект внесения изменений в Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) опубликован на сайте Минрегиона. Предполагается дополнить 57-ю статью ЖК РФ отдельным пунктом об ускорении очереди для многодетных семей. Если в стоящей на очереди семье трое детей в возрасте до 18 лет, то по договорам социального найма жилье ей будет предоставляться ранее лиц, принятых на учет в том же году и не имеющих права на внеочередное получение жилья. Норма будет распространяется на граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях с 1 января 2013 года.

08.02

Суд частично отменил петербургский закон

8 февраля Арбитражный суд признал недействующими отдельные положения Закона Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Решение принято по иску Управления антимонопольной службы, сообщила пресс-служба ведомства. Санкт-Петербургское УФАС России выявило, что пункты городского закона не соответствуют нормам Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Речь шла о возможности передавать объекты стратегическим инвесторам без проведения торгов. УФАС сочло, что такая процедура, заложенная в петербургском законе № 282-43, нарушает права в сфере экономической деятельности. Мотивировочная часть решения арбитража будет обнародована позднее.

«Лукойл» построит заправку в области

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и президент ОАО «Нефтяная компания Лукойл» Вагит Алекперов подписали соглашение о сотрудничестве до 2017 года. Сферами сотрудничества в соглашении названы развитие дорожной и придорожной инфраструктуры 47-го региона – область окажет содействие компании по выделению 12 или более земельных участков на основных транспортных магистралях под строительство автозаправочных станций (АЗС). Планируется расширение площадей нефтебазы ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт» «Ланта-Петролеум» в Гатчинском районе. «Лукойл» рассмотрит возможность расширения в Ленобласти числа своих дочерних предприятий, осуществляющих добычу и переработку нефти, производство нефтепродуктов и их реализацию, а также транспортировку нефти и нефтепродуктов. Инвестор также рассмотрит возможность финансирования социальных объектов. Соглашение действует до 31 декабря 2016 года.

Кто строит в Петербурге
№ 05(104) 11 февраля 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78
Тел/факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostrorit.ru
Интернет-портал: ktostrorit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostrorit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostrorit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая, Алексей Мионов, Марина Крылова
Фото: Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел:
Мария Солтан
E-mail: sma@ktostrorit.ru
Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н
Тираж 4 200 экз. Заказ № ТД-482
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 08.02.2013 в 23.00

Уголовное дело стадиона «Зенит»

Любовь Андреева. По многочисленным нарушениям при строительстве стадиона «Зенит», выявленным во время проверок, возбуждено уголовное дело. Об этом заявил прокурор Санкт-Петербурга Сергей Литвиненко, выступая перед депутатами Законодательного собрания.



По его словам, материалы проверки были переданы в городские правоохранительные органы. Прокурор также сообщил, что сумма хищения будет установлена в ходе следствия. Речь может идти о сотнях миллионов рублей. Г-н Литвиненко рассказал, что подписал материалы для возбуждения дела еще в ноябре 2012 года, но оно было возбуждено лишь в конце января. По словам прокурора, в деле «огромное количество томов и оно стоит на особом контроле».

Главное следственное управление СК РФ по Петербургу сообщило, что в 2007–2008 годах ООО «Авант» (ранее ООО «Синтез-Суи»),

получившее госконтракт на проектирование и строительство стадиона, заключило с ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России» договор подряда и пять дополнительных соглашений к нему. Подрядчик же заключил договоры субподряда на устройство буронабивных свай с тремя коммерческими организациями. Стоимость работ была завышена более чем на 500 млн рублей.

«По данному факту, в связи с тем что полная и объективная проверка данных обстоятельств возможна только при проведении ряда следственных действий, Главным следственным управлением Следственного ко-

митета РФ по Санкт-Петербургу возбуждено уголовное дело по признакам совершения преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ (мошенничество), в ходе которого будут проведены необходимые мероприятия, направленные на установление всех обстоятельств произошедшего. Расследование уголовного дела продолжается», – говорится в сообщении правоохранительной структуры.

В то же время, вице-премьер России Дмитрий Козак дал указание Министерству регионального развития, Министерству спорта, Министерству финансов и ОАО «Газпром» совместно рассмотреть предложения депутата Законодательного собрания Бориса Вишневого (фракция «Яблоко») о софинансировании строительства стадиона на Крестовском острове.

Об этом говорится в письме директора департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ Алексея Уварова. Вице-премьер дал указание представить в Правительство РФ проект ответа петербургскому депутату.

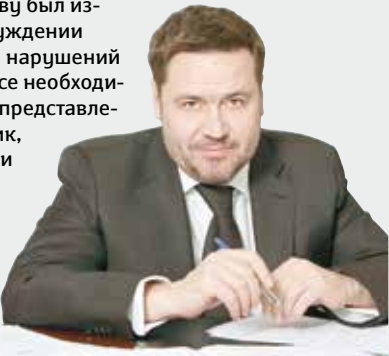
Напомним, что в обращении на имя премьер-министра Дмитрия Медведева «яблочник» просил принять на уровне Правительства РФ решение о финансировании строительства нового стадиона в Санкт-Петербурге либо за счет средств ОАО «Газпром», либо за счет федерального бюджета.



ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

Андрей Артеев, председатель комитета по строительству:

— 30 января 2013 года комитет по строительству был извещен представителем Следственного комитета о возбуждении уголовного дела по части 4 статьи 159 УК РФ по фактам нарушений при строительстве стадиона на Крестовском острове. Все необходимые документы, интересующие следственные органы, представлены. Отмечу, что на сегодняшний день ни один сотрудник, работающий в комитете, в качестве подозреваемого или обвиняемого по данному делу не проходит. Информацией такого рода в отношении бывших сотрудников мы не располагаем. Подчеркну, что следствие еще не закончено, и делать какие-либо выводы сейчас преждевременно. Сегодня мы сами заинтересованы разобраться с ситуацией, связанной со строительством стадиона на Крестовском.



ПОНЕДЕЛЬНИК, 11 ФЕВРАЛЯ

- Экспертиза проектной документации в 2013 году – переход от монополии государства к негосударственной экспертизе. Строительный надзор
- День рождения Максима Александровича ИСАЕВА, генерального директора ООО «Строительная компания «МегаМейд»
- День рождения Михаила Никодимовича ИПАТКО, директора филиала «Водоснабжение Санкт-Петербурга»

ВТОРНИК, 12 ФЕВРАЛЯ

- День рождения Елены Борисовны ЛАШКОВОЙ, генерального директора ООО «Геозол»

СРЕДА, 13 ФЕВРАЛЯ

- Всемирный день радио
- В 12.00 в комитете по градостроительству и архитектуре на площади Ломоносова, 2 состоится презентация альбома «Петербургская градостроительная графика XVII–XXI вв.»

ЧЕТВЕРГ, 14 ФЕВРАЛЯ

- День риэлтора
- День рождения Аркадия Георгиевича ФУРСЫ, заместителя начальника ГУП «Петербургский метрополитен»

ПЯТНИЦА, 15 ФЕВРАЛЯ

- Семинар «Инъекционные технологии в строительстве». Учебный центр Центра бетонных технологий (ЦБТ)
- День рождения Антона Юрьевича БАРАНОВА, генерального директора ООО «Авентин-Недвижимость»
- День рождения Евгения Анатольевича МЕЛЬНИКА, заместителя генерального директора по производству ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

СУББОТА, 16 ФЕВРАЛЯ

- День рождения Владимира Максимовича ФРАЙФЕЛЬДА, руководителя ООО «Студия «АДМ, Фрайфельд, Седаков»
- День рождения Сергея Васильевича ХМЫРОВА, руководителя ООО «НСК-Энерго»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 17 ФЕВРАЛЯ

- День рождения Андрея Александровича РУДСКОГО, руководителя ЗАО «НГ-Энерго»
- День рождения Игоря Германовича ЖДАНОВА, руководителя ООО «Хонка-Парк»



ГЛАВСТРОЙ-СПБ



Реклама

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
новый жилой район

В ДОМАХ У МЕТРО

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru. С подробной информацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Финляндский пр. 4а, БЦ «Петровский Форт», атриум, уровень Б

680-40-40

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

тяжба

Апраксин двор преткновения

Евгений Иванов. На прошлой неделе комитет по инвестициям Петербурга сообщил о непродлении соглашения с ООО «Главстрой-СПб» о реализации стратегического инвестиционного проекта преобразования территории Апраксина двора.

Напомним, срок действия инвестиционного соглашения закончился 8 февраля 2013 года. В связи с этим компания обратилась к руководству города с просьбой продлить исполнение инвестконтракта. По мнению экспертов из инвестиционного комитета, финансово-экономическая эффективность проекта с учетом историко-культурной экспертизы не отвечает ожиданиям инвестора с точки зрения доходности. «Концепция развития территории Апраксина двора в ее нынешнем виде не нацелена на решение задач развития этой городской территории, с учетом возникших по результатам проведения указанной экспертизы ограничений по приспособлению корпусов Апраксина двора», – говорится в официальном сообщении ведомства.

По данным комитета по инвестициям, иной концепции инвестором представлено не было, и город принял решение не продлевать сроки действия соглашения.

ООО «Главстрой-СПб» не согласно с заключением комитета. Компания разослала свое официальное заявление, в котором сообщает, что сразу же после завершения историко-культурной экспертизы 2011 года, сделавшей невозможной реализацию изначальной концепции реконструкции Апрашки, компания разработала новую концепцию развития территории Апраксина двора с учетом ограничений в части охраны объектов культурного наследия.



«ГЛАВСТРОЙ-СПБ» ИНВЕСТИРОВАЛ В ПРОЕКТ ОКОЛО 1 МЛРД РУБЛЕЙ

Этот документ был направлен в Администрацию Петербурга для обсуждения и согласования. «ООО "Главстрой-СПб" неоднократно обращало внимание городских властей на необходимость принятия решения по данному вопросу, однако последние так и не определили свою позицию по отношению к предложениям стратегического инвестора», – пишет пресс-служба компании.

«Главстрой-СПб» инвестировал в проект значительные средства. На решения имущественно-правовых вопросов, проведение экспертизы, технического обследования инженерных сетей и разработку концепции преобразования затрачено около 1 млрд рублей.

По данным инвестора, руководство компании всегда выражало готовность продолжать

реализацию проекта, о чем Администрация Санкт-Петербурга была письменно информирована. «Последнее письмо на имя председателя комитета по инвестициям Санкт-Петербурга И.А. Бабюк было направлено 6 февраля 2013 года. Эти же предложения неоднократно высказывались в ходе рабочих встреч с представителями Администрации Санкт-Петербурга», – го-

ворится в заявлении. Компания так и не получила от городских властей официального ответа на свои обращения.

В рамках соглашения между ООО «Главстрой-СПб» и Администрацией Санкт-Петербурга было заключено большое количество договоров (аренды земельных участков, обеспечения сохранности помещений, инвестиционные договоры и т.д.), действие которых автоматически не прекращается одновременно с истечением срока действия соглашения. По указанным договорам ООО «Главстрой-СПб» продолжает выполнять свои обязательства. Их прекращение возможно только после урегулирования с городскими властями на взаимоприемлемых условиях всех вопросов, относящихся к проекту преобразования территории Апраксина двора.

В комитете по инвестициям говорят, что проект реконструкции Апраксина двора является стратегическим инвестиционным проектом Петербурга и имеет высокую значимость для социально-экономического развития города. Поэтому от долгосрочной задачи оздоровления данной депрессивной территории Смольный отказываться не намерен.

В свою очередь, руководство ООО «Главстрой-СПб» рассчитывает получить в ближайшее время ответ от Администрации Санкт-Петербурга с объяснением причин, побудивших принять решение о непродлении инвестсоглашения.

проблема

«Капитан Немо» без тепла и воды

Любовь Андреева. На прошлой неделе межведомственная комиссия сообщила, что жилой комплекс «Капитан Немо», который возводят на намыве у гостиницы «Прибалтийская», не буден сдан в срок. На сегодняшний день объект не обеспечен социальной инфраструктурой и инженерными сетями.



Напомним, что в соответствии с поручением губернатора в Петербурге проводится ревизия проектов комплексного освоения территорий на предмет обеспеченности социальной инфраструктурой и инженерными сетями. В ней принимает участие Служба государственного строительного надзора и экс-

пертизы, комитет по строительству и другие профильные ведомства.

В частности, была проведена ревизия одного из объектов на Васильевском острове – жилого комплекса «Капитан Немо», который возводится в рамках проекта по намыву новой территории. Застройщик – компания

ООО «Морская строительная компания», подконтрольная ГК «Лидер групп».

Межведомственная проверка показала, что на земельном участке уже возведено 17 этажей, активно идет продажа квартир, но застройщик до сих пор не приступил к осуществлению инженерной подготовки, а это повод для возникновения больших рисков участников долевого строительства. Проект строительства дома получил положительное заключение Управления государственной экспертизы, а 15 августа 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга было выдано разрешение на строительство на основании представленных документов.

Комитет по строительству и Служба государственного строительного надзора будут информировать о действиях застройщика и собственника, а также о мерах, направленных на синхронизацию строительства объектов жилья, социальной и инженерной инфраструктуры.

Напомним, что торги на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Невская губа, участок 1 (западнее Васильевского острова) прошли в апреле 2006 года. По результатам проведения торгов, с ЗАО «Терра Нова» был заключен договор аренды земельного участка площадью 4 768 976 кв.м. Этим договором определены

максимальные сроки по намыву и стабилизации территории в границах участка: начало работ – не позднее III квартала 2006 года; окончание выполнения работ – не позднее 8 июня 2019 года. При этом строительство и выполнение работ по созданию объектов инженерной инфраструктуры нужно закончить к лету 2026-го.

В настоящее время ЗАО «Терра Нова» уже предоставило часть намытых кварталов застройщикам. На отдельных участках начато строительство объектов жилищного строительства и в адрес предприятий инженерно-энергетического комплекса Санкт-Петербурга обращаются застройщики по отдельным кварталам. Кроме того, застройщиками открыта продажа квартир в строящихся на намывных территориях жилых домах.

Часть территории принадлежит на праве аренды с правом выкупа ООО «Морская строительная компания». Градостроительный план данного участка был утвержден КГА в 2011 году. Предполагается, что на земельном участке 8928 кв. м появится 18-этажный жилой дом на 656 квартир со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой. Согласно данным проектной декларации застройщика, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 15 августа 2013 года.

Шлиссельбургская матрица

Марина Голокова. Петербургская корпорация «Матрикс» готова заняться реновацией Шлиссельбурга. Инвестор намерен воплотить мечту о привлекательном для туристов современном городке, построенном в стиле средневековой Европы.

Новый проект корпорации «Матрикс» предусматривает реконструкцию исторической части Шлиссельбурга, жилищное строительство на нескольких участках в центре города и создание нового городка (Noteburg).

Масштабная программа реновации разработана совместно с администрацией города. Местные власти определили земельные участки в центре Шлиссельбурга, предназначенные для нового жилищного строительства. Корпорация «Матрикс» вправе развивать пока только один из них – на улице Жука, 6. Она выиграла конкурс на право его аренды. Инвестор подготовил несколько вариантов реконструкции исторического здания и площади перед ним, которые сейчас находятся на рассмотрении городской администрации.

За другие участки компании еще придется побороться. По словам заместителя главы по местному самоуправлению и правовым вопросам МО Шлиссельбургское городское поселение Татьяны Лоскутовой, тендеры на право их освоения будут проведены в середине 2013 года.

Корпорация в целом уже разработала довольно четкую концепцию развития участков, выставляемых на конкурс. Инвестор планирует на них построить жилые дома, в которые будут переселять жителей из аварийных деревянных зданий, построенных на Пролетарской улице в послевоенное время. В свою очередь, аварийные строения на Пролетарской улице пойдут под снос, а на их месте будут возведены четыре девятиэтажных жилых дома. В целом реконструкция Пролетарской улицы, по сведениям компании, охватывает 10 га.

При строительстве на улице Жука инвестор обещает сохранить исторический облик окружающего пространства. Новые дома, по словам председателя правления корпорации «Матрикс» Алексея Верещагина, будут не выше трех этажей, а истори-



НОТЕБУРГ МОЖЕТ СТАТЬ МЕСТОМ ПРИТЯЖЕНИЯ ТУРИСТОВ

чески ценные объекты при необходимости будут восстановлены. К слову, на территории Шлиссельбурга находится около 30 объектов культурного наследия, один из которых – ансамбль Красной площади XVIII–XIX веков – является памятником федерального значения. На улице Жука расположены четыре объекта культурного наследия регионального значения: Гостиный двор и кирпичные двух-трехэтажные дома.

Строительство городка Нотебург планируется на 50 га земли на береговой линии Ладожского озера, между Новоладожским и Староладожским каналами. По словам исполнительного директора компании «Матрикс недвижимость» Игоря Петрова, в Нотебурге планируется создать 250 домовладений.

Нотебург как городской ансамбль задуман в архитектурном стиле, элементы которого повторяют стилистику крепости Орешек. Архитектурой проекта занимается компания «Арка». В проекте предусмотрены 6 видов таунхаусов, 18 типов коттеджей, 6 проектов замков

на участках земли от 8 до 50 соток. Главный архитектор проекта Кирилл Козлов напоминает, что вся красота кроется в деталях. Дома Нотебурга, по замыслу зодчего и желанию инвестора, будут исполнены в стиле эклектики с элементами неоготики и насыщены деталями, напоминающими архитектуру средневековой Европы.

Учитывая все проекты (строительство и реконструкцию на улицах Жука, Пролетарской и городок Нотебург) корпорация планирует построить 150 тыс. кв. м «социально доступного» жилья, 27 тыс. кв. м жилья комфорт-класса, 80 тыс. кв. м жилья класса de lux, 14 тыс. кв. м – объектов социального назначения. По словам председателя правления корпорации «Матрикс» Алексея Верещагина, 12 тыс. кв. м в новых кварталах будут предоставлены городским очередникам.

При продаже жилья в новых домах Шлиссельбурга цена квадратного метра будет варьироваться от 60 тыс. до 100 тыс. рублей, говорит Игорь Петров.

Все территории инвестор обе-

щает обеспечить социальной, инженерной и дорожной инфраструктурой. По словам Алексея Верещагина, для реализации этого проекта корпорация привлекла соинвестора – компанию «Капитал Групп». Как рассчитал инвестор, на инфраструктуру потребуется 20–25 % от общего объема финансирования проекта.

Программа реновации в целом оценивается инвестором в 8 млрд рублей, полмиллиарда из которых уже потрачены на проведение центральных коммуникаций и строительство моста через Староладожский канал. На реконструкцию Пролетарской улицы, по расчетам инвестора, потребуется 3,5–4 млрд рублей. Реновация исторической части Шлиссельбурга оценивается в 1–1,5 млрд рублей.

Программа рассчитана на пять лет. Строительство городка Нотебург будет поэтапным. Всего планируется четыре очереди, последняя из которых, по расчетам инвестора, будет сдана в 2016 году.

Участники рынка приветствуют такой проект, однако сомнева-

ются в его рентабельности из-за удаленности от Петербурга. Ссылаясь на то, что в Шлиссельбурге даже жилье пользуется невысоким спросом, аналитики говорят, что об окупаемости бизнес-центров не может быть и речи. На взгляд директора департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate Галины Самаян, проект «Матрикс» будет интересен только ограниченному количеству потенциальных покупателей. В их числе жители того района, которые хотят поменять свое жилье на более новое и качественное. Коттеджная же застройка может быть интересна в силу расположения вблизи Ладожского озера и крепости Орешек.

«У жителей Петербурга этот проект в силу его удаленности особого интереса не вызовет, они скорее предпочтут проекты, располагающиеся поближе к метро: в Девяткине, Шушарах. Стоимость квадрата с отделкой 60 тысяч рублей достаточно адекватна, поскольку дешевле уже найти проблематично», – полагает Галина Самаян.

градостроительство

Совет для идей

Марина Голокова. Смольный создает совет по градоостроительной деятельности, который должен сыграть роль катализатора во взаимодействии власти и общественности. В отсутствие внятных целей и задач, поставленных перед новым совещательным органом, его участники полагают, что от них ждут идей для развития Петербурга.

О создании совета по градоостроительной деятельности при губернаторе петербургское правительство подготовило проект постановления, которое ликвидирует неработающие советы. В состав нового совещательного органа, по информации комитета по градоостроительству и архитектуре (КГА), будут включены около 70 представителей общественных организаций. По плану чиновников, заседания должны проходить не реже двух раз в год. В Смольном подчеркивают, что новый совет не будет дублировать задачи и функции действующего гра-

доостроительного совета, в ведении которого останутся только вопросы архитектуры.

Костяк экспертов нового совещательного органа при губернаторе составляют известные игроки петербургского рынка строительства и недвижимости, архитекторы, урбанисты, представители общественных организаций. Они пока лишь догадываются о том, чего от них хотят власти. Суть целей и задач, отмеченных в положении о совете, в целом сводится к «обеспечению совместной деятельности» правительства с общественностью и «выработке механиз-

мов» общественного обсуждения и градоостроительного развития.

По словам руководителя Центра экспертиз «ЭКОМ» Александра Карпова, на повестке дня – работа над изменением генерального плана города, проектами планировки и межевания территорий (ППТ) и формами публичных обсуждений вопросов развития северной столицы. Г-н Карпов предлагает проанализировать несколько пилотных ППТ, чтобы потом на основе их оценки можно было разработать городской закон о порядке подготовки проектов планировки и межевания территорий.

Представители бизнеса отметили тщетность подобных намерений, ссылаясь на закрытую информационную политику власти и элементарное игнорирование чиновниками дискус-

сий, посвященных вопросам градоостроительства. Управляющий директор ОАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский приветствует создание совещательного органа, однако жалеет, что перед экспертами неясно поставлены задачи. «В такой ситуации вопросы космического масштаба могут породить советы космической же глупости», – поддерживает архитектор Евгений Герасимов. Он полагает, что истинная причина создания совета кроется в том, что у власти просто нет идей для стратегии развития Петербурга.

В преддверии первого заседания совета эксперты ожидают от правительства четко поставленных целей и задач. В противном случае, по их прогнозам, работа нового органа может вновь обернуться «топтанием на месте».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Александр Львович: «Проектами КОТ может заниматься пул инвесторов»

Марина Голокова. Планируя жилищные проекты, петербургские инвесторы постепенно уходят в Ленинградскую область. Генеральный директор строительной компании «Навис» Александр Львович объяснил, что дело отнюдь не только в отсутствии участков.

В беседе с «Кто строит в Петербурге» он описал наиболее подходящую для девелоперов схему комплексного освоения территорий (КОТ), заявил о планах развития деревни Щеглово и поделился мечтой о спортивном центре.

— Александр Владимирович, какие тенденции вы наблюдаете на рынке жилищного строительства?

— Сегодня наблюдается бурный рост строительства за пределами Петербурга. Инвестор всегда идет туда, где ясны перспективы дальнейшего развития, где больше шансов быстро построить и продать объекты.

— То есть развивать проекты в Ленобласти проще, чем в Петербурге?

— Развивать проекты в целом непросто, независимо от того, где они реализуются. Я говорю о сегодняшней политике петербургской власти. В городе принимаются законы, которые идут вразрез с интересами инвесторов. Возможно, это хорошо для Петербурга. Возможно, далее последуют программы, которые позволят привести наш город в порядок. Возможно, стоит сделать паузу в привлечении инвестиций. Может, в позиции власти есть тайный смысл...

— Кстати, глава комитета по экономической политике и стратегическому планированию уже заявил о планах создания новой программы КОТ. В ней, как планирует Смольный, будет продумано детальное развитие земельных участков жилищного строительства. По сути, город намерен заняться девелопментом. Как это воспримут участники рынка?

— Такая программа выглядит для инвестора, как райская поляна с лебедями. Это была бы идеальная картина: инвестору показывают готовый проект, он вкладывает в него день-

ги, а потом только получает свои дивиденды. Но так не бывает. Все равно для реализации хорошего проекта нужно работать. Идеи Смольного пока красивы лишь на словах. Новые люди на руководящих постах склонны идеализировать будущее, строить грандиозные, порой несбыточные планы. Что будет на самом деле, рассудит только время.

— Какой подход к проектам КОТ был бы целесообразен сегодня, на ваш взгляд?

— Такой подход был заявлен прежней властью. Город предусматривал механизмы государственно-частного партнерства и даже собирався брать на себя инженерную подготовку территорий, но постепенно это все пошло на спад. Потом стали переделывать проекты планировки территорий — и участники рынка стали уходить за пределы города. Ведь инвесторы — как пугливые тараканы: включили свет — и они сразу же разбежались. Деньги любят тишину и спокойствие. Конечно, надо признать: в комплексном освоении территорий в последнее время был полный

беспорядок. В погоне за быстрыми деньгами застройщики возводили жилье, невзирая на отсутствие социальной, дорожной, инженерной инфраструктуры. Такие вещи город не должен отдавать на откуп рынку.

— Нужно ли привлекать инвесторов к разработке городских программ?

— Возможно, инвестор должен в этом участвовать, но главенствовать в освоении территорий должен город. Для этого у него должна быть четкая градостроительная политика. Город должен развиваться по стратегии, продуманной лет на тридцать. Должна быть общая концепция развития

промышленности, многоэтажного, малоэтажного жилья. Что же происходило в Петербурге в последнее время? Наша градостроительная политика не связана в один узел.

Комитет по градостроительству и архитектуре видит одно, комитет по транспорту — другое, комитет по строительству занимается третьим. Это как лебедь, щука и рак. В градостроительной политике Петербурга до сих пор не было централизации главных вопросов.

— Вы говорите о том, как это происходит в Хельсинки?

досье

Александр Львович

Родился 13 марта 1978 года в Гатчине (Ленинградская область). В 1999 году окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет по специальности «инженер-экономист». Трудовую деятельность начал в 1999 году. Работал в ООО «Фирма ССМ-2». В 2009 году возглавил ООО «Строительная компания «Навис» в должности генерального директора.



соцобъект

Всеволожские открытия

Валерия Битюцкая. Во Всеволожском районе открыли два детских сада, которые не только помогли властям существенно сократить очередь в дошкольные учреждения, но и дали старт новой схеме работы с застройщиками — «соцобъекты в обмен на налоги».

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко принял участие в торжественном открытии. Сначала глава региона посетил детский сад при сертоловской средней школе № 2. Новое здание расположилось на улице Молодцова, 12/2. Учреждение было построено в рамках долгосрочной целевой программы «Приоритетные направления развития образования Ленинградской области на 2011–2015 годы».

«Это детсад, который построен общими усилиями администрации Всеволожского района и правительства Ленинградской области», — отметил Александр Дрозденко. — То, что две власти решают одну проблему, — хороший показатель. У нас уже есть планы по строительству еще нескольких садиков путем такого софинансирования».

Садик рассчитан на 280 воспитанников, но согласно нормам СанПиН численность может быть увеличе-

на до 400 человек. Общий объем затрат составил 214 млн рублей: 129 миллионов из областного бюджета и 85 миллионов — из местного. Кроме того, 8 млн рублей удалось выделить на покупку нового оборудования.

Продолжением рабочей поездки стало посещение детского сада комбинированного вида № 59 в Новом Девяткине. Дошкольное учреждение расположено на территории нового микрорайона по адресу: Арсенальная улица, 1, лит. А.

Это первый садик на территории региона, построенный по схеме «социальные объекты в обмен на налоги».

В конце прошлого года правительство Ленинградской области предложило застройщикам регистрировать дочерние предприятия по месту реализации проектов и платить налоги в областной бюджет в обмен на выкуп социальных объектов. «Сегодня постановление губернатора и правительства области о порядке выделения субвенций муниципальным районам области для приобретения социальных объектов в собственность подготовлено и согласовано со всеми службами Ленобласти», — прокомментировал глава региона. — В рамках этого постановления предлагается выделять средства

из областного бюджета на приобретение соцобъектов, которые застройщики возводят на территории квартальной и многоквартирной застройки. Процедура реализации программы «Детские сады в обмен на налоги» предусматривает строительство новых объектов социальной инфраструктуры за счет средств застройщика, при этом компания предоставляет области план налоговых поступлений и график планируемого ввода социальных объектов. Согласно этим документам, область резервирует в бюджете средства в пределах 50% от планируемых налогов на выкуп построенных объектов. Если же

Инвесторы — как пугливые тараканы: включили свет — и они сразу же разбежались. Деньги любят тишину и спокойствие.

Александр Львович, генеральный директор строительной компании «Навис»

Там все градостроительные вопросы курируются одним департаментом городского планирования.

— Нам нужен именно такой департамент. У него должны быть полномочия, ему должны подчиняться профильные комитеты. Для ведения четкой градостроительной политики должна быть выстроена вертикаль власти. В Хельсинки эта система работает давно, и их порядок в градостроительстве — результат опыта. У нас же градостроительная политика выстраивается только в течение последних двенадцати лет.

— Какие проекты вы сейчас реализуете и где?

— Мы никогда не летели в небеса. Мы — компания с давней историей небольшого (с точки зрения крупного и среднего бизнеса) предприятия. Мы никогда не строили больше трех объектов сразу, и выходить за пределы этого объема не хотим. Мы ограничиваемся тремя проектами, потому что это позволяет отслеживать развитие каждого из них, знать детали, держать все цифры в голове. Один из наших проектов — «Дом БДТ» — в Петербурге. Два — в Ленинградской области, оба во Всеволожском районе: жилой комплекс «Созвездие» в Мурино и «Щегловская усадьба».

— Дом БДТ построен?

— Первую очередь этого проекта мы сдали. Десять процентов квартир в Доме БДТ получают сотрудники Большого драматического театра имени Г.А. Товстоногова. С БДТ нас связывают давние отношения. Мы лет пятнадцать являемся спонсорами театра и входим в его попечительский совет. Сначала в него входил мой отец (Владимир Львович — генеральный директор ООО «Фирма ССМ 2». — ред.), потом он передал эстафетную палочку мне.

— Проекты в Ленобласти предусматривают комплексное освоение территорий?

— Да. Особенность проекта в Мурино в том, что он реализуется в рамках освоения большой территории не одной компанией, а целым пулом инвесторов. В ее комплексном развитии помимо нас участвуют разные застройщики: Setl Group, «Арсенал», «Полис групп». Подготовлен единый проект планировки территории, который учитывает обеспечение социальной, инженерной и дорожной инфраструктурой. Каждую неделю первые лица компаний — участников проекта собираются для решения общих задач, связанных с инфраструктурой. Одна компания таких вопросов не решит.

— Как вы делите обязанности между собой?

— У нас есть твердые договоренности. Здесь никто ни в чей бизнес не лезет. У каждого из участников заявлено определенное количество квадратных метров застройки, и это

составляет некий процент от общего освоения территории. Исходя из процентного соотношения, мы и определяем долю участия в создании инфраструктуры. Мы, например, строим детский садик на сто мест.

— Вы строите недалеко от станции метро «Девяткино». При активном жилищном строительстве состояние дорог там оставляет желать лучшего. Как планируете исправить ситуацию?

— Мы решаем эти проблемы сообща. В частности, планируем строить съезд с кольцевой автодороги и пробивку Суздальского проспекта из Санкт-Петербурга в Ленинградскую область. В этом вопросе есть юридические трудности, поскольку проект планируется на границе двух субъектов Российской Федерации.

— Когда можно ожидать завершения проекта?

— В одночасье красоты не сделаешь. Развитие планируется минимум на три года. Судя по всем проектам, заявленным на территории в Мурино, город-сад там может быть примерно через такое время.

— Какие планы по поводу дальнейшего освоения земли?

— Мы сейчас хотим развивать Щеглово. Там у нас есть большой земельный задел, на котором мы планируем свой проект комплексного освоения территории. Многие приятели по бизнесу отговаривали меня от развития этого участка. Но мы начали с малого. Сейчас реализуем там проект «Щегловская усадьба» — 40 тысяч квадратных метров на 7 гектарах земли. Плотность там очень низкая. Мы не намерены строить, сколько влезет. Это загородный проект. Там предусмотрены четырехэтажные дома, площадки для прогулок и отдыха, зеленые зоны, парковочных мест там на всех хватит. И при этом комплекс относится к категории социального жилья. Когда мы начинали этот проект, мы опирались на ту цену квадратного метра, по которой область выкупала жилье, — 36 тысяч рублей. Мы специально разработали такую серию домов, которая позволяла вписаться в эту цену. В результате жилье было раскуплено еще на ранней стадии строительства. Мы поняли, что можем развивать это место и дальше. В следующем проекте продумываем детский сад, школу, общественные пространства и возведение девятиэтажных жилых домов.

— Во Всеволожском районе много частных домов. Вам не кажется, что в скором будущем на их месте будут стоять высотки?

— Это называется эволюцией. Если это будет интересно инвестору, частные дома пропадут — сто процентов. Когда люди живут в деревянных домах в окружении каменных небоскребов — это абсолютный дисбаланс.

— Реально ли петербургским застройщикам перейти на малоэтажное строительство?

— Мы приходим к этому, когда рынок будет насыщен жильем. Чтобы жилья хватало на всех, нужно строить по одному квадратному метру на одного жителя в год. Такая мировая практика. Значит, в Петербурге мы должны строить ежегодно по пять миллионов квадратных метров. Когда мы уйдем от скачков цен, приходим к балансу, тогда люди задумаются о комфорте своего проживания и станет востребовано малоэтажное жилье. Постепенно люди поймут, что дорога от дома за городом до места работы стоит того, чтобы жить в спокойной атмосфере и дышать свежим воздухом.

— Каков дом вашей мечты?

— Это загородный дом. Пусть даже далеко от города. С баней. В окружении парка, с площадками для прогулок, занятий спортом. В общем, это дом, подобный тем, которые мы строим в «Щегловской усадьбе». Когда я занимаюсь девелопментом, я вкладываю в проекты частичку того, что нравится мне.

— Часто ли выезжаете отдыхать за пределы города? Какой отдых предпочитаете?

— Я не люблю пляжный отдых на море. Люблю экскурсии. Люблю активный отдых. Буквально вчера вернулся с лыжной прогулки. Каждую неделю ездим на загородный курорт «Лесная рапсодия» и пробегаем на лыжах по пятнадцать километров. Последний год заболел трекингом — прогулками по горам. В прошлом году, например, съездили на Алтай. Это божественное место! Две недели пребывания там пролетели как один день. Мы там жили по расписанию, как в пионерлагере. Вообще, надо сказать, в России очень плохо развит туризм. Вы не представляете, сколько у нас интересных мест.

— Что читаете из художественной литературы?

— Что попадет. Так мало времени, что на чтение его не хватает. Из последнего прочитал несколько книжек Довлатова и собрание сочинений Набокова.

— Что бы вы построили в Петербурге при безграничных возможностях?

— Я очень тщеславный человек, и выбор здесь довольно большой. Но если уж выбирать, то построил бы спортивный объект хорошего уровня. Петербург — красивейший город мира. У нас исторический центр выглядит не хуже, чем в других исторических городах Европы, а то и лучше. Все хорошо, но вот крупных спортивных объектов высокого уровня не хватает. У нас нет таких спортивных баз, чтобы можно было и на лыжах побегать, и с горки покататься, и в бассейне поплавать.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Группа компаний «Город» открыла продажи второй очереди ЖК «Ленинский парк».** Стартовали продажи второй очереди ЖК «Ленинский парк» в Красносельском районе Санкт-Петербурга на пересечении проспекта Героев и Ленинского проспекта. В настоящее время там активно идут работы нулевого цикла для строительства 22-этажных кирпично-монолитных точечных домов комфорт-класса. Общая площадь второй очереди строительства более 60 тыс. кв.м. Дома строятся по индивидуальным проектам.

■ **«ЛенСпецСМУ» получило разрешение на строительство ЖК «Молодежный».** ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» получило разрешение на строительство ЖК «Молодежный». Новостройка находится на проспекте Обуховской Обороны, 110. Проект жилого комплекса комфорт-класса в Невском районе Петербурга предполагает возведение 111 тыс. кв. м недвижимости. Завершить проект планируется в 2014 году.

■ **«Группа ЛСР» открыла продажи квартир в трех новых проектах.** Общая площадь строящегося жилья составляет 450 тыс. кв.м. Речь идет о трех проектах: «Дом на Дворянской», Viva, «Калина-парк». «Дом на Дворянской» — элитный жилой дом в историческом центре Санкт-Петербурга. Объект площадью 6,4 тыс. кв. м, рассчитанный на 57 квартир, планируется ввести в эксплуатацию во II квартале 2015 года. Как обещает инвестор, здание будет выполнено в стиле петербургского модерна. Девелопер проекта — строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». Реализацией двух жилых комплексов: Viva в Московском районе и «Калина-парк» в Калининском районе — занимается компания «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад». Жилой комплекс комфорт-класса Viva общей полезной площадью 103 тыс. кв. м возводится на участке площадью 9,2 га. Срок ввода в эксплуатацию первой очереди намечен на IV квартал 2014 года. Завершение проекта запланировано на I квартал 2016 года. «Калина-парк» — жилой комплекс общей полезной площадью 347 тыс. кв. м — будет построен на участке площадью 34,5 га. Планируемый срок ввода в эксплуатацию первой очереди — IV квартал 2014 года. Завершение проекта намечено на IV квартал 2018 года. Жилые комплексы будут возведены по технологии сборного домостроения с применением энергоэффективной «бесшовной» технологии отделки фасадов. Квартиры в жилых комплексах будут передаваться с чистовой отделкой «под ключ».

у компании не хватает налоговых платежей для участия в этой программе в момент сдачи социального объекта в эксплуатацию, область сначала арендует этот объект, а затем, как только налоговые поступления достигают необходимой величины, выкупает его в собственность. В рамках этой программы в течение двух лет область намерена построить не менее 30 детских садов и не менее 12 новых школ.

Застройщиком, который возвел первый детский сад по такой схеме, стал налоговый резидент Ленинградской области — ООО «Арсенал». Компания возводит на территории Нового Девяткина квартал из девяти жилых домов с учреждениями обслуживания, общая площадь которых составит 300 тыс. кв.м. Всеволожский муниципальный район в январе 2013 года приобрел до-

школьное учреждение на Арсенальной улице в собственность (стоимость объекта составила 93 млн рублей). Областной бюджет выделил на выкуп садика 75 млн рублей, местный бюджет — 18 млн рублей. Земельный участок «Арсенал» безвозмездно передал в собственность муниципального образования. Сейчас заявления на все 150 мест детсада уже поданы, коллектив сформирован, и в скором времени учреждение начнет работать в штатном режиме.

Губернатор, подводя итоги рабочей поездки, сказал, что поставил бы новодевяткинскому садiku твердую «четверку», а сертоловскому — «четверку с плюсом». Чего не хватило для отметки «отлично», Александр Дрозденко не пояснил — возможно, намекая на то, что нет предела совершенству.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

документ

Разнос по программе

Марина Голокова. Программа развития территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна — Новая Голландия» вызывает все больше нареканий с разных сторон. Всероссийское общество по охране памятников истории и культуры (ВООПИиК) возмущено тем, что в ней не учтена реставрация памятников, депутаты обеспокоены вопросами расселения, а прокурор обнаружил нарушения в порядке ее финансирования.



справка

Ожидаемые результаты программы «Сохранение и развитие территорий "Конюшенная" и "Северная Коломна — Новая Голландия", находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013—2018 годы»

Расселение 570 коммунальных квартир; капитальный ремонт 17 мостов и набережных, ремонт объектов, находящихся на 13,29 га территорий зеленых насаждений; реконструкция 14 км сетей водоснабжения, 27 км канализационных сетей, 1,37 км тоннельных канализационных коллекторов, более 9 км газопроводов, более 17 км тепловых сетей, реконструкция более 10 км наружного освещения; установка 10 туристско-информационных киосков в центре Санкт-Петербурга; реконструкция Сенной площади; завершение реконструкции главной водопроводной станции; строительство подстанции 110 кВ «Московская-Товарная»; создание двух гостиниц с 320 номерами в целом; создание многофункционального комплекса на территории острова Новая Голландия.

Целевую городскую программу «Сохранение и развитие территорий "Конюшенная" и "Северная Коломна — Новая Голландия", находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013—2018 годы» Смольный принял в конце ноября 2012 года. Ее разработкой изначально занимался реорганизованный комитет экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ). Программа задумана как часть другой, более масштабной программы сохранения всего исторического центра, рассчитанной на десять лет.

Первыми высказали претензии к документу представители ВООПИиК, которые ожидали увидеть в планах чиновников восстановление исторических объектов. Председатель петербургского отделения ВООПИиК Александр Марголис обратил внимание на то, что в ук-

вержденной программе даже нет слова «реставрация». Кроме того, новая программа вообще не учитывает стратегии сохранения исторического центра, принятой городом в 2005 году.

Вслед за ВООПИиК вопросами реализации программы задались парламентарии. Законодательное собрание Санкт-Петербурга утвердило запрос депутатов Бориса Вишневого и Алексея Ковалева о судьбе территорий в центре города, намеченных к реновации, и о защите прав их жителей. Парламентарии отмечают, что жители этих территорий на период проведения комплексного капитального ремонта домов будут временно расселены в маневренный фонд, для чего уже зарезервировано 286 тыс. кв. м жилой площади на Тележной улице, на Лиговском проспекте и в Петродворце. Также готовятся поправки

в федеральное законодательство, направленные на «упрощение процесса расселения жильцов из своих домов», для чего в Смольном создана специальная рабочая группа во главе с председателем комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Марией Смирновой.

Депутаты просят губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко сообщить детали концепции поправок в федеральное законодательство. Почему упор при реализации целевой программы делается именно на проведение «комплексного капитального ремонта», предполагающего расселение жителей, а не на проведение выборочного капитального ремонта? Когда и кем будет проведено обследование жилых домов в исторических кварталах? Когда целевая программа Санкт-Петербурга «Сохранение и развитие территорий "Конюшен-

ная" и "Северная Коломна — Новая Голландия", находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга, на 2013—2018 годы» будет обсуждена советом по сохранению исторического и культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга?

Кроме того, градоначальника просят учесть опыт европейских стран, решавших похожие задачи (например, таких городов, как Прага, Рим и Берн), с использованием щадящих методов ремонта и максимального сохранения рядовой застройки в историческом центре.

В комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) не теряют надежды на то, что программу можно исправить. Заместитель главы КГИОП Александр Леонтьев предлагает попросить губернатора, чтобы разработку программы поручили

комитету по градостроительству и архитектуре (КГА) и КГИОП.

Между тем на прошлой неделе выяснилось, что помимо всего прочего программа оказалась с недочетами еще и в части финансирования. По оценкам власти, на ее реализацию в целом требуется 86,9 млрд рублей, из которых 69 млрд рублей предполагается предусмотреть в городском бюджете. Выступая в петербургском парламенте, прокурор Петербурга Сергей Литвиненко выразил сомнения в адекватности данной суммы и обратил внимание на то, что статья расходов была предусмотрена до принятия самой программы, а это противоречит всяким правилам. Кроме того, прокурор отметил, что данная бюджетная строка появилась только на этапе третьего чтения, что исключило возможность корректировки документа.

перспективы

Квитанции заслужат общественное доверие

Алексей Миронов. Жилищный комитет признал: завышение платежей за тепло носит этой зимой массовый характер. Правда, еще недавно это были тысячи случаев, а сегодня счет пострадавших идет на сотни домов. Впрочем, чиновники обещают, что переплату горожанам зачтут.

Напомним, что с осени прошлого года за потребленные ресурсы надо платить по фактическому потреблению ежемесячно, согласно показаниям домовых счетчиков.

Излишки обещают вернуть

«Судя по погоде декабря, на поддержание стандартной комнатной температуры потребовалось на 20–30 процентов больше калорий, чем в ноябре. В денежном же

выражении размер платы за тепло в январских квитанциях вырос в полтора-два раза. Зафиксирован рекорд поднятия уровня платежей — в 11 раз», — признал председатель жилищного комитета Санкт-Петербурга Валерий Шиян. Но в мегаполисе 17 тысяч домов, и чиновники считают, что добились успеха.

Обобщив данные прошлого месяца, комитет установил — проблемные дома есть во всех райо-

нах. Но если где-то их только два, то в Кировском, Невском и Пушкинском счет идет на десятки.

Правда, в Пушкинском районе случился разовый провал: там сложно прошел переход на новую систему оплаты и за октябрь-ноябрь начисляли тепловые деньги, как все предыдущие годы. Когда хватились — пообещали излишки вернуть. Однако данный жилищный сервис предупреждали о возможности такого развития событий, и поз-

тому в районе произошли кадровые перестановки. Директорам ГУ ЖА еще трех районов на 50 % будут снижены премии, в других районах руководство тоже накажут рублем.

Вообще, больше всего в Жилищном комитете ругали ЖКС-2 Кировского района, где зафиксирован рекорд превышения и по числу домов, и по кратности переплат. Хотя ошибку успели исправить до того, как разослали квитанции.

«Головотяпство, головотяпство, —

повторяли на пресс-конференции в комитете. — И вообще, в случае нарушений комитет может помочь гражданам сменить управляющую компанию».

Заместитель председателя жилищного комитета Валерий Вогачев пояснил, что управляющие компании не специально заставляют граждан платить за ресурсы больше. «Эти деньги идут не им в карман, а поставщикам-монополистам, так что речь в большинстве случаев

С ТОЧНОСТЬЮ ДО МЕТРА

Валерия Битюцкая. Ленобласть все четче обозначает правила работы для девелоперов. Губернатор Александр Дрозденко подписал распоряжение о создании градсовета и координационного совета по комплексному освоению территории, а также постановление об отклонениях от региональных нормативов при строительстве. Участники рынка считают такой подход вполне оправданным и внятным.

На прошлой неделе в правительстве Ленинградской области сообщили, что губернатор региона Александр Дрозденко подпишет распоряжение о создании градсовета и постановление об отклонениях от региональных нормативов при строительстве. Кроме того, будет издано постановление о создании координационного совета по комплексному освоению территорий. Этот совещательный орган при губернаторе Ленинградской области будет вместе с застройщиками решать вопросы обеспечения территории региона социальными объектами.

Отклонения по плотности и высотности

Отклонения от предельных параметров, установленных региональными нормативами градостроительного проектирования, включают плотность жилья на гектар территории и высотность строящихся зданий. Для рассмотрения заявок на отклонение от предельных параметров будет создан градостроительный совет при губернаторе региона (ранее совет подчинялся комитету по архитектуре и градостроительству).

«Лишь в самых исключительных случаях мы готовы допускать повышение нормативов плотности жилья до 11 тысяч квадратных метров на один гектар, – отметил вице-губернатор региона, отвечающий за строительный блок, Георгий Богачев. – Это нормальный показатель для Санкт-Петербурга и проектов комплексного освоения». По его словам, эта мера будет применяться только в отношении тех поселений, которые ответственно относятся к документам территориального планирования. Вице-губернатор подчеркнул, что процедура согласования отклонений от допустимых параметров строительства будет очень непростой. Заинтересованное лицо сначала должно будет обратиться в совет депутатов поселения, и только после его положительного решения дело отправится в ныне создаваемый градостроительный совет области, а также в администрацию района, в отраслевые комитеты. В случае положительных заключений градсовет будет выдавать рекомендации правительству области, которое будет прини-



ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ ПРИВЛЕКЛИ ОБЪЕКТЫ В ПОСЕЛКЕ МУРИНО

мать постановление по конкретной территории для установления отличных от существующих региональных нормативов застройки.

Муринские проблемы

Решения областной администрации уже отразились на ряде проектов. Особое внимание привлекли объекты в поселке Мурино. Так, в декабре Георгий Богачев говорил, что нескольким компаниям придется переделывать проекты планировок на данной территории. Среди них – «НСС Недвижимость». По словам г-на Богачева, новый механизм позволит НСС сохранить параметры этажности и плотности. Впрочем, об окончательном решении вице-губернатор обещал объявить в ближайшее время. В компании тоже говорят, что пока конкретного ответа от властей не получили. «Но наше предложение остается силе», – прокомментировала руководитель проекта НСС/ЭнСиСи Недвижимость

Татьяна Скоропад. В декабре, после объявления о переделке ППТ, компания на встрече с представителями администрации предложила пожертвовать одним жилым корпусом для того, чтобы увеличить мощность детского сада на территории. Кроме того, была затронута тема строительства школы. Однако, как уже говорилось ранее, точных ответов в компании пока дать не могут.

Инвесторы отнеслись с пониманием

Участники рынка, анализируя ситуацию, складывающуюся в области, характеризуют ее положительно. Так, по словам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь» (компания также работает в Новом Девяткине), инвесторам представляется внятный, прописанный, регламентированный механизм взаимодействия с властью, позволяющий ставить вопросы

в правовом поле. «Причем процедуру нельзя назвать сложной, а сроки затянутыми, – считает девелопер. – Уверен, такой механизм будет встречен участниками рынка с энтузиазмом, а подобного плана открытая политика профильного блока правительства, губернатора вызывает только уважение».

С коллегой соглашается начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова: «Несмотря на то что проекты компании не представлены в области, мы внимательно следим за текущей ситуацией. И, безусловно, четкая политика всегда лучше ее отсутствия». По мнению г-жи Денисовой, согласование отклонений от принятых регламентов по определению должно быть достаточно сложным, а создание постановления об отклонениях от региональных нормативов при строительстве – правильное решение, направленное на упорядочение взаимоотношений администрации и девелоперов. Данное действие демонстрирует желание власти создать правильный облик городской среды, а не стихийную и хаотичную застройку. На рынке новостроек наблюдается большое количество проектов высотного строительства. Эксперт считает, что если в городе данная тенденция может быть оправдана высокой стоимостью земли, нехваткой пятен под застройку, то в области, где совокупная инфраструктурная плата остается привлекательной, стоит соблюдать ряд ограничений для того, чтобы пригороды не превращались в каменные джунгли.

«Создание постановления об отклонениях от региональных нормативов при строительстве ударит по недобросовестным застройщикам, желающих получить максимальную прибыль от объектов нового строительства, – подводит итог директор департамента новостроек NAI Bescar Эльдар Султанов. – Безусловно, реакция компаний, которым придется переделывать ППТ, будет отрицательной, ведь это отразится как на финансовых затратах, так и на темпах строительства и сроках сдачи проектов. Хотя стоит отметить, что те застройщики, которые отходят в своих проектах от нормативов, должны были просчитывать все риски и быть готовыми к этому».

идет о случайных ошибках», – пояснил чиновник.

Самое главное, чтобы перерасчет прошел правильно и излишне взятые деньги не пропали.

Президентское поручение

4 февраля президент России провел совещание по вопросам улучшения качества жилищно-коммунальных услуг.

«Комплекс ЖКХ служит людям, оказывает самые востребованные услуги и потому должен находиться под постоянным и полным гражданским контролем, нужно серьезно повысить публичную открытость отрасли. В этой связи предлагаю поддержать создание общественных организаций, которые помогут органам власти отслеживать выполнение структурами ЖКХ своих обязательств, будут контролировать работу управляющих компаний, а также следить за коммунальными тарифами в регионах», – сказал Владимир Путин.

Среди общественных организаций в Петербурге авторитет заслужили Общество защиты потребителей, городская и районные

организации, объединяющие ТСЖ. Есть надежда и на новую форму контроля – советы многоквартирных домов.

«На сегодня законодатель установил административную ответственность по трем статьям, касающимся ЖКХ: нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, несоблюдение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами, нарушение требований по раскрытию информации в сфере управления многоквартирными домами. Общественные организации могут инициировать проверку по любому из этих пунктов», – говорит первый заместитель председателя жилищного комитета Денис Шабуров.

СРО добровольные и нет

На уровне региона представители жилищного комитета считают, что нужно поддерживать саморегулируемые организации в области жилищного хозяйства, в которые вступают управляющие компании. Они могут подготовить собственные стандарты работы и предложить их профильному министерству.

В отличие от строительства, в жилкомхозе членство в СРО не обязательно. Хотя есть идея этот порядок изменить.

Законопроект на эту тему был внесен в Государственную Думу и прошел первое чтение.

«Я за обязательный характер членства в СРО. Эта мера усилит контроль за управляющими компаниями и повысит их ответственность», – считает Денис Шабуров.

Председатель Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Марина Акимова, напротив, отмечает, что на сегодня нет разделения на коммерческие управляющие компании и некоммерческие товарищества жильцов. «ТСЖ не может выполнить норму по внесению денег в компенсационный фонд», – говорит она. У товариществ и кооперативов нет цели извлечения прибыли. Расходы же на членство в СРО (в том числе – вступительный, членский взносы) так или иначе будут включены в квитанции.

«Чиновники призывают жильцов жаловаться. Допустим, что нарушение зафиксировали и штраф выписали на жилищный кооператив. А это значит, что его оплата будет



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЖИЛИЩНОГО КОМИТЕТА ВАЛЕРИЙ ШИЯН

производиться за счет самого жлобщика и его соседей», – пояснил г-жа Акимова.

На прошлой неделе в общественной палате России состоялся слушания на эту тему. Общий вывод – вероятно, в СРО вступить придется всем, кто желает оказывать услуги на жилищно-коммунальном рын-

ке. Хотя бы потому, что ряд ТСЖ на деле являются управляющими компаниями, а некоммерческий статус используют для маскировки. Но г-жа Акимова и ее коллеги сдаваться не намерены. Подписи к президенту с просьбой оставить ТСЖ вне СРО уже собирают по всей России.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

точка зрения

Владислав Еремин: «Не должно произойти удорожания процедуры оценки качества проектов»

В свете обнародования АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» промежуточных результатов реализации «дорожной карты», а именно пакета законопроектов, мы беседуем с директором Санкт-Петербургского Центра государственной экспертизы Владиславом Олеговичем Ереминым.

— Владислав Олегович, в декабре 2012 года участники строительного комплекса обсудили проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Как вы оцениваете данные изменения?

— Данный законопроект принимается в свете реализации распоряжения Правительства РФ № 1487-р, утверждающего План мероприятий «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» («дорожная карта»). «Дорожная карта» направлена на упрощение ряда процедур в сфере строительства, в том числе на сокращение сроков реализации инвестиционных проектов.

Улучшение предпринимательского климата можно только приветствовать. Ведь зачастую сроки реализации строительных проектов затягиваются на годы, что в целом значительно тормозит развитие экономики.

Проанализировав материалы «дорожной карты» и проект изменений в Градостроительный кодекс, мы заметили некоторое отсутствие взаимосвязи между поставленными задачами и намеченными путями к их реализации. Поясню.

Данные документы, отменяя обязательную экспертизу строительных проектов, на наш взгляд, повышают возможность строительства без качественного экспертного контроля, а это, в свою очередь, увеличивает риск нанесения ущерба участникам строительного процесса. Законопроект предполагает персональную ответственность

лиц (застройщиков и проектировщиков) за недостатки проекта. Будут ли способны эти специалисты качественно оценить весь проект на стадии подготовки к строительству? Отменяя институт экспертизы проектной документации, мы можем потерять контроль за качеством возводимых зданий и сооружений.

Отмечу, что законопроектом предусмотрен порядок возмещения вреда, причиненного вследствие возникновения ущерба, тогда как порядка предотвращения вреда не предусмотрено.

Упраздняя систему контроля за подготовкой проектной документации, мы будем вынуждены обратиться к механизму страхования ответственности, который, нужно отметить, в настоящее время не разработан.

— Как вы говорили ранее, «дорожная карта» направлена в том числе и на сокращение сроков реализации инвестиционных проектов. Одной из причин отмены экспертизы называют длительные сроки ее прохождения. Согласны ли вы с этим?

— Мне кажется, что мы не совсем там ищем. Срок проведения экспертизы оптимален и определен законом, он составляет 45 дней для жилищного строительства и 60 дней для других объектов. Это время необходимо для того,

чтобы рассмотреть документацию, выявить все ее недостатки и подготовить заключение.

Гораздо больший срок уходит у инвестора на получение исходно-разрешительной документации. Так, приобретая земельный участок под строительство, инвестор зачастую не задумывается о масштабах предстоящей работы. Подготовка документации по планировке территорий может тянуться годами, а получение исходно-разрешительной документации для проектирования объекта, в том числе Градостроительного плана земельного участка, как правило, занимает от 3 до 6 месяцев.

Возможно, за точку отсчета сроков строительства необходимо принимать получение застройщиком Градостроительного плана земельного участка, что должно быть осуществлено только после утверждения документации по планировке территории, получения технических условий на подключение объекта к инженерным сетям и, по-хорошему, после инженерной подготовки территории. Тем самым мы значительно сократим сроки проектирования и, как следствие, решим задачу, поставленную в «дорожной карте».

— Вернемся к механизмам страхования строительных рисков. Действует ли подобная система в других странах?

— Конечно, механизмы страхования строительных рисков активно применяются за рубежом, в перспективе они должны гарантировать защиту потребителя от получения некачественного строительного продукта. Ведь страховые компании будут заинтересованы в получении комплекта документов, прошедшего профессиональный экспертный контроль. Главное в вопросе внедрения меха-

низмов страхования строительных рисков — это поэтапность.

Я считаю, что наше учреждение, обладающее богатейшим опытом и интеллектуальными ресурсами (в настоящий момент в Центре госэкспертизы трудится более 160 сотрудников высочайшего уровня, обладающих уникальными знаниями и богатейшим практическим опытом), могло бы стать переходной площадкой от экспертизы к страхованию строительных рисков, обеспечив должный контроль за подготовкой проектной документации.

— Владислав Олегович, принимаете ли вы какие-то конкретные шаги для упрощения процедуры прохождения экспертизы?

— На сегодняшний день руководством Центра госэкспертизы было принято решение об упрощении процедуры приема проектной документации. Предэкспертная оценка состава документации, прием и присвоение входящего номера осуществляются в один день. А с целью повышения эффективности работы по проведению экспертизы и для повышения ответственности заказчиков отменена процедура изъятия дел из работы в случае неисполнения заказчиком гарантийных обязательств.

В заключение хочу отметить, что в результате реализации «дорожной карты» не должно произойти удорожания процедуры оценки качества проектов и не должны увеличиться сроки их выполнения. Если эти условия не будут соблюдены, то тогда под сомнение ставится качество исполнения поручений Правительства РФ. Не хочется услышать из уст президента РФ Владимира Путина оценку, подобную той, которую он дал на совещании по ключевым вопросам экономической и социальной политики в Сочи, оценивая реформирование сферы ЖКХ.



новости компаний

■ **Минтранс готов выделить дополнительное финансирование на строительство «Аэроэкспресса».** Министерство транспорта РФ выразило готовность выделить дополнительное финансирование на строительство скоростной линии «Аэроэкспресс» от аэропорта Пулково до Балтийского вокзала. Линию планируется построить к чемпионату мира по футболу 2018 года. Решение о выделении средств было принято на совещании в Минтрансе. Представителям Смольного и ОАО «Российские железные дороги» (РЖД) было поручено подготовить для этого обоснование. Строительством скоростной линии готово заняться ООО «Аэроэкспресс», построившее трассы в Москве. Проект «Аэроэкспресс» изначально оценивался в 13 млрд рублей. Планировалось, что 8 млрд рублей вложит РЖД, а остальное составят средства «Аэроэкспресса». Весной 2012 года вице-губернатор Сергей Вязалов сообщил, что РЖД и ООО «Аэроэкспресс» просят под проект от горо-

да 9 млрд рублей. Город выделил земельные участки, однако финансирование не предусмотрел.

■ **«Морской порт Санкт-Петербург» направил четверть миллиарда на инфраструктуру.** В 2012 году на модернизацию портовой инфраструктуры и техническое перевооружение грузовых терминалов ОАО «Морской порт Санкт-Петербург» («МП СПб») направлено 253 млн рублей, сообщила пресс-служба стивидорной компании. Средства выделены на обновление асфальтобетонного покрытия площадок терминала накатных грузов, модернизацию охранной системы порта, а также реконструкцию портовых железнодорожных путей, что позволило увеличить их пропускную способность и обеспечить бесперебойное движение поездов. Часть средств направлена на лизинговые платежи за оборудование, приобретенное в рамках программы по обновлению парка перегрузочной техники. Кроме того, продолжилось финансирова-

ние модернизации комплекса теплоснабжения порта. В прошлом году завершились работы по гидравлической наладке инженерных сетей после их присоединения к сетям ГУП «ТЭК СПб». В настоящее время комплекс эксплуатируется. ОАО «Морской порт Санкт-Петербург» (входит в UCL Port, стивидорный дивизион международной транспортной группы UCL Holding) — крупнейший оператор, оказывающий услуги по перевалке всех видов сухих грузов в Большом порту Санкт-Петербурга. Оперирует современными специализированными терминалами по перевалке накатных грузов, автомобилей, металлов. В 2012 году грузооборот компании составил 8,7 млн тонн.

■ **Российский аукционный дом призван к приватизации федерального имущества.** Распоряжение от 31 января 2013 года № 101-р «О привлечении ОАО «Российский аукционный дом» для организации и (или) осуществления функций продавца приватизируемого федерального имущества» опу-

бликовано на сайте Правительства РФ. Документом предполагается осуществить продажу на аукционе акций 36 открытых акционерных обществ, а в случае признания аукциона несостоявшимся — посредством публичного предложения. Перечень акционерных обществ, предлагаемых к продаже, включает пакеты акций с долей Российской Федерации в уставном капитале не более 50%. Данные ценные бумаги характеризуются недостаточной ликвидностью и требуют проведения дополнительных маркетинговых мероприятий и предпродажных процедур.

■ **ГК «Регионы» планирует построить в Петербурге тематический парк DreamWorks Animation.** ГК «Регионы» намерена построить тематические парки DreamWorks Animation в Москве, Петербурге и Екатеринбурге. Строительство всех трех парков должно завершиться в 2015 году. Начать планируется с северной столицы.

Цементный год вселяет надежду

Любовь Андреева. Прошедший год стал для стройиндустрии периодом постепенного роста и вселил надежду на скорое восстановление отрасли. И хотя, по данным Минрегионразвития РФ, в конце года повсеместно наблюдалось сезонное снижение цен, к январю оно фактически закончилось.

В среднем по стране удешевление по основным стройматериалам, изделиям и конструкциям составило по РФ 1,3%. При этом на нерудные стройматериалы снижение достигло 2% (снижение по итогам года 4,8%), на цемент в декабре снижение достигло 2,1% (подорожание по итогам года 6,7%). На рынке товарного бетона в декабре снижение 1% (подорожание по итогам года 1,5%). Черный металлопрокат, используемый в строительстве, в декабре подешевел на 0,7% (удешевление по итогам года 2,8%). Цены на рядовой керамический кирпич (без учета облицовочного) в декабре упали на 2,9%, но в целом по итогам 2012 года выросли на 8,2%. Для сравнения – индекс потребительских цен за 2012 год составил 106,4% (по данным Минрегиона).

Рост по всем статьям

Состояние отрасли производства строительных материалов в прошлом году характеризовалось ростом и восстановлением объемов производства после кризиса 2008–2009 года. По материалам СМПРО, в 2012 году было выпущено 61,5 млн тонн цемента, что на 2,7% больше, чем в 2007 году, когда цементная промышленность продемонстрировала рекордные показатели предыдущего этапа восстановления. Превзойти докризисные показатели также смогли предприятия – производители строительной извести, которые увеличили производственные результаты в 2012 году на 16,3%, до 2,2 млн тонн.

Тем не менее не все сегменты смогли выйти на докризисные показатели. Производство нерудных строительных материалов (НСМ) в прошлом году увеличилось по отношению к аналогичному периоду на 12,6% – до 406 млн куб. м, – максимально приблизившись к уровню 2008 года (428 млн кубометров). Индексы производства товарного бетона и железобетонных изделий и конструкций (ЖБИ) в 2012 году в сравнении с докризисными показателями составили 92% и 86% соответственно. Наиболее медленные темпы восстановления наблюдаются в кирпичной промышленности, что отчасти связано с изменением структуры спроса на мелкоштучные стеновые материалы в пользу автоклавного газобетона. Все это говорит о преодолении кризиса строительной отрасли 2008–2009 года, но не однозначно (данные СМПРО).

Цементные рекорды

С начала кризиса (с конца 2008 года) в России введено более 10 млн тонн цементных мощностей, еще больше реконструировано, в том числе и заводы в Ленинградской области.

Так, проект модернизации «Пикалевского цемента» заключается в переводе предприятия на сырьевую смесь с использованием известняков собственной добычи. Реализация



инвестиционного проекта увеличит производственную мощность предприятия до 1,95 млн тонн цемента в год. ЗАО «Пикалевский цемент» вложит в проект 679,3 млн рублей. Внедрение новых технологий позволит создать более эффективное современное производство цемента с лучшей конкурентоспособностью на строительном рынке.

Со стороны правительства Ленинградской области проект перехода предприятия на собственное сырье получит государственную поддержку на срок фактической окупаемости инвестиционных затрат и в течение двух лет после завершения этого периода. В частности, налог на имущество организаций будет нулевым, а ставка налога на прибыль снижена до 13,5%.

В целом, по данным INFOLine, в 2009–2012 годах наблюдается устойчивая тенденция к переходу производства цемента на менее энергоемкий сухой способ, однако доля цемента, произведенного мокрым способом, тем не менее, все равно остается достаточно высокой (по итогам 2012 года составляет порядка 76%). Данный аспект является показателем низкого уровня замещения старых производственных линий новыми, работающими на уровне мировых аналогов.

«За последние три года объем производства в регионе вырос примерно на 35 процентов, с 2,6 до 4 миллионов тонн в год. Средний темп роста от года к году не ниже 14,5 процентов. Это очень хороший показатель, выше общероссийского. Но недостаток цемента в регионе сохранялся почти до 2012 года. После запуска нашего завода вопрос дефицита общестроительного цемента в регионе закрыт. Есть даже определенный запас для увеличения производственных

мощностей. Но строительный комплекс возвращается на докризисный уровень, и потребление цемента продолжает расти», – говорит генеральный директор завода «ЛСР-Цемент» Сергей Бегоулев.

В прошлом году завод отгрузил 1,2 млн тонн, но пока он работает на 65–70% от проектной мощности. На полную мощность – 1,86 млн тонн в год – компания рассчитывает выйти в ближайшее время.

Угроза импорта

Но, несмотря на ввод новых мощностей, по мнению аналитиков, в регионе ощущается негативное влияние дешевых импортных продуктов, которые снижают прибыльность отечественного бизнеса, в том числе цементного. Так, в России доля импортного цемента увеличилась почти на 3%.

Импорт цемента на территорию Российской Федерации в 2012 году вырос на 81% по сравнению с 2011 годом и составил почти 4,5 млн тонн. Массовое проникновение цемента иностранного производства негативно влияет на отечественных производителей цемента. В долгосрочной перспективе это может привести не только к сворачиванию инвестиционных программ по строительству новых заводов, но и поставит в зависимость от международной конъюнктуры строительную отрасль страны в целом.

«Потребление импортного цемента оценивается в 7 процентов. Объем поставляемого в регион цемента составляет 200–250 тысяч тонн в год. Но вывоз цемента из региона сегодня превышает ввоз. Основной импортер – Латвия (завод Cemex). Также поставки идут из Литвы, Эстонии, Дании, Великобритании, Бельгии и Германии. В последнее время, после за-

пуска заводов в Белоруссии, растет доля поставок из этого региона», – рассказал г-н Бегоулев.

Угроза дальнейшего увеличения объемов импорта строительных материалов в рамках России вынуждает отечественных производителей и ассоциации производителей принимать соответствующие защитные меры. Например, «Союзцемент» подал заявку в комиссию ЕвразЭС о принятии мер по защите отечественных производителей цемента. Однако вследствие вступления Российской Федерации в ВТО этот процесс будет нелегким.

«Российская цементная отрасль сегодня в состоянии своевременно обеспечить все потребности российских строителей, качество цемента многих отечественных предприятий не уступает качеству лучших иностранных производителей. Для полного обеспечения потребностей строительного комплекса страны в долгосрочной перспективе необходимо вводить более 5 млн тонн новых цементных мощностей ежегодно. От этого зависит реализация всех жилищных инициатив, создание инфраструктурных и промышленных объектов, ремонты в сфере ЖКХ. Растущий импорт цемента может стать причиной сворачивания программ модернизации цементной отрасли, что может привести к замедлению развития строительной отрасли в России и странах Таможенного союза», – отметил управляющий партнер независимого консалтингового агентства «СМПРО» Владимир Гузь.

Москва – лидер ЖБИ

По оценке СМПРО, в 2012 году рост производства ЖБИ в РФ составил около 10%. Производители приблизились к планке в 25 млн кубометров ЖБИ в год.

Москва остается крупнейшим производителем железобетонных изделий и конструкций среди субъектов РФ. Объемы выпуска ЖБИ предприятиями субъекта выросли до 2,2 млн куб. м, или на 5% по сравнению со значениями 2011 года. В 2012 году значительный прирост производства показали предприятия Московской области, увеличившие его более чем на 35%, до 1,9 млн куб. м. В итоге регион закрепился на второй позиции в общероссийском рейтинге и существенно приблизился к лидеру.

Среди федеральных округов лидерство удерживают Центральный и Приволжский, в сумме обеспечивая более 50% производства ЖБИ в РФ. В ряде федеральных округов ярко выражено доминирование производителей одного региона. Предприятия Санкт-Петербурга произвели 39,1% продукции ЖБИ в Северо-Западном ФО, а предприятия Москвы – 28,1% в Центральном ФО.

По данным нового исследования СМПРО «Предприятия-производители железобетонных изделий и конструкций в России. 2008–2012 гг.», 330 ведущих предприятий – производителей ЖБИ в РФ обеспечивают около 80% производства железобетонных изделий и конструкций в РФ. Структура российского рынка ЖБИ остается дисперсной: подавляющее большинство производителей являются независимыми компаниями. Процессы консолидации же связаны с деятельностью лишь нескольких компаний: «Группы ЛСР», «СУ 155», ГК «ПИК» и некоторых других. Доля крупнейших в РФ предприятий ЖБИ, расположенных в Москве (ОАО «ДСК 1»), Московской области (ОАО «ДЗ ЖБИ») и Санкт-Петербурге (ОАО ПО «Баррикада»), составляет менее 3% от общероссийского производства ЖБИ.

Под покровительством премьера

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев провел в начале года совещание «О мерах по стимулированию применения новых материалов в строительстве».

Глава правительства призывает власти регионов максимально использовать отечественные стройматериалы. В первую очередь это касается реализации программ энергосбережения в сфере строительства и ЖКХ. Особо г-н Медведев отметил современные материалы, в числе которых назвал полистирол.

«Исполнители и заказчики должны отвечать за состояние объектов на протяжении всего жизненного цикла. Они должны быть привязаны к результатам работы и отвечать за качество», – сказал премьер.

Необходимо стимулировать предприятия переходить к производству энергоэффективных материалов, и для этого нужно разработать новые нормы и правила и ввести систему поощрения инноваций.

ПРАВИЛА ИГРЫ

практикум



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы.

— **Кем и на основании какого документа осуществляется подготовка проектной документации?**

— В соответствии со статьей 48 ГрК РФ: Пункт 4. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

(часть четвертая в ред. Федерального закона от 22.07.2008 № 148-ФЗ)

Пункт 5. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

Пункт 6. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка;
2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Пункт 11. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

— **Какие есть основания для выдачи отрицательного заключения государственной экспертизы?**

— Пункт 34 положения, утвержденного постановлением № 145:

Результатом государственной экспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение):

а) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий – в случае, если осуществлялась государственная экспертиза проектной документации;

б) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов – в случае, если осуществлялась государственная экспертиза результатов инженерных изысканий;

в) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, результатам инженерных изысканий требованиям технических регламентов – в случае, если одновременно осуществлялась государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы spbexp.ru в разделе «Обратная связь» или по e-mail: info@spbexp.ru.

парадокс

Балкон за границей квартиры

Алексей Миронов. Считать балкон собственностью или отнести к общедомовому имуществу — споры об этом идут в Петербурге уже не один год. Кто должен содержать и ремонтировать балконы старого фонда, включать ли в стоимость новостройки квадратные метры балкона, как поступать с этим имуществом при разделе, обмене и продаже?



Согласно справке жилищного комитета, «балкон – это неотопливаемое, нежилое помещение в виде выступающей из плоскости стены фасада здания огражденной площадки».

Пункт 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) гласит, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех его частей, включая помещения вспомогательного использования для бытовых нужд, за исключением балконов. В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), к общему имуществу относятся ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая балконные плиты и ограждающие несущие конструкции).

Пункты 4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170) гласят, что работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. А при обнаружении признаков повреждения работники обслуживающих организаций жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

В случае аварийного состояния балконов и др. необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

Результаты обследования здания обязательно фиксируются в бумажном виде.

За нарушение правил содержания балконов (статья 7.22 КоАП РФ) предусмотрена ответственность в виде наложения административного штрафа: на должностных лиц – в размере от 4000 до 5000 рублей, на юридических лиц – от 40 тыс. до 50 тыс. рублей.

На практике же жители многоквартирных домов самовольно перестраивают балконы. Так, многие устанавливают над балконами козырьки, хотя вышеизложенные правила диктуют, что они могут быть установлены лишь по согласованному проекту, а очистка от снега и ремонт козырьков, предусмотренных проектом дома, выполняется управляющей компанией.

Козырек над балконом создает в зимнее время опасность схода снега, наледи и падения сосулек, что может привести к несчастным случаям. В случае самовольной установки козырька управляющая организация должна письменно обратиться к собственнику жилого помещения с требованием демонтировать самовольно установленную конструкцию. Таким образом, в случае судебных разбирательств у управляющей организации будет доказательство того, что собственник был предупрежден о незаконности установки козырька.

В случае отказа собственника от добровольного приведения балкона в прежнее состояние, управляющей компании следует обратиться в Государственную жилищную инспекцию с заявлением о самовольном переоборудовании собственником помещения квартиры. Госжилинспекция проверит, составит протокол и вынесет постановление о приведении жилого помещения в первоначальное состояние и взыскании штрафа.

Если управляющая организация проигнорирует данную ситуацию и не предпримет

указанных мер, то ответственность за причинение вреда в результате схода снега с самодельного козырька ложиться на нее (за бездействие). Об этом свидетельствует сложившаяся судебная практика.

С другой стороны, если управляющая компания предпримет все меры и если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что установка козырька причинила вред, то обязанность возмещать ущерб будет возложена на собственника квартиры.

Юрист в сфере ЖКХ Наталья Рибос отмечает, что к общему имуществу дома относятся лишь балконные плиты, но не декоративные элементы балконов. «Косметический ремонт, покраска ограждений балкона – обязанность собственника конкретной квартиры. А вот капитальный ремонт плиты балкона должен финансироваться за счет статьи в квитанции "капремонт", которую одобрили и внесли в ЖК РФ», – говорит она.

Законодатель отнес проведение ремонта плиты балкона за счет средств всех собственников (даже безбалконных квартир), потому что они – часть несущей конструкции, менять или ремонтировать их надо централизованно. Такие работы влияют на безопасность всего здания. В старых домах идут даже на демонтаж балконов, во избежание трагедий.

Однако убирать и поддерживать чистоту собственник в состоянии сам.

«Опять-таки, если все балконы в плохом состоянии, собственники могут инициировать собрание и решить вопрос финансирования централизованных работ за счет дополнительного тарифа или экономии ТСЖ. Сейчас мы все собственники и обязаны сами платить за свой комфорт, жилье и безопасность проживания в доме. Никто это бесплатно делать не будет», – напоминает г-жа Рибос.

Капкан для дольщика

Максим Сахно. В Калининском районном суде Петербурга слушается дело дольщика Ивана А. и ООО «Л1-2» (одного из юридических лиц группы компании «Л1», ранее — «ЛЭК»). Незначительные, на первый взгляд, отклонения квартиры от первоначального проекта привели к тому, что фирма потребовала доплаты. Отказ покупателя удовлетворить эти требования привел к процессу, который может стать прецедентом.

Гражданин А. 4,5 года назад оплатил в полном объеме стоимость квартиры-студии в строящемся доме на Варшавской улице, 19. Деньги вносились по предварительному договору. На тот момент такая форма была вполне законна и общеупотребительна.

Лишние метры — к потере денег

«В предварительном договоре был указан ориентировочный срок сдачи дома. Но все понимали, что "ЛЭК" его не соблюдет, ведь на дворе стоял кризис. Мы получили от главы компании Павла Андреева письма с извинением и просьбой понять трудности компании. К тому же текст договора не давал возможности требовать неустойки, так что фактическую задержку на год мы восприняли как должное», — говорит дольщик. Покупатели успокаивали себя тем, что получили возможность жить в престижном Московском районе.

Когда дом был сдан и люди в него въехали, оказалось, что площадь квартиры г-на А. выше оплаченной, балкон имеет площадь 4,7 кв. м, а не 2 кв. м, как было указано в договоре. Кроме того, балкон заменили лоджией, и квадратные метры в ее составе должны оплачиваться как квадратный метр жилья с понижающим коэффициентом 0,5 (а не 0,3, как для балкона). Заплатить предлагалось и за остекление лоджии.

По словам дольщика, с него первоначально требовали около 500 тыс. рублей (или 15,6 тыс. условных единиц, так как в предварительном договоре цена указана в у.е.). Подорожание цены сделки на 10–20% стало для семьи неподъемным.

После длительной переписки скандал перешел в публичную плоскость, и требования «Л1» были уменьшены до 260 тыс. рублей. Но дальше нашла коса на камень.

Эстетика не греет

Иван А. доплачивать отказался и подал в суд, требуя заключить основной договор, чтобы зарегистрировать право собственности. В ответ «Л1»



предъявила встречный иск, требуя освободить помещение, расторгнуть договор, и предложила забрать уплаченные за квартиру деньги в размере 2,55 млн рублей. Компания даже перевела их на счет нотариуса. Но дольщик от такой сделки отказывается, так как жилье за годы споров заметно подорожало. Сегодня рыночную цену своей 25-метровой студии он определяет в 3,5 млн рублей.

На прошлой неделе судья успела заслушать Ивана А. и его представителя. Их позиция сводится к тому, что они «ничего не должны», балкон в их доме не лоджия, а остекле-

ние — на самом деле часть общего домового декоративного витража, соответственно, оплачивать они это украшение не должны. Особо покупатели квартиры отметили, что сбоку балкон-лоджия стеклом не закрыта и туда проникает дождь и снег. «Этот витраж несет чисто эстетическую функцию, отстоит от стены. Чтоб придать ему побольше точек опоры, балконы нарастили», — эту мысль повторили не раз. Однако судья указала, что потребительские свойства остекления не входят в предмет основного или встречного исков.

Особое значение имеет тот факт, что г-н А. с момента заселения регулярно оплачивает коммунальные услуги. К тому же, соседи по дому готовы выступить в его защиту — в частности, подтвердить, что он вселился в квартиру не самовольно, сломав замки, а с согласия застройщика и цивилизованно получив от него ключи, что подтверждается письмами от имени Павла Андреева, бессменного главы «ЛЭК» и «Л1». По словам соседей, они также судятся с застройщиком, пытаясь избавиться от доплаты за полученное жилье. По их подсчетам, примерно 700 квартир доплатили безропотно, но еще 112 квартир готовы биться за свои права. Свидетелей вызывать не стали. Возможно, их заслушают через неделю, а может быть, это и не понадобится.

Мировое соглашение

Представитель «Л1» предложила на заседании мировое соглашение. Детали его проекта она пояснять не стала, но сказала, что фирма отказывается от требования выселить Ивана А. Компания готова заключить основной договор, но не на условиях дольщика, а на своих. Речь идет о размере притязаний: по версии компании, площадь основной квартиры превышает проектную более чем на 1 кв. м, а по измерениям самого гражданина — лишь на 0,3 кв. м.

Судья попросила, чтобы к следующему заседанию обе стороны представили свои расчеты и обоснования доплаты.

Директор по развитию «Строительной компании «Л1» Надежда Калашникова пояснила корреспонденту «Кто строит»: в этом доме проект был трансформирован и жилыцы получили именно лоджии, и это можно доказать документами из ПИБ. Деньги за коммунальные платежи с А. берут, так как в ней проживают люди и условия предварительного договора такое заселение допускают.

«Гражданин не выполнил условия основного договора, и потому мы были вынуждены обратиться в суд», — говорит г-жа Калашникова.

Сложилось впечатление, что для компании важнее всего не допустить создания прецедента, когда покупатель, получивший жилье с лучшими, чем заказывал, потребительскими характеристиками, ускользнул от доплаты.

Типичный представитель

В комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области подтвердили: такой способ, как увеличение метража и превращение балкона в лоджию, давно известен застройщикам. Он позволяет поднять доход от объекта. «Для "Л1" это вообще типично», — пояснила руководитель юридической службы комиссии Екатерина Метелева.

Возможность такого улучшения и необходимость доплаты за него заранее закладывается в договор. При этом если компания официально зарегистрировала изменение в проект, то гражданин обязан платить, считает она. И судебная практика такой взгляд подтверждает.

Лазеек масса, и избежать их можно, лишь «внимательно прочитав договор». В последние годы законодательство изменилось, и балкон теперь не входит в общую площадь квартиры (см.с. 12 настоящего номера газеты).

Анализ договоров компаний — участников конкурса «Доверие потребителей» показал: за единственным исключением, взгляд на балкон с этим подходом расходится.

«Л1» однажды создала непредусмотренные и небесплатные кладовки. Два корпуса в одном из живых комплексов примыкали друг к другу. Между ними должна была быть прокладка для колебаний. В результате получились нежилые помещения, которые пришлось оплатить.

Впрочем, все это не самые большие проблемы. Ежегодно из 3-3,5 тыс. обращений в комиссию на долю балконных дел приходится менее 1% — примерно 15 случаев в год, и подавляющее большинство из них имеет отношение к объектам «Л1».

закон

■ **За фиктивную регистрацию будут штрафовать на 500 тыс. рублей.** Комитет Госдумы по конституционному законодательству и госстроительству рекомендовал принять в первом чтении президентский законопроект, усиливающий вплоть до уголовной ответственность за нарушение правил регистрационного учета граждан РФ по месту жительства или по месту пребывания и миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства. Ежегодно по стране фиксируются тысячи «резиновых домов», в которых регистрируются сотни тысяч граждан, не намеренных туда вселяться, в то время как их реальное место жительства неизвестно. Только в 2011 году было зафиксировано более 6,4 тыс. адресов, в которых зарегистрировано почти 300 тыс. граждан.

Согласно законопроекту, под фиктивной регистрацией понимается регистрация граждан на основании предоставления заведомо ложных сведений или документов.

За фиктивную регистрацию гражданина РФ по месту пребывания или месту жительства, за фиктивную регистрацию иностран-

ца предлагается штраф в размере от 100 тыс. до 500 тыс. рублей, либо принудительные работы на срок до 3 лет, либо лишение свободы на тот же срок. В качестве дополнительного наказания преступника могут лишить права работать в этой сфере на срок до 3 лет. Соответствующую статью предполагается внести в УК. Аналогичные санкции предусматриваются и за фиктивную постановку на учет иностранца по месту пребывания. В Кодекс об административных правонарушениях предлагается ввести дополнительную статью о наказании за проживание гражданина РФ в квартире без регистрации либо за допущение собственником такого проживания в его жилье.

За такое нарушение предлагается наказывать штрафом: граждан — в размере от 2 тыс. до 3 тыс. рублей, собственников жилья — от 2 тыс. до 5 тыс. рублей, юрлиц — от 250 тыс. до 750 тыс. рублей. Если аналогичное правонарушение совершено в городах федерального значения (Москве или Петербурге), то граждан предлагается наказывать штрафом от 3 тыс. до 5 тыс. рублей, собственников

жилья — от 5 тыс. до 7 тыс. рублей, юрлиц — от 300 тыс. до 800 тыс. рублей.

■ **За нарушение археологических правил будут сажать на 6 лет.** Правительство России внесло в Государственную Думу законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии».

Законопроектом предлагается ввести в федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» норму, регулиющую порядок проведения работ по выявлению, изучению и сохранению объектов археологического наследия. При этом устанавливается, что документом, подтверждающим право на проведение археологических полевых работ, является разрешение (открытый лист), выдаваемый физическим лицам федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании заключения Российской академии наук.

В проекте закона уточняется понятие «археологического предмета», что позволяет опре-

делить его принадлежность к системе культурных ценностей и будет способствовать созданию механизма правового регулирования оборота и охраны таких предметов.

Предусмотренные законопроектом изменения Уголовного кодекса выделяют объекты археологического наследия, особо ценные объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также историко-культурные заповедники в качестве самостоятельных объектов уголовно-правовой охраны и увеличивают пределы санкций за их уничтожение или повреждение до 6 лет лишения свободы. Уголовная ответственность устанавливается также за повреждение культурного слоя вследствие проведения археологических работ с нарушением установленного порядка и уклонение от передачи обнаруженных археологических предметов государству.

Законопроектом предусмотрено ужесточение наказания за административные правонарушения в сфере археологии, в том числе за ведение археологических раскопок без полученного в установленном порядке разрешения (открытого листа).

РЕКЛАМА

официальная публикация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 40 от 29.01.2013О внесении изменения в постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 07.12.2004 № 1931

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Большой проспект» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.12.2004 № 1931 «О проектировании и строительстве гостиницы по адресу: Центральный район, ул. Профессора Ивашенцова, 4/30, литеры А, Г (ул. Профессора Ивашенцова, 4/30, литеры А)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.04.2008 № 493 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.12.2004 № 1931», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором об инвестиционной деятельности от 28.02.2005 № 00-(И)03118 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изме-

нения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.12.2004 № 1931 «О проектировании и строительстве гостиницы по адресу: Центральный район, ул. Профессора Ивашенцова, 4/30, литеры А, Г (ул. Профессора Ивашенцова, 4/30, литеры А)», заменив в пункте 4 приложения к постановлению слова «в сентябре 2009 года» словами «в ноябре 2013 года».

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.04.2008 № 493 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.12.2004 № 1931», за исключением пункта 3.1.

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – руководителя Администрации Губернатора Санкт-Петербурга Дивинского И.Б.

Губернатор Санкт-Петербурга
Г.С. Полтавченко

анонс

Ленобласть расставит приоритеты
в градостроительной политике

Вектор девелоперской активности постепенно смещается из Петербурга в Ленинградскую область. В настоящее время в пограничных районах запроектировано строительство нескольких десятков миллионов квадратных метров.

Вопросы градостроительной политики области станут ключевой темой панельной дискуссии «Девелопмент в Ленинградской области», которая состоится 21 февраля.

Организатором мероприятия выступает компания PROEstate Events при поддержке Гильдии управляющих и девелоперов и FIABCI-Россия. Спонсор мероприятия – БКН Девелопмент, правовой партнер – Salans.

Представители власти и девелоперского сообщества обсудят возможность утверждения в краткосрочной перспективе Гене-

рального плана, инициативу правительства области по созданию рабочей группы для решения спорных вопросов, связанных с застройкой территорий, программу «Садики в обмен на налоги», правовые аспекты проектов ГЧП, «дорожную карту». Девелоперы также обозначат приоритеты на приграничных территориях.

Со стороны областной администрации в мероприятии примут участие вице-губернатор Дмитрий Ялов, председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев, председатель

комитета по строительству Ленинградской области Николай Крутов, председатель комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области Дмитрий Разумов. Со стороны девелоперского сообщества участниками дискуссии станут представители таких компаний, как «БКН-Девелопмент», NCC Жилищное строительство (Россия), NAI Becar, Setl Group, Tellus Group, ГК «УНИСТО Петросталь», Knight Frank Russia & CIS, «ЮИТ Лентек».

В рамках мероприятия будет организована Биржа деловых контактов.

ПРИЕМ ЗАЯВОК НА ПУБЛИКАЦИЮ
ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

в Петербурге
Кто строит

Тел. 8 (812) 242-06-40,
partners@ktostro.it.ru

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА – 2012**

Генеральный оператор конкурса
НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе
с 4 февраля по 7 марта 2013 года

Деловой спонсор



Генеральный
информационный партнер



Генеральный
радиопартнер



Генеральный
интернет-партнер



Информационные партнеры



**21 ФЕВРАЛЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
**ДЕВЕЛОПМЕНТ
В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:**
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА РЕГИОНА



Конференция по вопросам стройки соберется в марте

Союз строительных объединений и организаций при поддержке профессионального сообщества и Российского Союза строителей приступил к подготовке VIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Конференция состоится 20 марта во Дворце Труда. Предварительная регистрация уже началась, возможна онлайн-регистрация на сайте <http://www.stroysoyuz.ru> в разделе «Конференция ССОО».

Ежегодная конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» пройдет в нынешнем году в восьмой раз. Конференция ставит своими целями объединение профессионального сообщества Санкт-Петербурга и Ленинградской области в обсуждении актуальных вопросов развития строительной отрасли, выработку консолидированной точки зрения на существующие проблемы, принятие резолюции и доведение мнения сообщества до органов власти города и области.

Российское правительство уделяет большое внимание вопросам развития строительной отрасли. Принята «дорожная карта» «Улучшение инвестиционного климата в сфере строительства», постановление о разработке профессиональных стандартов и другие стратегические документы. Участникам конференции будет предложено обсудить реализацию положений данных нормативных актов. Кроме того, проект повестки включает такие вопросы, как

развитие жилищного и промышленного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, правовая и нормативная база в строительстве, в том числе законодательство по техническому регулированию и саморегулированию в строительной отрасли, гармонизация европейского и российского технического законодательства в строительстве, а также становление и развитие технического регулирования Таможенного союза.

Большое количество вопросов вызывает у представителей отрасли функционирование системы саморегулирования, необходимость ее актуализации и перспективы. Эта тема также станет частью проблематики конференции. Остаются острыми такие проблемы, как правовые основы и оценка соответствия безопасности и качества в строительстве, развитие стройиндустрии и обеспечение качества строительных материалов и изделий, поддержка и развитие малого и среднего бизнеса в строительстве, вопросы подготовки кадров в строительной отрасли.

В настоящее время оргкомитет формирует программу VIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской обла-



Предложить темы для обсуждения в рамках VIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» можно по факсу (812) 570-30-63, а также по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru.

сти» и пул спикеров. Для налаживания эффективного диалога Союз строительных объединений и организаций приглашает профессиональное сообщество к выработке основных направлений работы. Темы, предлагаемые к обсуждению, и заявки на выступления можно направлять в дирекцию ССОО по факсу (812) 570-30-63, а также по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru.

Конференция пройдет во Дворце Труда (пл. Труда, 4). Она начнет работу в 11.00, регистрация делегатов начнется с 10 часов утра. Участие в работе конференции бесплатное. Предварительная регистрация участников конференции воз-

можна на сайте ССОО, по факсу (812) 570-30-63, а также по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru, prokopenko@stroysoyuz.ru.

Общее собрание Союза строительных объединений и организаций – Съезд строителей Санкт-Петербурга – планируется провести в апреле, в рамках Международной строительной выставки и форума «Интерстройэкспо». В повестке мероприятия будут подняты проблемы функционирования строительной отрасли северной столицы, а также рабочие вопросы деятельности Союза – крупнейшей профильной общественной организации в Северо-Западном регионе.

К участию в Съезде строителей Санкт-Петербурга будут традиционно приглашены представители федеральных органов власти, в том числе Минрегионразвития, Российского Союза строителей, депутаты Государственной Думы России, представители петербургского правительства и Законодательного собрания, ведущих строительных предприятий, саморегулируемых организаций, профильных экспертов, отраслевых общественных организаций и вузов.

Справки по размещению информационно-рекламных материалов: (812) 571-31-12, 8-921-895-67-07.

ВАКАНСИИ ЭКСПЕРТИЗА ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Организации требуется на постоянную работу специалист, аттестованный на право проведения экспертизы результатов инженерных изысканий.

Заработная плата: 200 000 руб/месяц.

Адрес для резюме: expertjob@bk.ru
Подробности по телефону: 8 921 865 72 45

IBC XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ 'IBC'

ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В ГЛАВНОМ ВЕСЕННЕМ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИИ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

ОБЩЕНИЕ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ:

- представители власти
- эксперты с мировым именем
- руководители ведущих компаний отрасли, профильных объединений и ассоциаций

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ:

- градостроительная политика и законодательство
- строительный комплекс России и ВТО
- улучшение предпринимательского климата
- устранение административных барьеров
- энергоэффективность
- продление срока эксплуатации жилых зданий
- малозэтажное строительство
- комфорт и безопасность проживания
- капитальный ремонт и обновление жилищного фонда города
- гармонизация нормативно-технической базы и новые стандарты

В ФОКУСЕ: СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И СТРАН БАЛТИЙСКОГО РЕГИОНА: КУРС НА ИНТЕГРАЦИЮ

Организатор: **primexpo** Координатор: **ЦДКС** При поддержке и участии: **АВСТРИЯ** Интернет-партнер: **ОСН**

+7 812 380 6014 +7 812 635 7015 Генеральный отраслевой партнер: **Кто строит!** Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

+7 812 380 6004 +7 812 635 7016 build@primexpo.ru info@cdkscenter.ru

Подборная программа и итоги прошлых лет на сайте: www.interstroyexpo.com

11-12 АПРЕЛЯ 2013. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ место проведения: **ВК «ЛЕНЭКСПО»**

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013
Санкт-Петербург
Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на www.interstroyexpo.com

Организаторы: **primexpo** **ITE ГРУПП** **ИТИ** **СЭ** +7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru

ЯРМАРКА
ГОРЯЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

1-3 марта 2013

ЛЕНЭКСПО с 11.00 до 18.00

Y-EXPO.RU

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

Спонсор Деловой программы ЛЕНСТРОЙТРЕСТ

1 марта, ПЯТНИЦА

Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 13.00 "Плохие" и "хорошие" районы. Грозит ли Петербургу социальное расслоение? (Газета "Строительный Еженедельник")
- 14.00 Оплата коммунальных услуг в новом доме. Как строительные технологии позволяют экономить на счетах за обслуживание. (Издательский дом "ШАНС")
- 15.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)
- 16.00 Покупка квартиры в новостройке с риэлтором. В чем преимущество? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 13.00 Ипотека 2013: что нового? (Издательский дом "ШАНС")

Зал "ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ"

- 15.00 ПРЕСС-СЕССИЯ "Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Весна 2013". (Организатор - Ярмарка недвижимости)

! МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Конференц-зона (фойе пав.7)

Бизнес-форум "Рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Прогнозы и реалии"

- 12.00 Градостроительная политика Смольного: ожидания и перспективы.
- 13.30 Территория развития - пригородные кварталы. На стыке города и области.
- 15.00 Девелопмент Ленинградской области - новые приоритеты региона.

Зал №1

Интернет-пятница "Рунет Риал Эстейт"

- 13.00 Как риэлтору научиться зарабатывать больше на ипотечных сделках? Интернет в помощь! (Интернет-портал "ГДЕЭТОДОМ.РУ")
- Передовые сервисы и их применение в ежедневной работе риэлтора. (Интернет-портал "Realty.dmir.ru - Недвижимость и Цены")
- Секреты копирайтинга в сфере недвижимости, или как составить "продающее" объявление? (Интернет-портал "AVITO-недвижимость")

2 марта, СУББОТА

Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Ипотека - легко! Секреты ипотеки от банков, новые программы жилищного кредитования от застройщиков, экономия затрат и времени от риэлторов и интернет-порталов. (Интернет-портал "ГДЕЭТОДОМ.РУ")

- 13.00 Самые дешевые студии и однокомнатные квартиры в бюджетных новостройках: плюсы и минусы доступности. ("Большой Каталог Недвижимости - БКН.РУ")
- 14.00 Новые проекты в 2013 году. ("Ленстройтрест")
- 14.30 Путеводитель по рынку новостроек. Как правильно выбрать и купить квартиру в строящемся доме. (Издательство "Недвижимость Петербурга")
- 16.00 Новые объекты в благоустроенных районах. ("ЛСП. Недвижимость - Северо-Запад")

Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00 Обжитые районы Петербурга. Что предпочесть: зеленый Калининский или благоустроенный Кировский? Обзор предложений, цен, перспектив. (Журнал "Недвижимость. Из рук в руки")
- 14.00 Как сдать квартиру в аренду и "не нарваться" на неприятности? (ГК "Бюллетень недвижимости")
- 15.00 Ипотека для вторичного рынка: риски, ставки, условия сделок. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 16.00 Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. ("Авентин")

Зал "ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ"

- 12.00 Новые жилые комплексы от финского строительного концерна "Лемминкяйнен". ("Лемминкяйнен Рус")
- 13.00 Smart-квартиры: большой функционал в обычном метраже. (Компания LEGENDA)
- 14.00 Апарта-отель YE'S: доходная недвижимость для частных инвесторов. (ГК "Пионер")
- 15.00 Сделка "на старте". Сколько может заработать инвестор в зависимости от стадии готовности объекта? ("Новоселье: Городские кварталы")

3 марта, ВОСКРЕСЕНЬЕ

Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Как правильно выбрать район при покупке квартиры в городских новостройках? (Интернет-портал BSN.RU)
- 13.30 Реальные квартиры по сказочным ценам! ЖК "Тридцатькино царство". (УНИЦИСТО-Петросталь)
- 14.00 Комфортный пригород под рентгеном: особенности выбора новостроек на границах Петербурга. (Издательство "Недвижимость Петербурга")
- 15.00 Покупка-продажа квартиры через переуступку прав. Как это делается и во что может "вылиться"? ("Авентин")
- 16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. (Экспертный совет по определению надежности строительных фирм - ЭСОН)

Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Налоговые вычеты при сделках с недвижимостью. Кому, сколько и на каком основании может вернуть государство? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00 Оценка недвижимости - первый шаг к сделке. Сколько стоит Ваша квартира? (ГК "Бюллетень недвижимости")

Зал "ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ"

- 13.00 Обзор строящейся недвижимости на юге Петербурга. Практические советы по эффективному поиску и выгодному приобретению. (ГК "Балтрос")

В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ.

Подробная информация на сайте y-expo.ru. Оргкомитет выставки: +7 812 320 24 57, 320 24 53.

КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ Строительство. Санкт-Петербург и Ленинградская область Бизнес-каталог

200 ключевых фигур в строительстве

200 организаций: виды строительства, специализация компаний

800 строительных объектов Северо-Запада

Финансовые структуры, риэлторские услуги,
страховые компании, работающие со строителями

Телефонный справочник правительства
Санкт-Петербурга
и правительства Ленинградской области

+7 (812) 242-06-40
info@ktostroit.ru