

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ПРОЕКТ ЦИРКА НА ФОНТАНКЕ
БУДЕТ ОТКОРРЕКТИРОВАН ЗА 39,7 МЛН РУБЛЕЙ **СТР. 4**

ПЕРВЫЕ СОЦОБЪЕКТЫ ПО КОМПЕНСАЦИОННОЙ ПРОГРАММЕ
47-ГО РЕГИОНА БУДУТ ВЫКУПЛЕНЫ В КУДРОВО **СТР. 9**

НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ **СТР. 12–13**



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**


РЕКЛАМА



СТР. 6–7

«Впереди большая работа по актуализации Генплана»

Олег Рыбин,
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПЕТЕРБУРГА,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ



Центр
строительного аудита
и сопровождения

**ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

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

РЕКЛАМА



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ


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

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА

**ПРИЕМ
РЕКЛАМЫ**

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



**АКТУАЛЬНЫЕ
НОВОСТИ**

Ктостроит.ru

www.ktostroit.ru

30.09

Иск к застройщику Баболовского парка оставили без рассмотрения

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти оставил без рассмотрения исковое заявление КГИОП к Акционерному обществу «Стеелмар Скандинавия».

Охранное ведомство просило принудить заключить охранное обязательство (с актом осмотра технического состояния, перечнем предметов охраны, планом границ территории) по обеспечению сохранности земельного участка, расположенного в городе Пушкин, на Красносельском шоссе, 7 а, лит. А. Данный участок является частью объекта культурного наследия федерального значения «Баболовский парк».

Ответчик сообщил суду, что проект охранного обязательства в его адрес не направлялся. Суд установил, что проект охранного обязательства был направлен по адресу представителя ответчика в Санкт-Петербурге, Большой пр., 101, кв. 8, но это не может быть принято во внимание, так как адрес ответчика: Швеция, г. Гетеборг, Фрэддингсваген, 4.

Суд оставил исковое заявление без рассмотрения. Истец имеет право подать апелляционную жалобу в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Дмитрий Медведев инициирует обязательное страхование жилья

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев потребовал ускорить разработку предложений по обязательному страхованию жилья и направить ему соответствующие предложения. Он напомнил, что система обязательного страхования жилья была развита в СССР. «Мне кажется, что это гораздо более цивилизованно, чем каждый раз в пожарном порядке выделять соответствующие средства», – сказал он.

01.10

Ленобласть планирует оформить в собственность инфраструктуру Усть-Луги

Ленинградская область планирует взять в собственность инфраструктуру на территории промышленной зоны и порта Усть-Луга. Такое решение обсуждал губернатор Александр Дрозденко с главой ОАО «Компания Усть-Луга» накануне.

Область намерена поэтапно принять в собственность все объекты инфраструктуры порта Усть-Луга. Чиновники полагают, что это будет безвозмездная передача. Они собираются оформить в собственность водопровод, канализационные сети, дороги, не переданные линии электропередачи.

Также планируется создание областной компании, которая будет заниматься коммунальными и инженерными вопросами. Губернатор говорит, что эта компания будет оказывать услуги и в промышленной, и в предпортовой зоне по всем коммунальным и инженерным вопросам.

Решение, по мнению главы региона, будет оптимальным как для инвесторов, так и для области. Форма организации будущей компании пока не определена, возможно, это будет акционерное предприятие, в котором все акции будут принадлежать региону, но скорее всего – ГУП или казенное предприятие.

Количество введенного жилья в 47-м регионе выросло на 19%

В Ленобласти за январь – август 2013 года введено в строй 755,6 тыс. кв. метров жилой площади. Это на 19% больше, чем в прошлом году.

Согласно данным Петростата, с начала текущего года объем работ по виду деятельности «строительство» по Ленинградской области уменьшился по сравнению с январем – августом 2012 года на 38% и составил 42,5 млрд рублей.

В августе в регионе введены цех по производству упаковки во Всеволожском районе, завод по выпуску лицевого кирпича и керамических изделий в Кировском районе, газопроводы, предприятия торговли, школы и детские сады.

02.10

Намыв на Крестовском острове готовы проектировать четыре компании

Четыре компании подали заявки на участие в конкурсе по проектированию намыва на Крестовском острове: КБ «ВиПС», ООО «Геоизол», ЗАО «Росинжиниринг» и ЗАО «Инвестиции. Инжиниринг. Строительство».

Итоги конкурса стоимостью 82 млн рублей будут подведены 8 октября. Победитель должен будет подготовить к осени 2014 года проектную документацию для создания 16 га искусственной территории западнее строящегося стадиона «Зенита».

Создать намыв планируется к началу 2016 года.

Башню фермы Бенуа продадут с торгов

Торги по объекту культурного наследия назначены на 16 октября 2013 года. Сохранившиеся части башни площадью 26,2 кв. м и участок лесной молочной фермы Бенуа на Тихоречском проспекте площадью 40 кв. м выставлены на торги с начальной ценой в 2,4 млн рублей. Башня и участок являются объектами культурного наследия и находятся в дворцово-парковой зоне, и, как сообщает Фонд имущества Петербурга, они могут использоваться только для размещения объектов культуры и искусства.

«Зенит-Арене» ищут нового подрядчика

Смольный разместил госзаказ на корректировку проектной документации и выполнение строительно-монтажных работ на стадионе «Зенит-Арена». Как и было обещано, в сентябре Смольный расторг договор с генеральным подрядчиком ЗАО «Инжтрансстрой», и теперь правительство города ищет нового подрядчика. Заявки на участие в аукционе будут приниматься до 22 октября, сам аукцион назначен на 1 ноября 2013 года. Сумма контракта составляет 12,5 млрд рублей. Компания «Трансстрой» подтвердила свое участие в новом конкурсе и эксперты высоко оценивают шансы девелопера на победу в конкурсе.

03.10

Ирина Бабюк стала председателем Совета директоров ОАО «Аэропорт «Пулково»

На заседании совета директоров ОАО «Аэропорт «Пулково» 2 октября 2013 года председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк единогласно была избрана председателем совета.

К полномочиям председателя относится организация работы данного органа, утверждение плана работы, а также созыв заседаний совета директоров. Также председатель наделен правом решающего голоса при голосовании.

«Главная задача, которая стоит перед нами – эффективная реализация соглашения ГЧП и развитие аэропорта «Пулково», который в результате реконструкции должен стать современным и комфортным транспортным узлом», – отметила Ирина Бабюк.

Объем инвестиций в российскую недвижимость в 2013 году достигает 8 млрд USD

По итогам первых трех кварталов 2013 года аналитики отмечают рост активности (+1,3%) на российском рынке инвестиций в недвижимость в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, несмотря на снижение в III квартале. По данным Jones Lang LaSalle, общий объем вложений в недвижимость России составил 5,3 млрд USD. В том числе 1,5 млрд USD были инвестированы в III квартале (снижение на 37,8% к аналогичному периоду предыдущего года).

Учитывая объем сделок в офисном и складском сегментах на стадии переговоров, аналитики прогнозируют рост объема инвестиций в 2013 году до 8 млрд USD.

Продолжается также рост активности в регионах. Инвестиции в «нестоличные» города составили 299 млн USD, или 20% от общего объема сделок III квартала по сравнению с 13% в прошлом квартале. Доля иностранного капитала составила 42% за девять месяцев 2013 года против 19% в соответствующем периоде 2012 года.

04.10

В ООПТ включат 35 участков

Профильная комиссия ЗакСа предлагает обследовать городские зеленые зоны и включить их в список ООПТ регионально-го значения. В список планируется внести 35 участков общей площадью 25 тысяч гектар.

Напомним, что изначально речь шла о 34 участках площадью 28,6 тысяч га, однако созданная правительством Санкт-Петербурга рабочая группа, пересмотрев список, исключила из него 18 объектов, среди которых Удельный и Баболовский парки, зверинец в Петергофе, усадьбы Шуваловка и Знаменка, а также парк Александрия.

После переговоров чиновники пришли к определенному компромиссу, подготовив новый список объектов. Если поправку примут, в Петербурге может появиться развитая система охраняемых территорий.

«ОСК» собирается построить корпоративное жилье в Ломоносовском районе

Объединенная судостроительная корпорация (ОСК) в течение 3–4 лет планирует построить в Ломоносовском районе Ленинградской области более 220 тыс. кв. м жилья для работников судостроительных предприятий Санкт-Петербурга. Приступить к строительству компания намерена осенью 2014 года.

Жилищный проект – часть Корпоративной ипотечной программы для работников предприятий, расположенных в Северодвинске и Санкт-Петербурге на период 2013–2016 годов, утвержденной приказом президента ОАО «ОСК» Владимира Шмакова.

На первом этапе реализации программы планируется построить в целом около 800 тыс. кв. м жилья и объектов сопутствующей инфраструктуры в Архангельской и Ленинградской областях. Пилотным проектом программы станет возведение в 209-м квартале Северодвинского жилого комплекса на 780 квартир. К выполнению строительно-монтажных работ на этом объекте предполагается приступить уже летом следующего года, сейчас ведется проектирование и оформление разрешительной документации.

в Петербурге
Кто строит!

№ 39 (139) 7 октября 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел./факс +7 (812) 333-07-33
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор:
Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Конфликт», публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

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

Коммерческий отдел:
Гульбара Ашимбаева
E-mail: adv@ktostruit.ru

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

Тираж 6000 экз. Заказ № ТД-5262

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 04.10.2013 в 23.00

ИТОГИ

Метро отложили и перенесли

Наталья Бурковская. Конкурс на проектирование новых станций метро до Пулково и Кудрово отменен в связи с решением правительства. При этом строительство метро остается особой статьей расходов для бюджета города.



ЛИНИИ И СТАНЦИИ МЕТРОПОЛИТЕНА



СХЕМА РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА НА ПЕРИОД 2008–2020 ГГ.

Об этом говорилось в докладе главы комитета финансов Эдуарда Батанова, который он зачитал на заседании правительства.

По данным чиновника, на строительство Фрунзенского радиуса из бюджета города будет выделяться 10 млрд рублей в год. Финансирование рассчитано на 2014–2016 годы.

Новый выход со станции метро «Спортивная» обойдется городу почти в 3 млрд рублей. Для возведения станций Невской и Лахтинской линий город потратит в будущем году 4,8 млрд рублей, в последующие два года запланированы суммы в 13 и 16 млрд рублей.

При этом город не намерен повышать плату за проезд в общественном транспорте.

До Пулково

На прошлой неделе стало известно, что в Петербурге не будут строить метро от станции «Проспект Ветеранов» до аэропорта Пулково. Конкурс на проектирование новых станций был отменен в связи с решением правительства.

Вице-губернатор города Марат Оганесян сообщил, что решение о проведении конкурса было принято преждевременно. Как пояснил чиновник, у проекта есть определенный «срок годности» – три года, по истечении ко-

торых, если проект не реализуется, необходимо его корректировать и заново проходить Главгосэкспертизу.

Документация по метро до Пулково, согласно условиям конкурса, должна была быть готова в 2015 году. Соответственно, ее «срок годности» истекает в 2018 году. По словам Оганесяна, в планах Смольного до 2018 года нет строительства метро в данном направлении.

Заказ на проектирование продолжения Кировско-Выборгской линии метро был размещен комитетом по госзаказам Смольного в конце сентября 2013 года. Максимальная стоимость контракта составляла 538 миллионов рублей.

Участок строительства должны были войти три станции южнее «Проспекта Ветеранов»: «Ульянка», «Авиагородок» и «Пулково».

В апреле 2013 года сообщалось, что губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко обратился к министру транспорта России Максиму Соколову с предложением выделить из федерального бюджета 34 миллиарда рублей в качестве инвестиций в развитие инфраструктуры, которую планируется использовать для чемпионата мира по футболу 2018 года. Эти средства предлагалось потратить на прокладку линий метрополитена.

Областное метро тоже подождет

Отменен конкурс на проектирование продолжения Правобережной линии метро в Ленинградской области. Комитет по государственному заказу Смольного снял уведомление о проведении конкурса с сайта госзакупок. Ранее в Смольном планировали заказать проект будущего участка желтой ветки метро от станции «Улица Дыбенко» до будущих станций «Кудрово» и «Юго-Восточная». Максимальная стоимость контракта составляла 345 млн рублей.

Победитель объявленного в сентябре конкурса должен был спроектировать не только тоннели и две новые станции метро, но также депо «Правобережное». Марат Оганесян заявил, что пока нет ясности относительно того, каким именно образом будет финансироваться проект: какова будет роль города, области, федерального центра.

В связи с этим Оганесян порекомендовал комитету по развитию транспортной инфраструктуры, который является непосредственным заказчиком работ, отменить конкурс.

Это не означает, что город окончательно отказывается от данных проектов, однако отмена конкурсов на проектирование откладывает их реализацию на неопределенный срок.

Собственники препятствуют метро

Госэкспертиза проекта строительства Красносельско-Калининской линии метро в Петербурге затягивается из-за того, что частные владельцы участков, попавших в зону строительства, не хотят передавать землю, сообщил в четверг на рабочем совещании в ЗакСе первый зампреда комитета по развитию транспортной инфраструктуры города Анатолий Мишанов.

Проблемы с собственниками земли возникли на 4 из 25 участках строительства ветки.

По информации Смольного, на подготовительные работы по строительству Красносельско-Калининской ветки метро в 2014 году запланировано 700 миллионов рублей. Первый этап строительства запланирован на 2015 год. Ввод линии в эксплуатацию намечен на 2019–2020 годы.

Пушкинскую не закрыли

На прошлой неделе стало также известно о том, что закрытие станции метро «Пушкинская» отложили на неопределенный срок. Ожидалось, что станцию закроют во вторник, 1 октября 2013 года, однако этого не произошло. В метрополитене говорят, что ремонт «Пушкинской» перенесен из-за отсутствия подрядчика строительно-монтажных работ.

Компанию, которая проведет ремонт «Пушкинской», собирались выбрать на конкурсе. Однако комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) не успел провести необходимые процедуры, сообщает ГУП «Петербургский метрополитен».

По данным сайта ГУП «Петербургский метрополитен», станцию «Пушкинская» планируют закрыть на капитальный ремонт 1 декабря 2013 года на 19 месяцев. Подземный вестибюль станции не закрывается, вход и выход будет осуществляться через станцию «Звенигородская». Ремонт «Пушкинской» предусматривает замену всех трех эскалаторов, действующих на станции. Кроме того, за 19 месяцев, что будет идти капремонт, планируют заменить гидроизоляцию наклонного хода. На время ремонтных работ подземный вестибюль «Пушкинской» закрывать не станут – вход и выход будет осуществляться через «Звенигородскую».

ВТОРНИК, 08 ОКТЯБРЯ

- 10-я Международная специализированная выставка «Деревянное строительство»
- XV Петербургский Международный Лесопромышленный Форум
- XVII Международная специализированная выставка «ТЕХНОДРЕВ»
- 11-я Международная выставка крепежа FastTec
- 13-я Международная выставка сварочных материалов, оборудования и технологий «Weldex / Россварка»

СРЕДА, 09 ОКТЯБРЯ

- 19-я Международная специализированная выставка «Строймаркет – 2013», Сочи
- Специализированная выставка «Риэлтор – Инвестиции – Недвижимость – 2013», Сочи

СУББОТА, 12 ОКТЯБРЯ

- День рождения Сергея Вадимовича ГУСТОВА, генерального директора ОАО «Газпром газораспределение» и ООО «Петербург-теплоэнерго»
- День рождения Олега Сергеевича РОМАНОВА, президента Санкт-Петербургского Союза архитекторов

КСТАТИ

На прошлой неделе, на ремонтируемой станции метро «Петроградская» произошло задымление.

Как уточнили спасатели, они справились с огнем в 13.58, тогда как возгорание произошло в 12.50. По данным ведомства, в подсобном помещении станции, которая сейчас ремонтируется, загорелись пластиковые перегородки. Площадь пожара составила семь квадратных метров.

Из-за возгорания были закрыты пять станций синей ветки метро: «Горьковская», «Петроградская», «Черная Речка», «Пионерская» и «Удельная». О том, когда их откроют, не сообщается. Несмотря на ЧП, в Метрополитене утверждают, что станция «Петроградская» откроется после капитального ремонта в запланированный срок – 15 ноября 2013 года, в день рождения метрополитена.

объект

Цирк на Фонтанке построит шапито

Любовь Андреева. Проект реконструкции Большого Санкт-Петербургского государственного цирка на Фонтанке будет откорректирован за 39,7 млн рублей. Стоимость всей реконструкции цирка превысит 800 млн рублей. Четыре месяца назад Министерство культуры РФ уже перечислило цирку субсидию на приобретение летнего шапито.



Об этом в начале сентября рассказал министр культуры Владимир Мединский. Окончательную сумму субсидии он не назвал, однако заверил, что цирку ее вполне хватит на необходимую покупку. По словам министра, художественный руководитель Петербургского цирка на Фонтанке Вячеслав Полуниин планирует приобрести импортное шапито.

В конце сентября в Смольном под руководством вице-губернатора Санкт-Петербурга Василия Кичеджи прошло совещание, посвященное вопросу установки шапито. В нем приняли участие директор – художественный руководитель цирка Вячеслав Полуниин, председатель комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Александр Макаров, председатель комитета по культуре Василий Панкратов, представители профильных комитетов.

Вячеслав Полуниин представил проект установки шапито на Коношенной площади. Однако представители комитета по охране памятников высказались против этой идеи, так как посчитали неуместным расположение шапито рядом с церковью Спаса Нерукотворного образа, в которой опедали А. С. Пушкина.

Представителям цирка было предложено рассмотреть варианты установки шапито на Пионерской площади или в Александровском саду, напротив театра

Балтийский дом. Вице-губернатор Василий Кичеджи подчеркнул, что эти адреса – только предложения, решение будет приниматься коллегиально, в соответствии с действующим законодательством, а также с учетом мнения специалистов и инфраструктурных возможностей города.

Цирк на Фонтанке объявил конкурс для выбора подрядчика, который должен будет внести изменения в рабочий проект капитального ремонта и реставрации здания на Фонтанке, 3 а. Итоги торгов подведут 8 ноября этого года. Стартовая цена контракта составит 39,7 млн рублей.

На работу отводится 75–100 дней с момента заключения договора. Проект реконструкции цирка на Фонтанке был разработан в 2008 году ООО «Творческая мастерская "Новый город"».

Проект реставрации здания цирка откорректируют и завершат к концу года. Победитель конкурса должен будет обследовать здание, заново провести работы по изучению природных условий района и площадки, исследовать обстановку цирка, а также в случае необходимости провести историко-культурную экспертизу. Подрядчик должен будет технически скорректировать существующий проект с учетом расширения проходов между секторами зрительских мест.

По данным директора цирка, стоимость самого капремонта, кото-

рый планируется начать в следующем году, превысит 800 млн рублей.

Вячеслав Полуниин заявил о необходимости ремонта в феврале текущего года, после своего назначения на этот пост. Кроме того, среди идей Полунина была передача цирку парковки пожарной части и соседнего здания блокадной подстанции, которое группа ЛСР намерена реконструировать под апартаменты.



справка

Здание цирка на Фонтанке изначально было построено в 1877 году. Инициатором его постройки был итальянский подданный, глава большой цирковой семьи, артист цирка (наездник и дрессировщик лошадей), составивший себе громкое имя в Европе, — Гаэтано Чинизелли.

Здание цирка является уникальным техническим сооружением, выполненным на основе передовой для того времени инженерной мысли. Впервые в мире при возведении купола рекордного по тем временам пролета (49,7 м) не были применены поддерживающие внутренние колонны, что создало необычный пространственный эффект. Принципиально новая сетчато-ребристая конструкция купола как гигантская опрокинутая чаша накрывает зал. Это новое техническое решение стало впоследствии широко применяться в строительстве подобных сооружений.

Оформление зрительного зала было выполнено с роскошью. В его убранстве сочетались малиновый бархат, золото, зеркала. Ложи и места в партере были рассчитаны на 1500 человек, а общее наполнение зала, за счет вместительной галерки, доходило до 5000 зрителей.

Здание цирка Чинизелли очень скоро вошло в число главных достопримечательностей города и заняло положение первостепенного зрелищного предприятия столицы. Здесь, в 1892 году, зрители впервые увидели водяную пантомиму.

деньги

Смольный принял бюджет

Евгений Иванов. Правительство Петербурга утвердило проект городского бюджета на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов с дефицитом 39 млрд рублей.

По данным Комитета финансов, доходы бюджета в 2014 году составят 404,5 миллиарда рублей, расходы – 443,4 миллиарда рублей. Общий объем доходов бюджета в 2014 году возрастает по сравнению с бюджетом 2013 года на 13,2 млрд рублей или на 3,4%. По словам председателя комитета финансов Эдуарда Батанова, основными источниками поступлений в доходную часть бюджета Санкт-Петербурга в 2014–2016 годах остаются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц. За счет поступлений по этим двум налогам формируется более 60% доходов бюджета. Дефицит городского бюджета в будущем

году составит 39 млрд рублей. На планируемый 2015 год дефицит бюджета составит около 28 млрд рублей, а в 2016 году – 38 млрд рублей.

По данным главы комитета финансов Эдуарда Батанова, в 2014 году на финансирование жилищно-коммунального хозяйства выделят свыше 60 млрд рублей, а на транспортный комплекс и дорожное хозяйство потребуется по 47 млрд рублей.

Наиболее значимые объемы ассигнований в 2014 году предусмотрены по следующим отраслям:

– образование – 95,7 млрд рублей (22% в расходах бюджета);

– здравоохранение – 60,3 млрд рублей (14%);
– жилищно-коммунальное хозяйство – 60,3 млрд рублей (14%)
– социальная политика – 54,8 млрд рублей (12%).

Бюджет Санкт-Петербурга на 2014 год остается социально направленным. Предусмотрен опережающий рост расходов на выполнение социальных обязательств города. В том числе на обеспечение социальной поддержки детей и семей, имеющих детей, многодетных семей, на обеспечение социальных выплат отдельным категориям пенсионеров, ветеранам труда, инвалидам.

На повышение оплаты труда работников бюджетной сферы, что предусмотрено Указами президента РФ, в течение 2014–2016 го-

дов планируется выделить из бюджета города 133,6 млрд рублей, в том числе 21,3 млрд рублей в 2014 году.

Возрос объем средств на реализацию целевых программ Санкт-Петербурга по улучшению жилищных условий горожан. Увеличится в 2014 году на 22% финансирование программы «Молодежи доступное жилье», на 25% – программы «Расселение коммунальных квартир». В два раза больше – до 600 млн рублей – будет выделено в следующем году бюджетных средств на реализацию программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге».

Георгий Полтавченко подчеркнул, что «в условиях объективных финансовых сложностей будут финансироваться только те проекты, которые выгодны городу». «Будем финансировать с максимальной эффективностью и отдачей, чтобы каждый рубль был потрачен не впустую», – сказал губернатор.

«Новый берег» ПО-ЯПОНСКИ

Марина Голокова. Японское архитектурное бюро Nikken Sekkei подготовило концепцию проекта «Новый берег», который собирается реализовать в Сестрорецке компания «Северо-Запад Инвест». Проектировщики предлагают создать безбарьерную среду для всех. Насколько это будет возможным, инвесторы полагают выяснить вместе с чиновниками в течение полугода.



Концепция токийского бюро предусматривает формирование так называемой безбарьерной среды для всех, включая людей с ограниченными возможностями. При проектировании нового пространства архитекторы учли безопасность перемещения по городу, удобство передвижения, доступность информации при проектировании зданий, транспортной сети, пешеходных дорожек, парков, автостоянок.

По словам генерального директора филиала Nikken Sekkei Фади Джабри, новый город будет разделен на три типа территорий: участки, проектируемые по российским стандартам; «важные участки с более строгими стандартами» и «образцовые участки в качестве передовых примеров универсального проектирования в масштабах России».

Под более строгими стандартами подразумеваются те, которые рассчитаны на людей с ограниченными возможностями. По ним должны

быть устроены, например, туалеты для инвалидов, более широкие склоны, тактильное покрытие пола и стен. Такие стандарты, по словам Фади Джабри, будут учитываться при проектировании общественных зданий и пространств.

Заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков полагает, что этот проект позволит разработать новые стандарты организации пространств в России, более жесткие, чем сегодняшние. Инвестор считает, что можно будет разработать регламент, который бы стал обязательным для россиян.

Японские архитекторы обратили внимание на то, что в России не продуманы системы для людей с ограниченными возможностями. Инвалиды в российских городах в большинстве своем вынуждены сидеть по домам: любые прогулки подразумевают преодоление множества препятствий. «Новый берег» в этом плане мог бы стать первым

городом в стране, проживание в котором будет комфортным для всех.

«Новый берег» – проект создания искусственных территорий в Курортном районе. Он предусматривает до 15 млн кубометров намыва. Песок для намыва инвестор намерен добывать с Сестрорецкого месторождения. По расчетам компании, намыв должен начаться в 2014 году. До этого времени должна быть полностью проведена инженерная подготовка территории. Инвестор полагает, что в качестве генерального подрядчика будет привлечена российская компания.

К началу 2016 года ООО «Северо-Запад Инвест» планирует создать искусственные территории, параллельно ограждая от затопления существующие земли. Построить микрорайон планируется к 2028 году.

Контракт с Nikken Sekkei стоит 100 тыс. USD. Проект в целом оценивается в 300 млрд рублей. Ранее стоил на 50 млрд рублей дешевле. Инвестор объясняет удорожание

проекта ростом затрат на инфраструктуру.

Проект планировки территории (ППТ) с учетом результатов экологической экспертизы находится на рассмотрении в Смольном. Как отмечает Владимир Жуйков, невзирая на то, будет утвержден ППТ или нет, по условиям договора с городом, компания обязана создать новую территорию. Инвестор набрался терпения для того, чтобы спокойно ждать решения правительства. «У нас запас времени большой, чтобы обсудить Генплан, решение транспортных проблем. Уверен, что этот проект состоится», – говорит г-н Жуйков.

Для продвижения проекта компания с лета ведет переговоры с городом. Владимир Жуйков поясняет, что переговорный процесс очень длительный из-за множества деталей, которые нужно согласовывать с разными комитетами. Он рассчитывает на то, что все вопросы с чиновниками можно будет «утрасти» за полгода.

Предложения правительства Ленобласти по корректировке бюджета прошли «нулевое чтение»



Состоялось предварительное рассмотрение проекта областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об областном бюджете Ленинградской области на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов». Речь шла о корректировке бюджета уходящего года.

В обсуждении проекта приняли участие первый вице-губернатор Ленинградской области Константин Патраев, вице-губернатор – председатель комитета финансов Роман Марков, депутаты Законодательного собрания, представители профильных комитетов.

Основные параметры бюджета на 2013 год таковы: доходы – 69 млрд 294 млн руб., расходы – 80 млрд 616 млн руб., дефицит – 11 млрд 322 млн руб.

В частности, изменения предполагают увеличение доходной части бюджета (в основном, за счет федеральных средств) и рост, в том числе, социальных расходов.

Депутаты поддержали предложения правительства Ленинградской области. Обсуждение законопроекта продолжится на заседаниях постоянных комиссий областного парламента. Первое чтение проекта закона намечено на 11 октября.

«Совместная работа комитета финансов с депутатами позволит сделать корректировки бюджета более сбалансированными и выверенными. Предварительное рассмотрение дало возможность выслушать мнения депутатов всех фракций Законодательного собрания и обсудить поступившие предложения. Я благодарен депутатскому корпусу за ответственную позицию и конструктивный подход в работе над бюджетом», – подчеркнул Роман Марков.

■ **В Калининском районе открыли специальный дом для пожилых людей.** Специальный жилой дом состоит из шести- и двухэтажного корпусов. В шестиэтажном корпусе находятся 76 однокомнатных квартир для проживания 80 граждан (четыре квартиры предназначены для проживания семейных пар, восемь – специально оборудованы для инвалидов-колясочников). В двухэтажном корпусе располагаются социальные службы районного Комплексного центра социального обслуживания населения, включая отделение временного проживания граждан пожилого возраста. 20 мест отделения рассчитаны на круглосуточное пребывание пожилых клиентов, от 30 календарных дней до полугода, в зависимости от необходимости. На первом этаже дома размещен кабинет врача гериатра и первый в районе и городе «Киоск здоровья», куда могут обращаться жители прилегаю-

щего к дому микрорайона. «Киоски здоровья» – это одна из европейских технологий, направленная на укрепление здоровья через профилактику заболеваний, являющихся основной причиной смертности населения (сердечно-сосудистые заболевания, злокачественные новообразования, болезни органов дыхания и другие).

По словам начальника отдела социальной защиты населения администрации Калининского района Анны Куваевой, уже есть люди, которые сдали документы для заселения и в ближайшее время заедут в новые квартиры.

■ **В Мариинской больнице начнутся реставрационные работы.** Город объявил открытый конкурс на реставрацию и воссоздание утраченных элементов в Мариинской больнице. Речь идет о фрагментах монументальной живописи в помещении домовой церкви лечебного учреждения. Стоимость

контракта составляет почти 20 млн рублей.

Итоги конкурса планируется подвести 18 ноября. Срок выполнения работы – до 23 декабря.

Мариинская больница находится на Литейном проспекте, 56. Является объектом культурного наследия федерального значения.

■ **Главный канализационный коллектор построят к 10 октября.** Строительство Главного канализационного коллектора северной части Петербурга завершится 10 октября, к 155-летию городского Водоканала. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» с этой даты в Петербурге будет проводить очистку 98,4% сточных вод.

В целом экологический эффект от строительства продолжения Главного канализационного коллектора сопоставим с эффектом от запуска в 2005 году Юго-Западных очистных сооружений. Благодаря Глав-

ному коллектору будет ликвидирован сброс в Неву сточных вод общим объемом 334 тыс. кубометров в сутки (проектная производительность ЮЗСОС – 330 тыс. кубометров сточных вод в сутки).

Коллектор представляет собой комплекс сложных инженерных сооружений, куда входят, в частности, два тоннеля длиной 12,2 км и диаметром 4 м каждый, проложенные под землей на глубине 40–90 метров. Также в состав Главного коллектора входят десятки шахт, километры микротоннелей и узел регулирования стоков. Это мощная насосная станция, расположенная в шахте глубиной 90 м и диаметром 24 м.

Главный канализационный коллектор доставляет сточные воды на Северную станцию аэрации, где они проходят полный цикл очистки, в том числе в соответствии с рекомендациями Хельсинкской комиссии по защите Балтийского моря.

интервью

Олег Рыбин: «Впереди большая работа по актуализации Генплана»

Надежда Степанова. Главный архитектор Петербурга, председатель комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Олег Рыбин сообщил о том, что может быть запрещено, а что — разрешено в новом законодательстве, поделился тем, что делать с жильем в центре города, и усомнился в необходимости создания крупных деловых кварталов.

— Олег Васильевич, весной, когда вы только заняли пост председателя КГА, вы говорили о том, какие вопросы важно решить прежде всего. Должность главного художника вы, как обещали, вернули. Что на очереди?

— Впереди большая работа по актуализации Генерального плана города 2015–2025 годов на основе разрабатываемой Стратегии социально-экономического развития. Совершенствование нормативно-правовой базы градостроительной деятельности также требует особого внимания. Рассматриваются предложения по разработке государственной программы «Градостроительная политика».

— Какие полномочия в части оформления фасадов, установки рекламных конструкций и информационных щитов останутся в комитете по печати и взаимодействию со СМИ и Жилищном комитете?

— Ремонт, переоборудование и окраска фасадов производятся в соответствии с архитектурным заданием и колерным бланком, которые выдает КГА. В части установки информационных и рекламных конструкций уполномоченным органом власти является комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации, у КГА же остаются согласовательные функции. При комитете по печати и взаимодействию со СМИ создана рабочая группа, куда входят специалисты комитета по печати, КГА и КГИОП.

— Будет ли взят регламент Невского проспекта за основу работы над внешним обликом исторического центра в целом? Будет ли разрабатываться отдельно регламент Московского проспекта?

— Регламент Невского проспекта — это пилотная работа, сопряженная с определенными трудностями. Этот регламент в настоящий момент утвержден, он два раза рассматривался на заседании Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга и принципиально был одобрен, поэтому есть все основания полагать, что он будет положен в основу других регламентов, в том числе регламента Московского проспекта.

— Сколько было рассмотрено (принято) проектов планировки в КГА с мая этого года? Сколько проектов планировки ожидают своей очереди?

— С 1 мая 2013 года по 24 сентября 2013 года комитет издал 335 распоряжений, из них 47 — о подготовке документации по планировке территорий и 288 — о продлении срока подготовки документации, переходящей с 2006 года. Кроме того, подготовлено 62 сводных заключения, из них 18 — о направлении документации на публичные слушания в установленном порядке по документации по планировке, и 44 — на доработку.

Правительство Санкт-Петербурга рассмотрело девять проектов постановления, восемь из которых утверждены. Хочу напомнить, что порядок согласования проектов планировки и проектов межевания территорий регламентирован постановлением городского правительства (от 16 мая 2006 года № 596 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий» — Прим. ред.). По этому регламенту КГА проверяет документацию по планировке территории, если она уже согласована в соответствующих исполнительных органах государственной вла-

сти отраслевых служб и ведомств. Затем комитет принимает решение о направлении документации на доработку или публичные слушания. После проведения публичных слушаний решение о проекте окончательно принимается в правительстве Петербурга.

— Каких изменений следует ожидать в Градостроительном кодексе Российской Федерации?

— За период 2011–2013 годов в Градостроительный кодекс было внесено около 30 изменений. Эти поправки носили в основном «точечный» характер и принципиально не меняли установленного

ДОСЬЕ

Олег Васильевич Рыбин

Родился 12 февраля 1961 года в Северодвинске Архангельской области. В 1985 году окончил архитектурный факультет Горьковского инженерно-строительного института имени В. П. Чкалова, в 2004-м — Нижегородскую правовую академию по специальности «Юриспруденция».

До 1996 года работал в проектных институтах Минобороны, речного транспорта, в проектно-строительном предприятии.

1996–2002 — работал в Главном управлении архитектуры и градостроительства администрации Нижнего Новгорода.

2002–2005 — заместитель главы администрации города, начальник Главного Управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор Нижнего Новгорода, председатель Координационного и Градостроительного советов города.

2004–2011 — доцент кафедры Архитектурного проектирования Нижегородского архитектурного университета (ННГАСУ), председатель Государственной экзаменационной комиссии.

2005–2011 — первый заместитель директора Департамента градостроительного развития, главный архитектор Нижегородской области, заместитель председателя Градостроительного совета области, председатель Архитектурного совета.

С апреля 2011 года — первый заместитель председателя комитета по архитектуре и градостроительству Москвы.

С июля 2012 года — исполняющий обязанности руководителя Москомархитектуры.

15 апреля 2013 года занял должность председателя Комитета по градостроительству и архитектуре — главного архитектора Санкт-Петербурга.

Член Союза архитекторов РФ с 1991 г., с 1996 г. — член правления Союза архитекторов РФ. Заслуженный архитектор России (2010).

Лауреат премии фестиваля «Зодчество» (2003, 2004), имеет золотой диплом международного фестиваля «Зодчество-2008» в номинации «Архитектура и градостроительство регионов и городов России — Исторический город и новая архитектура», диплом Российской академии архитектуры и строительных наук, удостоен премии имени архитектора Алексея Гутнова за проект генплана Нижнего Новгорода (2010), диплома Союза архитекторов России и других.



Если не будут внесены уточнения в нормативную базу, то придется либо убирать жилую функцию из зданий в центре города, либо прибегать к перепланировкам и частичному сносу.

Олег Рыбин, главный архитектор Петербурга, председатель комитета по градостроительству и архитектуре



7 октября 2013 г.

№ 39 (139)

Кто строит в Петербурге

НОВОСТИ

кодексом порядка градостроительной деятельности. Например, одно из последних изменений касалось особенностей регулирования при размещении линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, предусматривающего проведение изыскательских работ.

В Государственной Думе Федерального Собрания рассматриваются несколько законопроектов об изменении порядка архитектурно-строительного проектирования, а также выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Определенные изменения Градкодекса планируются в рамках реализации «дорожных карт» по устранению административных барьеров в сфере строительства. Если, например, органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, бездействуют, должна появиться возможность уведомительного порядка начала строительства.

Петербургское Законодательное собрание инициировало внесение изменений в Градкодекс, предусматривающих запрет на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции, если речь идет о предельной высоте зданий. Рассматривается также возможность внесения нормы о мере допустимых отклонений. Это изменение инициировано городом. Так, уменьшение размеров минимальных отступов от границ земельных участков и увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка могут быть допустимы в пределах 10 процентов от значения соответствующих предельных параметров. Такая поправка необходима, если ее рассматривать с точки зрения сохранения панорам и видов исторического центра.

Полагаю также уместным рассмотреть вопрос о необходимости подготовки системных изменений Градкодекса, направленных на повышение эффективности государственного управления в сфере градостроительства, в том числе в части регулирования вопросов архитектуры. Так, федеральный закон об архитектурной деятельности применяется в части, не противоречащей Градкодексу.

Градкодекс установил определенную систему документов, разрабатываемых в сфере градостроительной деятельности. В ней предусмотрены разные стадии: архитектурно-строительное проектирование и экспертиза проектной документации. При этом предмет экспертизы проектной документации императивно определен Градкодексом и не предусматривает экспертизы собственно архитектурных решений объекта капитального строительства. Если учитывать указанные требования федерального законодательства о градостроительной деятельности, проведение иных экспертиз проектной документации не допускается.

На мой взгляд, будет актуальным интегрирование отдельных положений Закона об архитектурной деятельности в Градкодекс. Это

позволит органам, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства, проводить на стадии архитектурно-строительного проектирования экспертизу внешнего облика объекта капитального строительства, пространственной, планировочной и функциональной организации.

— Предусматриваются ли поправки, связанные с ограничением высотности зданий в десятикилометровой зоне от границ Петербурга?

— Действительно, комитет подготовил проект федерального закона, предусматривающий внесение изменений в Градкодекс в части высотного ограничения строительства (не более трех этажей) в десятикилометровой зоне вокруг городов с населением более трех миллионов человек. В случае превышения указанных высотных ограничений проектом устанавливалось обязательное согласование предельных высотных параметров с соответствующим муниципальным образованием (городом федерального значения). Указанные изменения предусматривались, в первую очередь, применительно к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Санкт-Петербургу в целях сохранения композиции и силуэта застройки, а также композиционно-видовых связей Санкт-Петербурга как исторического поселения при градостроительной деятельности на территориях муниципальных образований Ленинградской области. Хочу напомнить, что Петербург и Ленобласть сейчас тесно взаимодействуют в части развития сопредельных территорий. Специально для этого создан координационный совет. Так что северная столица и 47-й регион к поправкам готовы. А вот инициировать изменения в федеральное законодательство, касающиеся всех городов России с населением в три миллиона человек было бы несвоевременно и избыточно. Ведь среди иных регионов Российской Федерации нет единообразной позиции по данному вопросу.

— Насколько эффективна работа Координационного совета по социально-экономическому развитию территорий Петербурга и Ленобласти, о котором вы говорите?

— В рамках его деятельности выработка взаимоприемлемых решений по вопросам градостроительного зонирования, в том числе установления градостроительных регламентов, а также урегулирование возможных разногласий.

— Город стал активно бороться с излишними административными барьерами. Вписывается ли работа координационного совета в такую концепцию?

— Действительно, такой вопрос обсуждается. И это отразилось на судьбе планируемых поправок в Градкодекс. Чтобы не устанавливать в Градкодексе дополнительных административных процедур при градостроительной деятельности на соответствующих территориях, работа по согласованию указанного проекта федерального закона приостановлена.

— Насколько известно, в законе появятся единые поправки для Петербурга и Москвы. С чем они связаны?

— Такой законопроект разработал Минрегион. Изменения предусматривают обязательный характер подготовки схем территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации соответственно для Москвы и Московской области и Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Указанные схемы территориального планирования позволят комплексно и согласованно решать отдельные вопросы территориального планирования, в том числе, в случаях установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны объектов культурного наследия.

— Весной, выступая на заседании первого Совета по градостроительной деятельности при правительстве Санкт-Петербурга, архитектор Евгений Герасимов предложил разработать особые нормы, рассчитанные только на памятники архитектуры и исторические здания. По его словам, таким образом можно будет избежать перепланировки квартир и сохранить жилую функцию в зданиях. Эта идея будет воплощена в жизнь?

— Застройка исторического центра Петербурга и в особенности плотная застройка вторых и третьих дворов, на данный момент не отвечает нормам инсоляции и освещенности. И если не будут внесены уточнения в нормативную базу, то придется либо убирать жилую функцию из подобных зданий, либо прибегать к перепланировкам и частичному сносу. Чтобы этого не произошло, необходимо внесение поправок. В настоящий момент идет работа по корректировке нормативной базы в рамках реконструкции двух районов центра Петербурга: Конюшенной и Новой Голландии. Вопрос об изменении нормативов рассматривался на заседании Совета по сохранению культурного наследия, комитет по градостроительству и архитектуре выразил свою позицию, надеясь, что пожелания КГА будут учтены в тех поправках, которые готовит комитет по управлению городским имуществом.

— Какое участие принимает КГА в программе сохранения исторического центра? Как считаете, должны ли эту программу курировать КГИОП и КГА?

— Комитет по градостроительству и архитектуре принимает непосредственное участие в программе сохранения исторического центра. Так, в состав рабочей группы при комитете по инвестициям, созданной для обсуждения связанных с сохранением центра Петербурга вопросов, входят специалисты комитета и подведомственного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга», которое занимается разработкой проектов планировки территории, необходимых для создания базы для возможного расселения жителей центральных районов. Все вопросы,

связанные с центром Петербурга, несомненно, относятся к ведению КГА и касаются соблюдения разработанного КГИОП Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга». На заседаниях Совета по сохранению культурного наследия уже дважды обсуждались вопросы преобразования центральной части Санкт-Петербурга. На всех этапах подготовки программы сохранения исторического центра будут продолжаться обсуждения.

— С чем связаны в большинстве случаев заявки о внесении изменений в Генплан?

— Заявки о внесении изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга прежде всего связаны с изменением функционального зонирования территорий и переводом промышленных территорий в другие категории — общественно-деловые или жилые.

— Насколько реально развивать передовую современную архитектуру на отдельных территориях Петербурга, например, как в районе Дефанс в Париже, сохраняя при этом исторический центр?

— Тема «сити», или нового делового центра Санкт-Петербурга, обсуждается уже давно, назывались разные места его возможного расположения: намывные территории Васильевского острова, юг Петербурга, что связано с близостью аэропорта, север города. Создание такого центра — вопрос в большей степени экономической: есть ли необходимость строительства такого количества офисных площадей для Петербурга и что это будет?

— Какие территории в Петербурге, с вашей точки зрения, требуют архитектурного преобразования?

— Из территорий Петербурга, требующих архитектурного преобразования, в первую очередь хочу назвать районы, застроенные старыми пятиэтажками. В свое время для удовлетворения спроса на жилье, расселения коммуналок на этих территориях возводились дешевые индустриальные жилье, которое к настоящему моменту уже устарело морально и физически. Было принято решение о реконструкции 22 кварталов пятиэтажной застройки со сносом старых и возведением новых зданий, при этом жители расселяемых пятиэтажек получают возможность получить квартиры в новых домах в тех же районах.

Еще одной важной задачей является реновация депрессивного «серого» пояса Петербурга. Первые шаги в направлении изменения функции и архитектурного облика подобных территорий уже предпринимаются, в качестве примеров можно привести кварталы «Шкапина — Розенштейна» и «Измайловская перспектива».

Немаловажно и решение транспортных задач: завершение строительства Западного скоростного диаметра, а также проведение реконструкции набережных Обводного канала, которые соединят набережные Невы и Западный скоростной диаметр.

■ **Вводить соцнормы потребления в ЖКХ будут в середине следующего года.** Решение о введении социальных норм потребления в ЖКХ будет принято в середине следующего года, должна быть дифференциация и преференции для отдельных категорий граждан, сообщил премьер-министр РФ Дмитрий Медведев. «Решение о дальнейшей судьбе этой идеи будет принято на основании анализа итогов эксперимента, — сказал премьер на встрече с секретарями первичных отделений «Единой России». — Главное, определить реальную потребность». По словам Медведева, нужны дифференцированные нормы. «Плюс к этому должны быть льготы и преференции для отдельных категорий. Потому что одно дело люди с высоким заработком, а другое дело люди, у которых скромные заработки, бюджетники те же самые», — добавил глава правительства.

■ **10 строительных компаний вышли в полуфинал конкурса «Доверие потребителя».** Подведены промежуточные итоги конкурса «Доверие потребителя». Конкурс проводится уже в шестой раз, инициатором его проведения выступает комитет по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти, при поддержке правительства Санкт-Петербурга. По итогам интернет голосования, которое проходило на четырех порталах и при участии более чем 30 тысяч пользователей, в полуфинал конкурса вышли 10 строительных компаний, 10 ипотечных банков и 10 риэлтерских агентств. В числе полуфиналистов строительные компании: NCC Недвижимость, Setl city, ЮИТ Санкт-Петербург, 47 трест, ЛСР Недвижимость — Северо-Запад, ЛенСпецСМУ, Северный город, Ленстройтрест, КД-estate, Normann. Полуфиналисты ожидают еще два этапа голосования, результаты конкурса будут подведены 1 декабря 2013 года.

■ **Объем жилищных кредитов в России вырос на 27,5%.** Объем рублевых жилищных кредитов в России, выданных в январе — августе 2013 года, вырос, по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, на 27,5% — до 800,4 миллиарда рублей. Об этом говорится на сайте Центробанка РФ. Объем валютных жилищных кредитов, выданных за 8 месяцев, составил 12,98 миллиарда рублей, что на 21,1% больше прошлогоднего показателя. Объем ипотечных кредитов на территории России составил 774,45 миллиарда рублей. Это больше на 28%, чем в прошлом году. Согласно отчету ЦБ, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях, выданным в РФ в январе — июле 2013 года, увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2012 года на 0,5 процентного пункта и достигла 12,7%, а по жилищным кредитам в валюте, наоборот, снизилась на 0,1 процентного пункта до 9,7%.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

сделка

Fort Group приобретает пять бизнес-центров группы ЛСР

Компания Fort Group приобретает бизнес-центры «Орлов» и «Трубецкой» (по 5000 кв. м каждый), оба расположены на Парадной улице, бизнес-центр «Гелиос» на улице Марата, 47–49 (3900 кв. м), Apollo на проспекте Добролюбова, 8 (8341 кв. м), а также бизнес-центр на Галерной улице.

Сейчас в активе ЛСР два офисных объекта – «Гелиос» и бизнес-центр на Галерной, 10, «Литера» (2400 кв. м) – они и войдут в сделку с Fort Group. Бизнес-центры Apollo, «Орлов» и «Трубецкой» ЛСР продала ранее.

«Сделка с Fort Group в завершающей стадии, вопрос практически решен», – сказал «Ведомостям» гендиректор группы ЛСР Александр Вахмистров.

Летом 2012 г. ЛСР раскрыла информацию о продаже Apollo и «Орлова» в своей отчетности, не называя имени покупателя, но несколько источников «Ведомостей» на рынке недвижимости утверждали, что сделка была формальной, а объекты по-прежнему предлагались к продаже.

Сделка по приобретению бизнес-центров пока не закрыта. Ее сумму стороны не называют. Это небольшие объекты в хороших местах и они заполнены арендаторами. Для покупки будут использоваться и заемные средства.

Некоторое время назад ЛСР решила отказаться от коммерческой недвижимости, было принято решение сосредоточиться на сегменте стройматериалов, строительстве и девелопменте, а имеющиеся офисы продать. Кроме перечисленных бизнес-центров, ЛСР использует под офисы и здание на Невском, 1. Оно остается

в портфеле компании, уточнил ее представитель.

До сих пор никто в Петербурге не покупал бизнес-центры пакетами, поэтому это крупная для города сделка, все объекты очень качественные. Объекты ЛСР давно предлагались к продаже, и цена была не низкая. Пять объектов могли обойтись Fort Group в сумму свыше 100 млн USD, поскольку цена за такие объекты может составлять до 5000 USD за 1 кв. м.

Fort Group специализируется на управлении объектами недвижимости, за ней стоят иностранные инвесторы. Fort Group решила заняться офисной недвижимостью, и была заинтересована в приобретении сразу пакета объектов, а не единичного проекта.

До сих пор Fort Group специализировалась на торговой недвижимости, компания владеет портфелем из 10 торговых комплексов в Петербурге. Пять из них общей площадью 260 000 кв. м она приобрела в 2011 г. вместе с банкротящейся девелоперской компанией «Макромир» одного из основателей сети «Пятерочка» – Андрея Рогачева. Это была одна из крупнейших за несколько лет сделок на петербургском рынке недвижимости, эксперты оценивали ее в 16–18 млрд руб. Долг «Макромира» составлял тогда около 15 млрд руб.

опрос

Редакция «Кто строит в Петербурге» поинтересовалась у экспертов рынка, что произойдет с рынком недвижимости, если социальная и инженерная инфраструктуры будут переложены на плечи инвесторов в обязательном (законодательном) порядке?



СУДЬБА СОЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ БУДЕТ РЕШЕНА В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ



Илья Еременко, генеральный директор Setl City:

– Если это случится, цена на жилье повысится. Некоторые застройщики перестанут строить, потому что себестоимость повлияет на экономику проектов. Инвесторы будут отказываться от проектов, и предложения на рынке будут сокращаться. Соответственно уменьшение предложения повлечет за собой рост цен. Конечно, если рыночная цена позволяет, застройщик может строить за свой счет социальные объекты. Однако есть районы и регионы, где зазор рентабельности – это и есть стоимость социальных объектов, поэтому либо просто не будут строить, либо цена должна повыситься. Но если нет объективных предпосылок к повышению цены, то строительство просто сократится, однако я думаю, что у государства нет таких целей.



Антон Евдокимов, генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (Etalon Group):

– Определенно, цена за квадратный метр вырастет и, в конечном счете, проигравши-

ми в этой ситуации останутся именно покупатели жилья. Ведь мы, как застройщики, будем вынуждены закладывать стоимость социальной инфраструктуры в себестоимость строительства. Мы не раз высказывали позицию нашей компании по данному вопросу: государственно-частное партнерство – единственный компромиссный вариант, т.к. он предполагает возврат инвестору вложенных в социальную инфраструктуру средств и не отражается на благосостоянии покупателя жилья.



Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Самым очевидным результатом таких условий станет увеличение цены квадратного метра. Этот процесс необратим. Как бы ни говорили, что стоимость строительства инфраструктуры ляжет целиком на застройщика, у инвесторов все равно найдутся лазейки – и так или иначе это отразится на покупателях. Стоимость жилья возрастет.

Следующим негативным фактором станет уход с рынка строительства малых и средних предприятий-застройщиков, не имеющих начальных капиталов для одновременного строительства и жилых домов, и объектов инфраструктуры, все это приведет к снижению уровня конкуренции и опять же к удорожанию квадратного метра. Итог неутешительный: увеличение стоимости «квадрата» и уменьшение общего объема строительства.

НОВОСТИ

■ Музей-усадьбу «Приютино» во Всеволожске отреставрируют. Усадьба включена в проект «Сохранение культурного наследия России», реализуемый Министерством культуры Российской Федерации совместно с администрацией Ленинградской области. В настоящее время в рамках этого проекта на территории 47-го региона реализуются три программы: реставрация музея-заповедника «Парк Монрепо» в Выборге и музея «Дом станционного зрителя» в Гатчинском районе, а также строительство Многофункционального музейного центра в селе Рождествено Гатчинского района. Другая часть проекта – реставрация Выборгского замка и музея-усадьбы «Приютино». В рамках проекта будут отреставрированы постройки усадьбы, приведен в порядок парк, проложены современные

инженерные коммуникации. Для этих целей Международный банк реконструкции и развития выделил Российской Федерации займ в размере 650 млн рублей.

Губернатор Ленинградской области предложил в целях развития музея восстановить утраченные объекты усадьбы, создав крупный музейный комплекс. Объект находится в собственности Российской Федерации. Основным пользователем памятника является литературно-художественный Музей-усадьба «Приютино». Музей является филиалом ЛО ГУК «Музейное агентство».

■ Бюсты флотоводцев украсили здание на Синопской набережной. На фасаде общественно-делового центра «Синоп» (Синопская наб., 22) установлены бюсты флотоводцев: Нахимова, Корнилова, Новосильского и Панфи-

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» приглашает к сотрудничеству:

- ✓ геолога (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)
- ✓ гидролога (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)
- ✓ архитектора (в/о, о/р в проектировании промышленных объектов от 5 лет)
- ✓ начальника отдела смет и экономического анализа (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, д. 1/3.
Начальник отдела кадров: 576-15-47,
savina_83@mail.ru



Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Без сомнения, строительство объектов социальной инфраструктуры за счет средств инвесторов приведет к удорожанию себестоимости строительства. В зависимости от объемов проектов КОТ эта цифра может составить 10% и более. Можно также предположить, что это скажется и на стоимости жилья.



Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar:

– Если социальная и инженерная инфраструктура будут в обязательном порядке переложены на плечи инвесторов, то себестоимость проектов увеличится, что приведет к росту цен на рынке первичной недвижимости. В целом, на мой взгляд, данная инициатива может положительно сказаться на развитии города, поскольку большинство застройщиков готово заниматься реализацией объектов инфраструктуры. Главное для инвесторов, чтобы находились свободные земельные активы, пригодные для реализации жилых объектов.



Дмитрий Уваров, директор по маркетингу Nogmap:

– Ничего существенного с рынком не произойдет, возможен рост цен, однако, исходя из текущей рыночной конъюнктуры, он вряд ли будет галопирующим. Скорее всего, снизится доходность проектов, но застройщики уже готовы к этому. Главное, чтобы были четкие правила игры. Сейчас, даже при большом желании, у застройщиков нет возможности реализовать эту задачу, поскольку даже 214-ФЗ противоречит этой инициативе.



Владимир Скигин, председатель совета директоров UK Satellit Development:

– Такое решение будет непонятным рынку и будет негативно воспринято инвесторами; в Европе подобной практики нет. Это также

в очередной раз отпугнет иностранных инвесторов. Что касается российских компаний, то они тоже будут искать возможность работать в других регионах, в частности, в Ленинградской области, которая в последнее время радуется своими решениями в области взаимодействия с инвесторами. Кроме того, это коснется и конечного потребителя, поскольку стоимость квартир значительно возрастет.



Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:

– В таком случае нам придется попрощаться с мечтами о строительстве доступного жилья, так как все затраты на строительство социальной и инженерной инфраструктуры будут включены в цену продажи жилья. Планы по обеспечению горожан жильем станут еще менее реальными, нежели были на сегодняшний день. Фактически оплата строительства объектов инфраструктуры будет переложена напрямую на плечи покупателей, а не на застройщиков.



Юрий Грудин, председатель Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти:

– Если переложить инфраструктуру на инвесторов, мы получим качественные жилые комплексы. Однако для застройщиков это может стать большим риском, поскольку, как бы не развивались механизмы финансовой защиты, от банкротства не застрахован никто. С другой стороны, нагрузка ляжет на себестоимость жилья.

Хотя при сегодняшней ценовой политике в Петербурге, я думаю, что можно говорить о повышении на 5–10% в эконом-сегменте.



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Безусловно, цена за «квадрат» повысится и именно из-за социальной и инженерной инфраструктуры. Земля, вполне возможно, останется по цене на том же уровне. Наиболее заметно приостановление продаж будет на объектах с плохим позиционированием, локацией или в местах перенасыщения. В проверенных проектах люди будут покупать, но не в классе «эконом», так как для покупателя этого сегмента повышение цены критично для принятия решения о покупке.

лова. Установка бюстов – достойный вклад в увековечение памяти о победе российского флота в Синопском сражении, 160-летие которого отмечается в этом году.

Губернатор поблагодарил строителей, архитекторов, инициаторов проекта и лично руководителя компании Plaza Lotus Group Михаила Зингаревича за достойный подарок нашему городу.

Помимо скульптурной группы, на куполе главного фасада установлен барельеф императрицы Марии Федоровны. Такой же барельеф украшал корабль «Императрица Мария», участвовавший в Синопском сражении. Увековечены также имена кораблей, принимавших участие в битве.

■ **Градозащитники пикетируют снос дома Крутикова.** Движение «Живой город» высту-

пает против сноса дома Крутикова, расположенного на 11-й Красноармейской ул., 7. Фонд имущества выставил это здание на аукцион, который должен состояться 13 ноября. Основным условием конкурса является обязанность победителя в течение года снести здание.

По закону № 820–7 «О границах зон охраны...» разрешается снос аварийных исторических зданий «в случае невозможности ликвидации аварийности», но градозащитники обращают внимание на то, что даже в этом случае снос не является обязательным. Ранее дом уже передавался инвестору – ООО «Балтамерика», который планировал снести здание и построить на его месте апартамент-отель из стекла и бетона. Однако эта компания так и не приступила к работам, и в прошлом году город расторг с ней договор.

прецедент

Соцобъекты в обмен на налоги

Евгений Иванов, Елена Чиркова. Первые объекты по компенсационной программе «Соцобъекты в обмен на налоги» будут выкуплены в Кудрово.



Мы надеемся, что за этим договором последуют еще десятки подобных соглашений с инвесторами.

Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области

На прошлой неделе во Всеволожске было подписано первое четырехстороннее соглашение «О сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области» («Соцобъекты в обмен на налоги»).

Документ подписали вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев, глава администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Александр Соболенко, глава администрации МО «Заневское сельское поселение» Алексей Гердий и генеральный директор ЗАО «РТ «Петербургская Недвижимость» (входит в холдинг Setl Group) Илья Еременко.

Соглашение касается микрорайона, который застраивает Setl Group в деревне Кудрово Заневского сельского поселения. Согласно документу, застройщик, вставший на налоговый учет в Ленинградской области, платит все положенные по законодательству налоги в консолидированный бюджет региона, и строит за свой счет социальные объекты – детские сады и школы. Администрация области в свою очередь возвращает застройщику стоимость строительства соцобъекта путем перечисления муниципалитету, где этот объект построен, субсидии на его выкуп. При этом цена объекта не должна превышать определенный Министерством регионального развития уровень и быть более 70% от уплаченных налогов.

Вице-губернатор отметил, что рисков в подобной сделке нет ни для правительства, ни для застройщика, более того, школы и детские сады, построенные на таких условиях, будут построены качественнее и сданы гораздо быстрее, чем те, которые строились бы по прямому бюджетному финансированию, поскольку процедуры проектирования и выбора подрядчика обычно занимают очень много времени.

Setl Group предполагает возвести 41 жилой дом (микрорайон «Семи столиц», общая площадь жилья – 680 тыс. кв. м) на участке в 30 га и перечислить в областной бюджет 1 млрд рублей в виде налогов за 9 лет реализации проекта. В настоящее время введены в эксплуатацию первые две очереди квартала «Вена». Начато строительство квартала «Лондон». Завершение строительства всего микрорайона, рассчитанного на проживание более чем 20 тысяч человек, запланировано в 2018 году. По программе «Соцобъекты в обмен на налоги» в «Семи столицах» будет построено 5 детских садов на 760 мест и две школы на 600 и на 1100 мест. Строительство одного детского сада началось весной этого года, первая школа была заложена в прошедшую пятницу.

Директор SetlCity Илья Еременко рас-

сказывает, что нынешняя школа – это уже второй социальный объект на территории «Семи столиц». Этим летом компания начала строительство детского сада на 110 мест, а в планах на ближайшее время значится строительство еще одной школы на 1100 мест, детских садов и трех детских развивающих центров.

Если говорить о более масштабных планах, то в ближайшие семь лет SetlCity намерен построить сразу 16 социальных объектов на территориях ЖК «Семи столиц» и ЖК «GREENЛандия». Инвестор вложит в строительство школ и детских садов, по предварительной оценке, порядка 4 млрд рублей. Порядка 2,3 млрд рублей будет перечислено в бюджет области.

По словам Георгия Богачева, подписанное соглашение – практический результат той работы, которая была начата областным правительством по инициативе губернатора Александра Дрозденко почти год назад. «Мы надеемся, что за этим договором последуют еще десятки подобных соглашений с инвесторами. От подписания соглашения выиграют все: застройщики, получающие адресные бюджетные инвестиции, областная казна, пополняемая налоговыми поступлениями, и, самое главное, – жители новых кварталов, где создается комфортная среда», – добавил г-н Богачев.

Георгий Богачев, Алексей Гердий, Илья Еременко и глава Заневского сельского поселения Вячеслав Кондратьев заложили первые кирпичи в основание новой школы, которая будет построена в рамках программы. Школа на 600 мест в Кудрово будет возведена в квартале «Вена». По словам г-на Богачева, закладка новой школы накануне Дня учителя – это вдвойне знаменательное событие. Вице-губернатор также подчеркнул, что это уже вторая школа, которую начинают строить в рамках программы развития социальной инфраструктуры в области.

Г-н Богачев говорит, что в ближайшее время администрация Ленобласти планирует заключить еще несколько соглашений на строительство социальных объектов в рамках программы, а до конца года будет заключено еще порядка шести соглашений со строительными компаниями, среди которых «Арсенал-Недвижимость», «ЦДС» и другие крупные участники рынка.

Среди обычных красных кирпичей, которые были заложены участниками соглашения, был кирпич необычный: небольшой, серебряный, с жирной черной единичкой на одной из сторон. Единичка там была не просто так. Она должна символизировать и первое соглашение, и первое сентября. То первое сентября, когда в уже построенную школу пойдут дети. SetlCity обещает, что случится это через два года.

особое мнение

Компания «БКН-Девелопмент» подняла острые вопросы земельного рынка

«БКН-Девелопмент», как крупный участник рынка с многолетней практикой развития различных территорий, отмечает существенные изменения, которые претерпел рынок за последние годы. Если раньше земельные участки продавали лендлорды, а основным критерием качества земли являлось наличие градостроительного плана, то после 2008 года структура сделок кардинально изменилась. На сегодняшний момент актуальным становится не само наличие земли, а ее эффективная инженерная подготовка и качественная проработка проекта развития территории. Именно это направление является профильным для компании «БКН-Девелопмент».

Вопрос грамотного управления этим процессом актуален для всех игроков рынка – и для крупных строительных холдингов, имеющих значительный земельный банк для дальнейшего развития, и для компаний среднего масштаба, не имеющих мощной финансовой возможности заниматься инженерной подготовкой территорий.



«Выходом для компаний среднего масштаба станет партнерство с управляющими компаниями, которые профессионально займутся вопросами инженерной подготовки, проработкой градостроительной документации и ее согласованием. Для комплексных проектов освоения территорий изменившаяся структура земельного рынка приведет к дроблению наделов на отдельные небольшие лоты площадью до 5 га, которые в дальнейшем можно будет эффективно реализовывать на рынке. Легитимная продажа подобных инженерно укомплектованных проектов через торги Фонда имущества станет отличной возможностью для развития мелких и средних строительных компаний».

Левана ХАРАЗОВА,
генеральный директор компании
«БКН-Девелопмент».

По оценкам специалистов земельные банки крупных строительных холдингов позволят им сохранить объемы строительства и развития на 10–15 лет.

Основное предложение новых территорий расположено на стыке города и области, в пригородных районах. К территориям для перспективного развития относятся также «серый» пояс Петербурга – земли промышленных предприятий в центре города, а также районы квартальной реновации. Нельзя забывать и о намывных территориях Васильевско-го острова и будущие 470 га намыва под Сестрорецком (в случае реализации проекта).

Реалии же рынка таковы, что существует дефицит земельных участков с инженерной подготовкой и обозначенными сроками выхода на строительную площадку – именно эти земли, несмотря на высокие цены продажи, являются наиболее востребованными.

Эксперты компании «БКН-Девелопмент» отметили качественные изменения рынка – сегодня тенденция качественной проработки концепции застройки становится важным критерием девелопмента нового, более высокого уровня. В новых проектах увеличивается площадь зеленых зон, существенное внимание уделяется архитектурным решениям, созданию комфортной среды проживания.

круглый стол

Грань между лендлордами и девелоперами стирается

Наталья Бурковская. В городе и пригородах достаточно земельных участков, но качественных наделов, готовых к освоению, не хватает. Из-за этого собственники земельных наделов перекавалифицируются в девелоперов и самостоятельно подготавливают их к строительству.



О том, почему земля становится бесценной, о перспективах земельного рынка Петербурга и дефиците ликвидных земельных участков говорили участники круглого стола, организованного компанией «БКН-Девелопмент» на площадке ОАО «Фонд имущества».

По данным Фонда имущества с 2004 года по июль 2013 под застройку продано 522 участка площадью 3,2 тысячи га. Из них 147 – под строительство жилья на 2,1 тысячи га и 23 для реновации на 921 га. Все это дало городу 42 миллиарда рублей. Остальные – под промышленные и коммерческие цели. В 2012 году уровень продаж земли достиг 130 участков. Всего же с 2007 года в городе реализован 391 земельный участок.

При этом Евгений Рязанцев, заместитель генерального директора Фонда имущества, рассказал, что в нынешнем году Фонд реализовал аварийных зданий с земельными участками площадью 6 гектаров. Под ИЖС продано более 10 гектаров. По мнению спикера, эти объемы не сравнятся с землями, выставленными на вторичном рынке, но это тоже своеобразный вклад в земельный банк. До конца года у Фонда есть еще 100 заявок на выкуп участков собственниками зданий – это более 40 га. Собственники зданий приобретают земельные участки под зданиями за четверть кадастровой стоимости, а это около 1377 рублей за 1 кв. м.

«Тем не менее положительные тенденции мы наблюдаем и на первичном рынке. Так, летом в Петербурге был принят новый закон, снижающий стоимость приватизации территорий для девелоперов. В результате активность компаний выросла в разы. Так, если в первом полугодии поступило всего 9 заявок, то за последние 1,5 месяца их было больше ста», – комментирует Евгений Рязанцев.

Юрий Зарецкий, генеральный директор Peterland сообщил, что в первом полугодии на рынке земли для жилищного строительства было выставлено 142 участка площадью 1576 га. Статистика включает пригородные районы и только открытые предложения. «Площадь возводимых улучшений на данной территории составляет свыше 15 миллионов квадратных метров», – делится наблюдениями эксперт.

Если в центре города собственники предлагают участки по 2000 USD за кв. м, то ближе к окраинам земля дешевле до 720 USD. В области участки в среднем торгуются за 240 USD.

«Объем предложения земельных участков в Петербурге и приграничных территориях на сегодняшний день значителен», – гово-

рит г-н Зарецкий. По данным исследования Peterland, доля первичного рынка составила всего около 10% предложения.

По его мнению, качественной земли с разработанной инфраструктурой, проектами планировки и градпланами в городе мало, поэтому лендлорды с крупными земельными банками вынуждены самостоятельно доводить участки до ума. Это значит, они перекавалифицируются в девелоперов.

В сегодняшних условиях рынка подготовка земельного участка под строительство становится отдельным направлением бизнеса, которым все чаще начинают заниматься сами владельцы земли.

По словам Левана Харазова, генерального директора «БКН-Девелопмент», его компания ведет работы с крупным земельным банком – свыше 1300 гектар в различных направлениях. «Восемьдесят процентов земли – это земли комплексного освоения, так называемые КОТы», – говорит эксперт. Всего в застройке под КОТами насчитывается 40 млн кв. метров. Однако стоит задуматься о качестве этой земли. Застройщикам есть где развернуться, несмотря на то, что город почти на два года заморозил выдачу градпланов. По мнению г-на Харазова, для освоения земельного банка частных собственников потребуется 10, а то и 20 лет.

Спикеры сошлись во мнении, что, несмотря на огромные объемы предложения, для застройщиков самым важным сегодня становится инженерная подготовка и возможность как можно раньше приступить к строительству. Неподготовленные участки девелоперы рассматривают в последнюю очередь, что связано с высокими рисками вложения в такие проекты.

Сегодня КОТы требуют большого вложения от инвесторов. Согласно новым правилам игры и в городе и в области на инвесторов возложили строительство социальной, дорожной и инженерной инфраструктур.

Лев Пукшанский, президент ЗАО «Терра Нова» (Морской Фасад), высказал мнение о том, что школы, детские сады и поликлиники нужно возводить только за счет бюджетных средств.

Он привел в пример европейский опыт и высказал свое видение вопроса: «Государство обладает гораздо более значительными финансовыми ресурсами для того, чтобы возводить объекты социальной инфраструктуры. У застройщика же рентабельность отдельных проектов может свестись почти на нет».

По его словам, Смольный требует от застройщиков возводить за свой счет социальную инфраструктуру и от этого пока выигрыва-

ют лишь те компании, которые ранее уже подписали договоры с правительством Петербурга о строительстве школ и детских садов за счет бюджета.

Тенденцию подтвердил и Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»: «Общезвестно, что, помимо нашего основного направления бизнеса – строительства и управления сетью бизнес-центров, мы также располагаем достаточно значительным земельным банком; всего нам принадлежит около 500 га земли. Сейчас мы перестаем быть просто ее владельцами, и повышаем капитализацию наших участков за счет улучшения ее характеристик, то есть делаем эту землю более пригодной для строительства с целью препродать по более высокой стоимости».

По мнению директора юридического департамента ГК «Эталон» Виктории Цытриной, государственно-частное партнерство на сегодняшний день является единственным возможным компромиссным вариантом строительства крупных кварталов и социальных объектов, потому что застройщики сейчас должны жилые районы возводить сразу со школами и соцобъектами, и потом передавать их городу. Это заметно влияет на доступность жилья, ведь строители не могут учесть себестоимость отданных городу объектов так, чтобы это не отразилось на цене за квадратный метр.

ГЧП позволяет учитывать себестоимость объектов и привлекать финансирование со стороны банков, а значит, застройщику не нужно использовать деньги покупателей. Важным является тот факт, что стоимость объекта определяет строительная компания, и финансовая модель формируется при непосредственном участии застройщика. Законом также предусмотрены сроки возврата инвестиций. Таким образом, государственно-частное партнерство позволяет решить проблему города с нехваткой средств на строительство тех или иных объектов, а застройщикам – реализовать свои проекты.

Строительство социальных объектов в рамках ГЧП должно производиться на участках, принадлежащих городу. И на сегодняшний день одним из главных вопросов является разработка схемы передачи земли городу частным инвестором. Эксперты говорят о двух возможных вариантах: безвозмездной передаче или мене. В первом случае инвестор передает участок городу, отказываясь от прав собственности, и участок ставится на торги. В случае мене город должен предоставить инвестору равноценный участок в другом месте.

презентация

Французский девелопер размещает производство в «Марьино»

Елена Кипелова. Индустриальный парк «Марьино» вскоре пополнится новым производством: в 2014 году французский девелопер ООО «ДСК Пластик Омниум Инрежи», входящий в состав международного холдинга Plastic Omnium, разместит в «Марьино» завод полимерных бензобаков общей площадью в 5 тысяч квадратных метров.



ПЛАН ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «МАРЬИНО»

Сегодня в «Марьино» работают 7 иностранных резидентов. О том, что в индустриальном парке появится новый иностранный инвестор, стало известно еще в августе 2012 года. Тогда вице-губернатор Ленобласти Дмитрий Ялов рассказал журналистам, что администрация области и компания Plastic Omnium ведут переговоры о размещении производства.

2 октября представители французского производителя автокомпонентов Inergy в России и ЗАО «ВТБ Капитал Управление Активами», реализующая проект индустриального парка, подписали договор о строительстве в «Марьино» завода по производству полимерных бензобаков. Новое производство станет третьим по счету, размещенным в России заводом. Два завода компании на сегодняшний день работают в Тольятти и Владимирской области, где производят топливные баки для АвтоВАЗа и топливные системы для некоторых моделей «Рено».

Топливные системы и бензобаки, которые планируют выпускать на заводе, будут поставляться крупнейшим петербургским автозаводам, среди которых – Ford, Nissan и General Motors. К 2015 году Inergy намеревается занять до 40% российского рынка и довести производительность до 1 миллиона баков в год.

Под строительство завода планируют отдать участок площадью 7,5 гектар. Объем инвестиций, вкладываемых в проект, инвесторы пока предпочли не озвучивать, однако рассказали, что запуск нового производства позволит обеспечить рабочими местами 150–200 человек.

Создание рабочих мест было особо отмечено комитетом по промышленной политике и инновациям. Как отмечают в комитете, новое производство всегда ведет за собой новые возможности и компетенции, и открытие завода станет очередным шагом на пути к локализации производства деталей для автомобилестроения.

Владимир Вишневецкий, управляющий ЗАО «ВТБ Капитал Управление Активами» подчеркивает, что заключение сделки с иностранным производителем позволит привлечь в Петербург все большее число мировых производителей автокомпонентов, поскольку индустриальный парк в «Марьино» отвечает всем требованиям европейских производителей. Размещение нового производства в индустриальном парке, по словам генерального директора «ДСК Пластик Омниум Инрежи», позволит компании выгодно использовать близость КАДа и других промышленных предприятий, в частности – сократить затраты на внешние услуги.

форум



Перспективы инновационного Петербурга

Любовь Андреева. В «Ленэкспо» прошел VI Петербургский международный инновационный форум, организованный правительством города. Его формат на протяжении шести лет остается неизменным: наряду с конгрессной программой организована выставка инновационных компаний и проектов, институтов развития, инфраструктуры и инвестиционных фондов.

По данным рейтинга Международного инновационного агентства Санкт-Петербург занимает 84-е место среди инновационных городов мира и входит в тройку крупнейших российских инновационных центров. Об этом на открытии форума сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Голиков. В рамках форума состоялась конференция «Сколково: возможности для стартапов в Санкт-Петербурге».

Ольга Платонова, руководитель консультационного центра Сколково, представила возможности, налоговые льготы и другие формы поддержки, которые получают резиденты «Сколково».

В круглом столе «Технопарки и центры инновационного развития» был представлен международный опыт создания и функционирования технопарковых структур – с презентацией выступил Эрик Раита, председатель совета директоров Karotech. Игорь Рождественский, директор бизнес-инкубатора ОАО «Технопарк Санкт-Петербург «Ингрия», рассказал о построении инфраструктуры под потребности стартапов: как поменялась стратегия работы Ингрии в связи с развитием общей среды в сфере инноваций. Председатель комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга Анатолий Котов принял участие в дискуссии «ИТ-отрасль – локомотив развития для нересурсной экономики».

Участники обсудили основные положения Стратегии развития ИТ-отрасли России и перспективы ее внедрения в регионах. Представителями отрасли отмечена необходимость воссоздания отраслевой системы переподготовки и повышения квалификации ИТ-специалистов на базе частно-государственного партнерства, важность принятия региональных программ развития ИТ-кластеров для совместного финансирования федеральными и местными органами власти, а также необходимость упрощения

визового режима как фактора, оказывающего значительное влияние на развитие ИТ.

В рамках форума на молочном комбинате «Петмол», принадлежащем группе компаний Danone Россия, состоялась торжественная церемония открытия локальных очистных сооружений.

Это один из инновационных производственных объектов промышленной зоны Санкт-Петербурга. Инвестиции предприятия в производство ежегодно составляют около 280 млн рублей. Активное развитие предприятия требует от него проведения работы по усилению экологических параметров производства. В настоящее время пропускная способность очистных сооружений позволяет компании наращивать объемы производства и обеспечивает необходимую обработку промышленных стоков.

Danone инвестировала в развитие комбината «Петмол» около миллиарда рублей. Эти средства были затрачены на проекты по модернизации производства, улучшению условий работы сотрудников, экологические проекты и проекты по безопасности труда.

Общий объем инвестиций составил 96 млн рублей. В настоящее время пропускная способность очистных сооружений – до 350 куб. м/час, что позволяет предприятию наращивать объемы производства и обеспечивать очистку стоков в соответствии с санитарными нормами.

Проект осуществлен при поддержке ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

КСТАТИ

Губернатор Георгий Полтавченко подтвердил решимость городского правительства к 2020–2025 годам довести удельный вес экономики знаний в ВРП с нынешних 25% до 30–35%.

Санкт-Петербург

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

1-3 ноября 2013

ЛЕНЭКСПО

XXVII ВЫСТАВКА

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

XI ВЫСТАВКА

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

XVI ВЫСТАВКА

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»»

Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости

Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости

Банк-партнер Ярмарки недвижимости

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

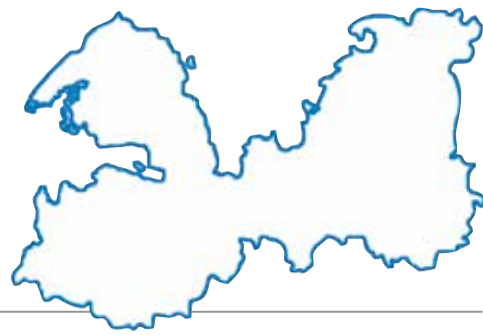
Генеральный спонсор Салона зарубежной недвижимости

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

Спонсор бесплатного проезда

Wi-Fi спонсор Ярмарки недвижимости

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



инфраструктура

В Лужском районе станет тепло

В четырех населенных пунктах Лужского района будут введены в эксплуатацию новые теплоисточники.

На следующей неделе будут запущены газовые котельные в поселке Красный Маяк Мшинского сельского поселения и в деревне Каменка Заклинского сельского поселения.

Также состоится торжественное открытие котельных в детском доме Толмачевского городского поселения и деревне Ретюнь. Планируется участие губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко.

К новому отопительному сезону в Лужском районе вводятся в эксплуатацию сразу шесть новых котельных, работающих на «голубом топливе», что позволит значительно сократить расходы на отопление жилых домов, улучшить экологическую обстановку, увеличить надежность работы систем теплоснабжения.

Стоимость строительства объектов составила 274,3 млн рублей (за исключением котельной в поселке Красный Маяк, которая строилась по инвестиционной программе ОАО «Леноблтеплоэнерго» в прошлом году).

Суммарная мощность котельных составляет 17 МВт. Одновременно проведена реконструкция подводящих тепловых сетей общей протяженностью более 15 км.

Для газификации населенных пунктов и перевода на природный газ котельных в 2013 году ОАО «Леноблгаз» выполнена прокладка межпоселковых газопроводов до поселка Красный Маяк (6,7 км) и деревни Ретюнь (18,3 км), отвода протяженностью 2 км от межпоселкового газопровода г.п. Толмачево – д. Перечицы – п. Торковичи – п. Ордеж к деревне Каменка, а также подводящего газопровода к котельной Толмачевского детского дома.

Инвестором строительства теплоисточников является стратегический партнер Ленинградской области – ООО «Петербургтеплоэнерго». Дочернее предприятие Газпрома предложило региону реализовать крупномасштабную программу реконструкции объектов теплоэнергетики. Предполагается построить 45 источников теплоснабжения и реконструировать более 800 км тепловых сетей в восьми районах – помимо Лужского, в Бокситогорском, Волховском, Кингисеппском, Подпорожском, Приозерском, Сланцевском и Тихвинском.

Объем инвестиций в течение пяти лет (до 2019 года) оценивается в сумму около 18 млрд рублей. Соответственно, ежегодно инвестор предполагает осваивать около 3 млрд рублей. Для снижения нагрузки на областной бюджет возврат инвестиций будет осуществляться на долгосрочной основе – до 2029 года.

правила игры

Градостроительную документацию поставят под контроль

Варвара Гарина. Правительство Ленинградской области потребовало от муниципальных властей согласовывать с профильными комитетами документы территориального планирования и разрешительную документацию для строительства.

На совещании по градостроительным проблемам губернатор Александр Дрозденко предложил повсеместно ввести практику заключения трехсторонних соглашений о взаимодействии и информационном обмене при освоении территории между профильным вице-губернатором по строительству и муниципалитетами первого и второго уровней.

В соответствии с соглашением, муниципальные власти перед окончательным утверждением должны будут передавать в профильные ведомства областного правительства для экспертной оценки градостроительные планы и проекты планировок территорий. Экспертизу местной градостроительной документации будут проводить комитет по градостроительству и архитектуре,

преференции

Первый инвестор промзоны в Усть-Луге получил налоговые льготы

Евгений Иванов. Карбамидный завод станет якорным инвестором индустриальной зоны в Усть-Луге и ему будут представлены налоговые льготы. Договор уже подписан губернатором. Объем инвестиций в проект составит более 53 млрд рублей.

ООО «Балтийский карбамидный завод» (Группа компаний «ИСТ») будут предоставлены налоговые льготы на инвестиционный проект строительства газохимического комплекса по выпуску аммиака и карбамида в индустриальной зоне порта Усть-Луга.

Договор о предоставлении мер государственной поддержки инвестиционной деятельности подписали губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и генеральный директор предприятия Алексей Алешин.

«Реализация этого крупного инвестиционного проекта во многом зависела от организации поставок газа на территорию порта и в промышленную зону. Я обратился к президенту России с просьбой поддержать проект, и «Газпром» включил в свою инвестиционную программу строительство отдельного газопровода к порту Усть-Луга», – сказал губернатор.

Глава региона отметил, что объем поставок газа на территорию индустриальной зоны составит 7 млрд кубометров в год, из которых более 1 млрд кубометров на первоначальном этапе работы будет потребовать «Балтийский карбамидный завод». Остальной объем, по словам Александра Дрозденко, пойдет на обеспечение работы других предприятий химического кластера в припортовой зоне. «Я думаю, что присутствие таких крупных компаний



Договор о предоставлении мер государственной поддержки инвестиционной деятельности подписали Александр Дрозденко и Алексей Алешин

позволят нам приступить к реализации нашего самого амбициозного инвестиционного проекта – создание промышленной зоны в Усть-Луге площадью 4 тысячи гектаров», – сказал глава 47-го региона.

Алексей Алешин проинформировал, что завод будет производить до 1 млн 240 тысяч тонн в год гранулированного карбамида и до 350 тысяч тонн в год аммиака. Завершение строительства предприятия намечено на конец 2017 года, а запуск производства – на I квартал 2018 года. В рамках проекта планируется создать 800 рабочих мест. Объем инвестиций в проект составит более 53 млрд рублей. В рамках договора в течение срока окупаемости проекта

и двух последующих лет компания будет уплачивать налоги по сниженным ставкам: 13,5% налога на прибыль и 0% налога на имущество.

«Это будет высокотехнологичный производственный комплекс, связанный с портовой зоной для отгрузки продукции. Сегодня предприятие в стадии проектирования, уже одобрены лимиты на газ и технические условия для подключения электроснабжения», – сказал г-н Алешин.

Кроме того, по словам руководителя компании, в планах инвестора – создать собственный терминал в морском торговом порту Усть-Луга. По предварительной оценке, объем инвестиций для реализации

этого проекта составит 140 млн долларов.

Александр Дрозденко сообщил, что совместно с руководством ОАО «Компания Усть-Луга» принято решение поэтапно принять в областную собственность все объекты коммунально-инженерной инфраструктуры порта. «По образцу европейских стран мы создадим государственную компанию, которая будет оказывать коммунальные услуги в промышленной и портовой зонах, это будет оптимально для инвесторов и для области», – пояснил глава региона.

мнение



Дмитрий Ялов, председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности:

– Нам важно как инвестиционные проекты отражаются на жизни людей. Группа компаний «ИСТ» уже возвела на территории Ленобласти «Тихвинский вагоностроительный завод» и теперь вкладывает средства в поддержку Дворца культуры в Тихвине, благоустройство города, строительство жилья. Надеемся, что и в Усть-Луге у компании будет такой же подход при реализации проекта.



Налоговая поддержка важна для девелоперов промышленных парков, поскольку промышленно-складская деятельность — не слишком прибыльный сегмент в девелопменте.

Николай Пашков, генеральный директор представительства Knight Frank в Санкт-Петербурге

тенденции

Промышленные парки поддерживают на правительственном уровне

Любовь Андреева. В Ленинградской области одобрен законопроект о мерах государственной поддержки промышленных парков.

На очередном заседании областного Инвестиционного совета представителям бизнеса и экспертного сообщества презентовали проект закона «О мерах государственной поддержки развития промышленных парков в Ленинградской области». Документ предполагает предоставление государственной поддержки организациям, осуществляющим деятельность по развитию промышленных парков, в виде налоговых льгот и льготной ставки на арендную плату за землю. Налоговые льготы будут аналогичны существующим в регионе преференциям для инвесторов: ставка по налогу на прибыль снижена до 13,5%, а ставка по налогу на имущество — до 0%.

Как пояснил первый заместитель председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Максим Кисельников, планируется, что льготы будут предоставляться сроком на 4 года, при этом в течение 6 лет с момента присвоения статуса промышленного парка организация сможет сама выбрать этот четырехлетний период для получения льгот.

Также область намерена предоставить льготную ставку на арендную плату за землю, где планируется создание промышленного парка. «Одна из существенных мер, помимо налоговых льгот, — это льготная ставка на арендную плату за землю. Обычная ситуация — когда еще ничего не вложено в проект, а уже нужно платить аренду. Арендная плата съедает любые инвестиции на первом этапе», — сказал губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко. Льгота по аренде будет разбита на три части в течение шести лет: в первые два года она составит 30% от полной суммы, в последующие два года — 60%, а на последнем этапе — 90%.

Для того чтобы получить эти преференции, инвестору, развивающему проект индустри-

ального парка, необходимо будет получить соответствующий статус. Кроме того, один из критериев — площадь парка, она должна составлять не менее 10 га, а для восточных районов — Подпорожского, Лодейнопольского и Бокситогорского — законопроект устанавливает площадь парка 3 га.

Члены Инвестиционного совета поддержали проект, отметив, что закон сегодня особенно актуален — в регионе активно развиваются промышленные зоны. Генеральный директор представительства Knight Frank в Санкт-Петербурге Николай Пашков отметил, что налоговая поддержка важна для девелоперов промышленных парков, поскольку промышленно-складская деятельность — не слишком прибыльный сегмент в девелопменте. В то же время, эксперт предложил, помимо финансовой поддержки развития промышленных парков, рассмотреть возможности по упрощению процедур согласования проектов. Руководитель компании «Теллус-Групп», реализующей проект промышленного парка «Кола», Николай Неповинных отметил, что Ленинградская область — пилотный регион, где разработаны понятия промышленных парков.

В ближайшее время законопроект будет направлен на согласование с правительством Ленинградской области, после чего будет вынесен на обсуждение в Законодательное собрание.

Также на заседании Инвестиционного совета были представлены итоги работы по внедрению Стандарта деятельности органов исполнительной власти по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в Ленинградской области, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив» (АСИ). Соответствующее соглашение с АСИ было подписано в сентябре прошлого года. Спустя год экспертная группа признала вы-

полненными 10 из 15 пунктов Стандарта. При этом дорожная карта в Ленобласти состоит из 16 пунктов, последний из которых — внедрение аналогичного стандарта на уровне муниципалитетов. В частности, работает Инвестиционный совет при губернаторе, создан фронт-офис для инвесторов, где Агентство экономического развития Ленинградской области сопровождает проекты в режиме «одного окна». Также разработана инвестиционная стратегия региона до 2025 года, принят областной закон, по которому предоставляется господдержка инвесторам.

Один из этих пунктов — инвестиционная стратегия — также был представлен бизнес-сообществу и экспертам. Разработчики оценили инвестиционную привлекательность всех районов, выделили ключевые проблемы в экономике Ленинградской области, а также определили цели и задачи на перспективу. Так, к примеру, к приоритетным отраслям экономики отнесены автомобилестроение, химическая и нефтехимическая отрасли, транспортно-логистический комплекс, производство строительных материалов, пищевая промышленность, радиология и фармацевтика. Механизмами реализации стратегии должны стать дорожные карты — планы на среднесрочную перспективу, а также госпрограммы Ленобласти.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко заметил, что сегодня в работе с инвесторами регион ощущает две основные проблемы — дефицит кадров и нехватку инженерно-обеспеченных площадок для размещения производств. «Невозможно думать об инвестициях, если не думать о подготовке специалистов, о тех, кто придет на производство в Ленинградской области. Сегодня нам необходимо выйти на уровень специализации наших учебных заведений по отраслевому принципу», — сказал глава 47-го региона.



Налоговые льготы будут предоставляться сроком на 4 года, при этом организация сможет сама выбрать период для получения льгот.

Максим Кисельников, первый заместитель председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности

деньги

Задолженность за газ погасят до середины октября



Евгений Иванов. Теплоснабжающие предприятия Ленинградской области должны ликвидировать просроченную задолженность за природный газ до 15 октября. Губернатор региона распорядился выделить на эти цели дополнительные средства из областного бюджета.

Схема погашения долга за природный газ была согласована на совещании в комитете по топливно-энергетическому комплексу Ленобласти, в котором приняли участие руководители предприятий-должников и ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург».

Речь идет о теплоснабжающих предприятиях Всеволожска, Волховского, Бокситогорского, Волосовского и Ломоносовского районов. Как сообщил председатель комитета Андрей Гаврилов, на сегодняшний день на долю пяти коммунальных предприятий приходится до 90% существующей за прошлый отопительный сезон задолженности, так называемой просроченной. Она составляет 148 млн рублей.

В летний период удалось сократить накопленные долги за «голубое топливо» в 5,3 раза. В первую очередь, за счет финансируемой из областного бюджета межтарифной разницы. Теплоснабжающим организациям к середине сентября перечислено 780,7 млн рублей из запланированных в бюджете 1,3 млрд. В ближайшее время муниципальным образованиям названных районов будет оказана дополнительная помощь из областного бюджета. Соответствующее распоряжение подписал губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

«Сложившаяся ситуация не характерна для начала отопительного сезона, — отметил председатель комитета. — По-

следние годы он начинался без долгов. В то же время, ежегодно коммунальные предприятия региона потребляют природного газа на сумму 4–4,5 млрд рублей, поэтому задолженность в объеме около 3% от годового потребления мы не считаем критической».

Таким образом, просроченная задолженность к середине октября будет погашена, и к концу месяца останется лишь текущая частичная задолженность за поставки газа в сентябре.

«Правительство региона и в дальнейшем будет принимать все возможные меры для сдерживания роста долгов за энергоресурсы, совместно с Межрегионгазом будут проработаны примерные графики текущих платежей в отопительном сезоне, чтобы механизм оплаты был прозрачен и понятен как коммунальным предприятиям, так и поставщикам энергоресурсов», — продолжил Андрей Гаврилов.

конфликт

Как не стать обманутым дольщиком

Елена Чиркова. Отношения между участниками рынка долевого строительства на сегодняшний день являются предметом особого внимания властей, поскольку количество обманутых дольщиков со временем не уменьшается, а наоборот растет.

Что нужно знать при заключении подобных сделок, и какие законодательные акты регулируют доленое строительство – об этом шла речь на пресс-конференции, которая состоялась в начале минувшей недели.

Участие в конференции приняли заместитель председателя комитета по строительству Олег Островский, председатель комитета по недвижимости Юрий Грудин, президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Юрий Загоровский и начальник правового управления Ассоциации банков Северо-Запада Татьяна Утепова.

Как рассказал Олег Островский, в настоящее время в комитете по строительству есть особый реестр граждан, которые участвуют в долеом строительстве и нуждаются в защите. В реестре значатся 24 человека, однако, утверждает г-н Островский, это не отражает реальное количество людей, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков.

Проблема «учета» всех обманутых дольщиков заключается в том, что в реестр их можно внести только в том случае, если, согласно действующему законодательству, у них есть договор с застройщиком. Однако в большинстве случаев договоры дольщиков заключены с генеральными подрядчиками или инвесторами.

Главной целью создания подобного реестра, подчеркивает г-н Островский, является разработка стратегии, которая позволит помочь дольщикам, поэтому включаться в реестр должны те граждане, которые не получили квартиру в течение полугодия после заявленного срока.

Механизмы безопасных сделок на рынке долевого строительства отражены в изменениях к ФЗ-214, которые вступают в силу с января 2014 года. В частности, с нового года застройщики обязаны будут получать банковскую гарантию или страховать риски, связанные с возможным неполучением гражданами квартир.

В ноябре 2012 года строительным комитетом был разработан законопроект, вносящий поправки и дополнения сразу в три действующих закона Санкт-Петербурга: «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге», «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», «Социальный кодекс Санкт-Петербурга». Окончательная версия законопроекта в ближайшее время будет направлена на обсуждение в правительство Петербурга, после чего его передадут в Законодательное собрание.

Можно ли сегодня вывести какую-то универсальную формулу безопасной сделки? Эксперты сходятся в одном: нужно с максимальной аккуратностью и осторожностью подходить к выбору застройщика, ипотечного банка и контролировать ход выполнения всех условий сделки.

Российские банки предлага-

ют огромное количество вариантов ипотечного кредитования. Татьяна Утепова советует потенциальному дольщику внимательно ознакомиться со всеми условиями, которые предлагает тот или иной банк, с завершающими условиями кредитного договора. Необходимо обратить внимание на отзывы о банке в интернете, в СМИ, изучить информацию о нем на сайте Ассоциации банков. Юрий Загоровский добавляет, что внимательно следует относиться ко всем заключаемым документам, поскольку даже нотариальное удостоверение сделки не является гарантией ее юридической чистоты, и также не является гарантией того, что сделка легитимна. Нотариус не всегда может выявить поддельный документ, поэтому дольщику необходима консультация юристов. Советы не оригинальны и не тривиальны, но в большинстве случаев именно внимательное отношение к деталям позволяет избежать последствий.

В завершение пресс-конференции эксперты провели публичное техническое отсеечение в рейтинге участков шестого ежегодного конкурса «Доверие потребителя». Этот конкурс, по словам Юрия Грудина, ставит перед собой одну цель – рассказать людям о тех компаниях на рынке, которые идут навстречу своим клиентам и предлагают прозрачные условия сделок. По итогам голосования, проходившего сразу на четырех интернет-площадках, в номинациях «Риэлтерское агентство», «Строительная компания» и «Ипотечный банк» были отобраны по десять компаний, которые прошли в полуфинал. Конкурс продлится до декабря, после чего экспертная группа назовет победителей.

По мнению Олега Островского, конкурс также может повлиять на ситуацию с участниками долевого строительства, да и на потребителей вообще: люди начнут доверять проверенным компаниям, работающим на рынке не один год и заслужившим определенную репутацию.

НОВОСТИ

■ **На строительство каждого капитально-го объекта могут быть установлены фиксированные цены.** Президент РФ Владимир Путин на заседании Госсовета предложил чиновникам подумать и проработать решения о фиксации цен на строительство каждого капитального объекта. Он считает, что такая мера позволит исключить необоснованное удорожание.

Президент поручил также провести инвентаризацию капитальных строек и сконцентрировать ресурсы на объектах с высокой степенью готовности так, как это делалось в период 2008–2009 годов. По словам президента, в сфере бюджетных инвестиций правительству предстоит большой объем работ. Он напомнил, что уже сформирована масштабная программа капитального строительства с использованием бюджетных средств. Владимир Путин обратил внимание на то, что «в этой сфере есть известные проблемы», имея в виду увеличение первоначальных смет по мере реализации проекта.

В числе других проблем он назвал расплывчатость ресурсов и действия разного рода бюджетных ограничений, которые приводят к тому, что объекты, строить которые планировалось в течение года-двух, по факту превращаются в долгострой.

■ **Дмитрий Медведев принял документ о системе страхования.** Председатель правительства РФ Дмитрий Медведев утвердил «дорожную карту» по совершенствованию оценочной деятельности.

Документ был разработана Минэкономразвития РФ совместно с рабочей группой Агентства стратегических инициатив. Планом предусмотрены мероприятия по совершенствованию госрегулирования оценочной деятельности и механизмов саморегулирования в сфере оценки.

Кроме того, предполагается повышение уровня профессионализма субъектов оценочной деятельности, ответственности за результаты определения рыночной, кадастровой или другой стоимости, прозрачности процедур определения кадастровой стоимости, а также приведение законодательства об оценочной деятельности в соответствие с положениями международных стандартов.

В мае власти РФ обсуждали возможность возврата к лицензированию оценочной деятельности, которое было отменено в России восемь лет назад. При этом бывший глава Минэкономразвития Андрей Белоусов выступал против этой идеи, аргументируя это тем, что саморегулируемые организации оценщиков могут сами повысить эффективность действующей системы оценки.



■ **Утверждены меры по ликвидации аварийного жилья.** Премьер-министр Дмитрий Медведев утвердил комплекс мер, направленных на ликвидацию в стране аварийного жилищного фонда. Об этом сообщает официальный сайт правительства РФ. Этот документ предусматривает меры, направленные на исполнения регионами обязательств по переселению людей из аварийного жилья и на предупреждение возникновения аварийных многоквартирных

домов за счет создания системы финансового обеспечения их капитального ремонта.

■ **Единая госсистема регистрации прав и кадастрового учета.** Правительство РФ рассмотрело на заседании в четверг проект федеральной целевой программы по развитию единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости на 2014–2019 годы, сообщила пресс-служба кабмина.

В задачи программы входят объединение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в единый государственный информационный ресурс, обеспечение организации предоставления услуг по принципу «одного окна» и переход к оценке гражданами качества услуг, а также повышение качества данных информационных ресурсов для обеспечения инвестиционной привлекательности и повышения эффективности налогообложения недвижимости.

■ **Недобросовестных застройщиков земель РЖС пересчитает Минрегион.** Минрегиону РФ поручено вести реестр недобросовестных застройщиков, которые нарушили условия договоров покупки или аренды участков Фонда РЖС или уклонились от заключения таких договоров по итогам аукционов фонда. Об этом говорится в постановлении правительства РФ. Фонд РЖС будет предоставлять министерству сведения об участниках аукционов, уклонившихся от заключения по итогам аукционов договоров купли-продажи или аренды участка фонда либо договоров безвозмездного срочного пользования такими землями и передавать информацию о лицах, с которыми договоры купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования участками Фонда РЖС

были расторгнуты в связи с существенным нарушением условий договоров. Минрегион должен в течение трех месяцев утвердить порядок ведения реестра недобросовестных застройщиков.



■ **Минфин предлагает платить налог на имущество исходя из кадастровой стоимости.** Глава Минфина РФ Антон Силуанов предлагает определять налог на имущество в зависимости от его кадастровой стоимости. Выступая на заседании Госсовета, посвященном повышению эффективности бюджетных расходов, он пояснил, что это «необходимо сделать как для физических лиц, так и для организаций».

По мнению министра, на такие принципы налогообложения следует перевести прежде всего те отрасли, у которых минимальна налоговая нагрузка. Антон Силуанов обратил внимание на то, что многие организации фактически не выплачивают имущественных налогов. «Речь идет о торговых центрах, административных зданиях, где можно уходить от налогообложения, не формируя доходную базу региональных и местных бюджетов», – уточнил он.

Министр напомнил, что и физические лица, и организации уплачивают налог на имущество исходя из инвентаризационной стоимости. При этом, как он напомнил, определение инвентаризационной стоимости с первого января 2013 года прекращено.

Союз – сила, объединяющая профессиональное сообщество

Союз строительных объединений и организаций планирует к проведению ряд мероприятий, которые станут продолжением диалога власти и строительного комплекса Петербурга.



Конференция по вопросам строительства и Съезд строителей

31 октября в Петербурге пройдет IX практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Союз продолжает подготовку к этому мероприятию, которое станет важной вехой в развитии строительной отрасли города.

Конференция станет площадкой для обсуждения современной ситуации в строительной отрасли, ареной для дискуссии представителей всех сегментов рынка Санкт-Петербурга. Ее проведение поддержано Российским Союзом строителей и комитетом по строительству Санкт-Петербурга.

В работе конференции планируется участие председателя городского комитета по строительству Михаила Демиденко и президента РСС Владимира Яковлева. В стадии согласования участие представителей Министерства регионального развития России. Традиционно на мероприятии ожидаются выступления

руководителей предприятий и организаций строительной отрасли, ведущих экспертов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В настоящее время программа конференции формируется, ознакомиться с ней можно будет на сайте Союза строительных объединений и организаций в разделе «Конференция».

Как и всегда, участие в работе конференции бесплатное. Предусмотрена возможность партнерской поддержки мероприятия. Информация об инвестиционных пакетах – на сайте и в дирекции Союза по телефону 570-30-63.

Продолжается предварительная регистрация на участие в конференции. Подать заявку можно по факсу 570-40-63, по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru или заполнить форму электронной регистрации на сайте ССОО.

В начале декабря пройдет очередной Съезд строителей Санкт-Петербурга. Его повестка во многом будет обусловлена решениями, принятыми на конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Новая отраслевая общественная структура

Еще одним заметным событием в общественной жизни строительного комплекса станет первое заседание Совета по координации и развитию информационного пространства в строительной отрасли. Оно пройдет 10 октября.

Совет создан по инициативе Союза строительных объединений и организаций и будет функционировать под патронажем правительства Санкт-Петербурга и комитета по строительству. Поработать в новой общественной структуре предложено руководителям и редакторам профильных и общественно-политических газет и журналов, информационных агентств, телеканалов и интернет-СМИ. Кроме того, в состав совета приглашены специалисты по связям с общественностью крупнейших строительных предприятий и организаций Петербурга.

Основная цель деятельности созданного совета – организация взаимодействия орга-

нов власти и медиасообщества, а также укрепление положительного имиджа профессии «строитель».

Спартакиада строителей – новый сезон

В октябре стартует новый сезон спартакиады строителей «За труд и долголетие», которая проводится Союзом строительных объединений и организаций с 2003 года. Регламент утвержден вице-губернатором Санкт-Петербурга по строительству, президентом Союза Маратом Оганесяном.

Первые соревнования нового сезона состоятся 26 октября – по боулингу. Они пройдут в боулинг-центре ТКР «Варшавский экспресс». Заявки на участие можно оставить по телефону 8-921-754-80-75.

В ноябре запланированы соревнования по бильярду и пулевой стрельбе, в декабре – шахматы и предновогодний турнир по большому теннису. Подробная программа спартакиады опубликована на сайте Союза строительных объединений и организаций.

ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК — в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ в редакции газеты «Кто строит в Петербурге»

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА ДО ВАШЕГО ОФИСА



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



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

IX ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

31 октября 2013 г.

Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д 43/1, отель «Азимут», зал «Советский», 2-й этаж

Участие в работе конференции бесплатное

Дополнительная информация:
(812) 570-30-63, 714-23-81
www.stroysoyuz.ru



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА


- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



в Петербурге
Кто строит 

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

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