

КТО СТРОИТ



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

КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ГЕНПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ С КАЖДЫМ ГОДОМ СТАНОВИТСЯ ВСЕ ЖЕСТЧЕ СТР. 8–9

НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ СТР. 12–13

В ПЕТЕРБУРГЕ НЕЗАКОННО СТРОИТСЯ 15 ЖИЛЫХ ДОМОВ СТР. 14



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



СТР. 6–7

«Потенциал у петербургского рынка недвижимости есть»

Алексей Гусев,
КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ»



Центр
строительного аудита
и сопровождения

**ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

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

РЕКЛАМА



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



Управление
государственной экспертизы
Ленинградской области

ЭКСПЕРТИЗА
государственная
и негосударственная

www.loexp.ru

РЕКЛАМА



**АКТУАЛЬНЫЕ
НОВОСТИ**
Ktostroit.ru

www.ktostroit.ru

Редакция газеты
в Петербурге
Кто строит

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

СТР. 7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

24.02

Fort Group требует с главы «Л1» 5 млрд рублей

Бывший совладелец обанкроченного холдинга «Макромир», ныне руководитель девелоперской компании «Л1» Павел Андреев получил иски на общую сумму 5 млрд рублей от конкурсного управляющего двух структур «Макромира». Бизнесмена хотят привлечь к субсидиарной ответственности за их банкротство. Деньги получит новый собственник «Макромира» Fort Group, который гасил его долги. Два иска к Павлу Андрееву подал в Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области конкурсный управляющий ЗАО «Макромир Холдинг» и ООО «Макромир Финанс» Геннадий Грищенко. Господин Андреев хочет привлечь к субсидиарной ответственности за банкротство названных компаний на сумму 1,3 млрд рублей и 3,4 млрд рублей соответственно. Собрана серьезная доказательная база, подтверждающая контроль Павла Андреева над должниками, физическими лицами и операциями, которые привели к банкротству «Макромира». Павел Андреев об исках знает, но причин для беспокойства не видит. Он убежден, что его «текущему бизнесу ничто не угрожает». В портфеле «Л1» – семь проектов жилых комплексов общей площадью более 1 млн кв. м. Из них шесть проектов компания рассчитывает завершить в этом году. Они уже распроданы на 50-90%. Кроме того, у «Л1» сформирован земельный банк на 750 тыс. кв. м.

Должников накажут через два месяца

На минувшей неделе Правительство РФ приняло постановление, сокращающее сроки приостановления оказания коммунальных услуг потребителям-должникам с трех месяцев до двух месяцев. Сроки письменного уведомления должника о непредоставлении коммунальных услуг, в случае непогашения задолженности, также сократились с 30 до 20 дней. Например, поставщик газа вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение обязательств по поставке газа, если неоплата потребленного газа происходила в течение двух расчетных периодов подряд.

25.02

Суд постановил снести дом в Левашово, построенный ООО «Девелопмент групп»

Выборгский суд Петербурга вынес решение о сносе многоквартирного жилого дома по ул. Чкалова, 33, в поселке Левашово. По данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга, здание построено без разрешительных документов на земле, предназначенной для строительства индивидуального жилого дома. Площадь участка – 0,13 га. Застройщик объекта под названием «Усадьба «Яблоневый сад» – ООО «Девелопмент групп», принадлежащее Евгению Бонду. В здании около 50 квартир, из которых около 30 распродано. Дом уже частично заселен. «Яблоневый сад» – не единственный скандальный проект владельцев, реализованный без разрешения. На прошлой неделе Красносельский суд Петербурга вынес решение о сносе многоквартирного дома на ул. Республиканской, 1, в поселке Володарский, также расположенного на земле, предназначенной под индивидуальное жилое строительство (ИЖС). Совладелец и директор ОАО «Строительное управление 1» – Евгений Бонд. Этот же застройщик незаконно возвел комплекс «Людвик XIV» на Сегалевой ул., 10, и продавал в нем квартиры. В силу вступили решения судов о сносе пяти объектов, в том числе дома на Сегалевой, 10, и домов, входящих в комплекс «Никитинская усадьба» (ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация»). Как отмечают в Госстройнадзоре, пока ни один из пяти объектов не снесен.

Смольный подержит строительство нового здания Генерального консульства США

Смольный и Генеральное консульство США намерены подписать меморандум, касающийся проектирования и строительства нового здания для Генерального консульства США. Напомним, что о желании построить новое здание Генеральное консульство США заявили еще осенью прошлого года. Тогда же, в качестве возможного места под строительство, обсуждался квартал рядом с садом Чернышевского.

26.02

Фонд имущества продал 8 участков под ИЖС

На продажу были выставлены участки, принадлежащие городской казне в Сестрорецке, Зеленогорске, Ольгино, Лишьем Носу и Коломягах площадью от 7 до 21 сотки – цена от 2,5 до 10 млн рублей.

В торгах приняло участие более 20 человек, и все лоты были реализованы. По некоторым из них цена выросла в два раза. Общая сумма, вырученная Фондом имущества, составила 49 млн рублей.

Начальник управления инвестиционных проектов Андрей Плотыцын предостерег: «Эти участки предназначены именно для индивидуального жилищного строительства, никаких многоквартирных домов на них появиться не может».

Росимущество требует сноса ЖК «Дом БДТ»

Росимущество подало иск в Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области о признании самовольной постройкой и сносе жилого комплекса «Дом БДТ» в Красносельском районе. Иск будет рассмотрен 4 марта. Ответчиками по делу выступают Большая драматический театр имени Г.А. Товстоногова (БДТ) и СК «Навис», заключившие договор о совместном строительстве жилого комплекса на пересечении Ленинского проспекта и улицы Доблести. Соглашение подписано в апреле 2010 года. По данным компании «Навис», все градостроительные согласования и разрешения на строительство получены в установленном законом порядке. Так, разрешение городской службы Госстройнадзора БДТ получил в 2011 году.

Кирпично-монолитный комплекс «Дом БДТ» представляет собой три здания высотой от 20 до 24 этажей. В них располагается более 670 квартир, часть из которых продана. Комплекс полностью построен, и ведется активная продажа квартир. Основным тезисом исковых требований Росимущества стало то, что земельный участок под жилым комплексом находится в федеральной собственности. Росимущество заявляет о принадлежности участка к федеральной собственности. При этом решением Росреестра от 13 декабря 2013 года отказано в регистрации данного права на участок.

27.02

ГУИОН продолжит оценивать выкупаемые арендаторами помещения

ГУИОН заключило контракт с КУГИ на право оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, предназначенных для приватизации субъектами малого и среднего бизнеса. ГУИОН выиграло открытый конкурс, заявки на участие в котором подали три компании. Срок оказания услуг – до конца 2014 года. Выкуп арендуемых помещений субъектами малого и среднего предпринимательства регламентируется Федеральным законом № 159. С 2008 года ГУИОН согласно распоряжению КУГИ обеспечивало проведение оценки рыночной стоимости выкупаемых малым и средним бизнесом объектов недвижимости. К началу 2014 года предприятие определило стоимость 3587 таких объектов.

Рынок строительного песка и камня будет набирать по 10% в год

«По предварительным прогнозам, в ближайшие три года ожидается ежегодный рост рынка песка и строительного камня на 10%», – сообщил председатель Комитета по природным ресурсам Ленинградской области Алексей Эглит. Он подчеркнул, что в связи с этим необходимо уделить повышенное внимание восполнению минерально-сырьевой базы. Уже разработан и направлен в ЗакС новый региональный закон о недрах. По поручению губернатора Ленинградской области проведен мониторинг всех разрабатываемых месторождений строительного песка в разрезе муниципальных образований. Специалисты подводят итоги этой работы с учетом данных по добыче за прошлый год. Результаты анализа будут использованы при оформлении новых лицензий с привязкой к потребностям строителей. В 2013 году комитетом проведено 24 аукциона и 1 конкурс, по итогам которых выдано 20 новых лицензий. В бюджет поступило 47,8 млн рублей. Недропользователи перечислили в областной бюджет 333 млн рублей налогов, что на 22% больше, чем в 2012-м. Еще одна статья дохода – арендные платежи за пользование землями лесного фонда, объем которых превысил 340 млн.

28.02

Михаил Мень назначен председателем попечительского совета Фонда РЖС

Председателем попечительского совета Фонда РЖС назначен министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Соответствующее распоряжение подписал председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев. Мень сменил на должности председателя попечительского совета первого вице-спикера Госдумы Александра Жукова, занимавшего данный пост с момента создания Фонда РЖС. Об этом сообщает сайт Минстроя РФ.

Попечительский совет является высшим органом управления Фонда РЖС, в него входят 11 членов, включая гендиректора Фонда РЖС, утверждается Правительством РФ и созывается на заседание по мере необходимости, но не реже чем раз в квартал. Прошло первое заседание попечительского совета Фонда РЖС под председательством Мень. На нем были рассмотрены предложения фонда о проведении торгов по предоставлению участков Фонда РЖС на условиях строительства доступного жилья и его продаже отдельным категориям граждан по той цене, которая не выше цены, определяемой Минстроем России по субъектам РФ.

Петербургская прокуратура возбудила уголовное дело о сносе Аракчевских казарм

После ряда публикаций о сносе исторических корпусов Аракчевских казарм на Шпалерной улице прокуратура Петербурга провела проверку, результатом которой стало возбуждение уголовного дела. Дело по статье 315 УК РФ (неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта) было возбуждено отделом Центрального района Управления ФССП после того, как прокуратура направила в службу материалы проверки неисполнения определения Куйбышевского районного суда, согласно которому строительная компания, осуществляющая работы на данном участке, должна была приостановить свою деятельность.

в Петербурге
Кто строит!

№ 08 (161) 3 марта 2014 г.

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

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор:
Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Саморегулирование», «Бизнес-интервью», «Образование», «Записки инженера», «Квартирная история» 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 Ленинградской области.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-919

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 28.02.2014 в 23.00

Сроки госрегистрации договоров долевого участия вызывают опасения

Любовь Андреева. Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян обсудил с петербургским уполномоченным по правам человека Александром Шишловым причины возникновения конфликтных ситуаций между застройщиками и жителями города и пути их предотвращения.

В совещании приняли участие председатели комитетов строительного блока, руководители крупнейших строительных компаний города и профильных объединений.

Как подчеркнул Марат Оганесян, зачастую конфликтов можно избежать, если грамотно подходить к организации работ: «Понятно, что любое строительство неизбежно создает для горожан определенные неудобства. Но в наших силах эти неудобства минимизировать. В частности, несмотря на то, что действующее законодательство позволяет осуществлять строительные работы по выходным дням и праздникам, я прошу строителей отнестись к претензиям жителей города с пониманием и ограничить шумные работы в эти дни. В частности это касается работ по демонтажу зданий, по забивке свай и т.д.»

Александр Шишлов со своей стороны предложил содействие в урегулировании конфликтов, возникающих между застройщиками и жителями города. «Считаю, что уполномоченный по правам человека может выступать посредником между горожанами и строителями в случае возникновения тех или иных противоречий. Я не поддерживаю инициативы некоторых градозащитников о полной консервации исторического центра Петербурга, но в то же время по-



Омбудсмен Шишлов предложил Смольному содействие в урегулировании конфликтов между петербуржцами и застройщиками

нимаю опасения людей, которые выступают против строительства тех или иных зданий. Проблема часто заключается не в угрозе историческому наследию и памятникам, а в потенциальной опасности соседним зданиям, которые могут пострадать в ходе строительства. Если такой опасности на самом деле нет, значит, подрядная организация недостаточно хорошо поработала над информированием жителей», – отметил Александр Шишлов. По его словам, в таких случаях необходимо вести диалог и устранять противоречия цивилизованным путем, не доводя конфронтацию до судебного тяжбы.

Марат Оганесян поддержал инициативу петербургского омбудсмена и, в свою очередь, попросил строителей активнее общаться со средствами массовой информации по спорным вопросам, аргументированно объяснять свою позицию. Кроме того, вице-губернатор предложил выносить наиболее сложные вопросы на обсуждение общественного совета, созданного при Комитете по строительству, с привлечением уполномоченного по правам человека.

Директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов в ходе совещания обратил внимание на проблему, которая вызывает обеспо-

коенность не только строительных компаний, но и покупателей жилья. Речь идет о сроках государственной регистрации договоров долевого участия. По словам Алексея Белоусова, из-за систематических задержек нарушаются права граждан на своевременную регистрацию договоров, тем самым не выполняются гарантии, предусмотренные 214 ФЗ. Александр Вахмистров, генеральный директор «Группы ЛСР», подтвердил наличие этой проблемы и отметил, что затягивание сроков регистрации договоров беспокоит, прежде всего, самих дольщиков, которые недовольны тем, что оплаченные договоры регистрируются не пять дней, как положено, а намного дольше. В отдельных случаях, как отметили участники совещания, на регистрацию уходит до двух месяцев. В связи с этим руководители строительных организаций предложили рассмотреть возможность введения особого порядка подачи документов на регистрацию для компаний, которые работают с большими объемами договоров.

Приняв к сведению пожелания строителей, Марат Оганесян отметил, что соответствующими полномочиями обладают федеральные учреждения, однако выразил готовность обсудить проблему на городском уровне для подготовки необходимых инициатив.

законопроект

Установлен новый правовой режим земель

Евгений Иванов. Федеральное правительство одобрило проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». Документ разработан Минэкономразвития России.

В законопроекте предлагается изменить порядок установления правового режима земель. В частности, планируется исключить из действующего законодательства понятие «категория земель» и, соответственно, процедуру перевода и отнесения земель к определенной категории.

В настоящее время правовой режим земель определяется в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории исходя из целевого назначения. По мнению министерства, такое основание определения правового режима имеет ряд недостатков. Кроме того, разработчик проекта отмечает, что различие между категориями земель постепенно сокращается и необходимость та-

кого деления при наличии института разрешенного использования земельных участков утрачивает свой смысл.

Поправки также предусматривают иную процедуру установления и изменения границ территориальных зон. Кроме того, по законопроекту предполагается порядок определения видов разрешенного использования земельных участков как в соответствии с регламентами использования территории, так и в случаях, когда на отдельные виды территорий их действие не распространяется (или они не устанавливаются).

Авторы поправок предлагают усилить гарантии сохранения и защиты особо ценных сельскохозяйственных земель, в том числе

путем установления в этих зонах специальных регламентов.

Отмена деления земель на категории предусматривается при условии, если будут утверждены новые документы территориального зонирования, определяющие разрешенное использование земельных участков.

Принятие законопроекта призвано сократить количество споров, возникающих при определении разрешенного использования земельного участка, устранить противоречия и пробелы действующего законодательства, обеспечить установление единого правового регулирования земельных отношений.

Ожидается, что закон вступит в силу с 1 января 2018 года.

ПОНЕДЕЛЬНИК, 03 МАРТА

- День рождения Марии Валерьевны ГЕРАСИМОВОЙ-СЯРККА, руководителя ООО «ФМ Стройпроект»
- День рождения Юрия Николаевича СЕЛИВЕРСТОВА, руководителя ООО «Техавтострой»

СРЕДА, 05 МАРТА

- День рождения Александра Александровича БРАХНО, вице-президента Союза строительных организаций Ленинградской области
- День рождения Виктора Ивановича ПИТЕРНОВА, старшего вице-президента, управляющего филиалом ОАО «НОМОС-БАНК» в Санкт-Петербурге

ЧЕТВЕРГ, 06 МАРТА

- День рождения Дмитрия Аркадьевича КОБИЦКОГО, главы администрации Колпинского района Санкт-Петербурга

ПЯТНИЦА, 07 МАРТА

- День рождения Дмитрия Константиновича СОКОЛОВА, генерального директора ООО «Строительная компания «ИНТАРСИЯ»

СУББОТА, 08 МАРТА

- День рождения Марии Константиновны СМИРНОВОЙ, председателя Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

назначение

В Ленобласти новый председатель Комитета по строительству

Губернатор Александр Дрозденко подписал распоряжение о назначении главой Комитета по строительству Виталия Жданова.

Вице-губернатор по строительству Георгий Богачев представил нового главу ведомства коллективу комитета.

Предыдущий председатель – Николай Крутов – был освобожден от должности распоряжением губернатора 31 января 2014 года, а обязанности главы ведомства исполнял первый заместитель председателя комитета Дмитрий Микалаускас.

Виталий Владимирович Жданов родился в августе 1980 года, получил два высших образования, защитил кандидатскую диссертацию в области экономики, работал в коммерческих структурах и на государственной службе. В частности, был первым заместителем председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга.



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Балтийский берег» построит рыбозавод в Ленобласти.** Компания «Балтийский берег» собирается построить рыбоперерабатывающий завод в Ленинградской области. Собрание акционеров предприятия утвердило решение о регистрации компании в Ломоносовском районе Ленобласти, где у ЗАО «Балтийский берег» есть производственная площадка. Новый производственно-логистический комплекс может появиться на ее базе. Объем инвестиций оценивается в 8-10 млрд рублей.

■ **«Ленстройтрест» получил разрешение на строительство «Юттери».** «Ленстройтрест» получил разрешение на строительство Финского городка «Юттери» в Колпино. Сдать первую очередь проекта компания планирует уже к концу 2015 года. Это десять четырехэтажных домов с мансардами. Первая очередь включает два жилых дома из 4 надземных этажей и одного мансардного. Инвестиции согласно бизнес-плану 2012 года составили порядка 5,5 млрд рублей.

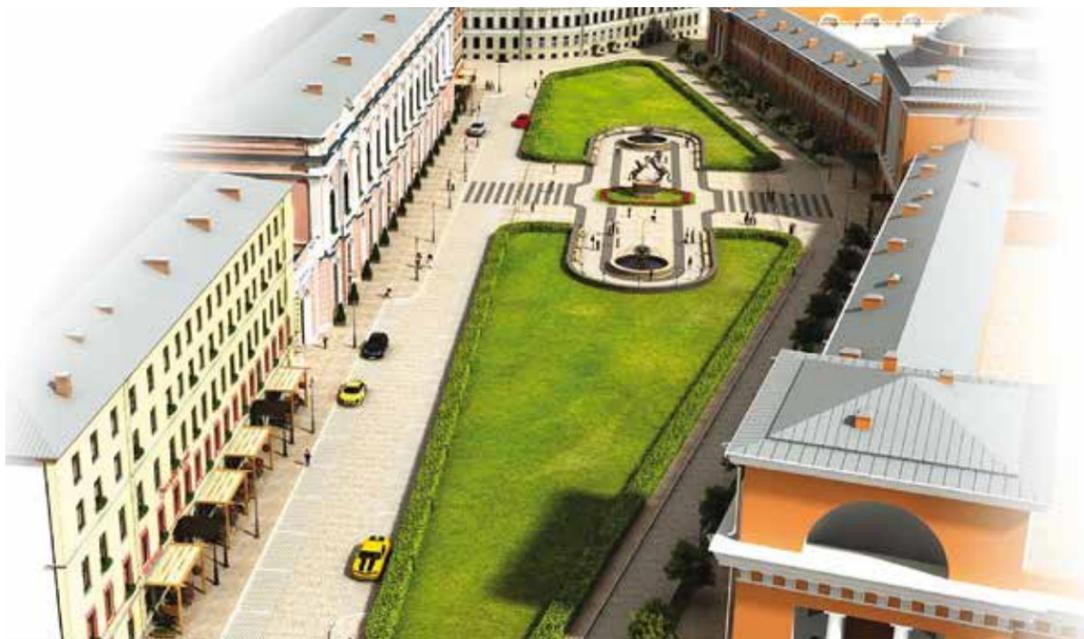
■ **Еврострой открывает продажи в ЖК «Привилегия».** Строительная компания «Еврострой» открыла продажи квартир в строящемся жилом комплексе «Привилегия» на Крестовском острове. Жилой комплекс с многоквартирными семи- и восьмэтажными домами, детским садом, отделением банка и спан-центром будет сдан в эксплуатацию в начале 2017 года. Объем инвестиций в строительство «Привилегии» оценивается в 297 млн USD.

■ **Сбербанк аккредитовал больше 590 жилых комплексов в СЗФО.** За 2013 год Северо-Западный банк Сбербанка аккредитовал более чем 590 жилых комплексов. Ипотечный портфель банка за прошедший год увеличился на 34% и к концу года составлял 83,9 млрд рублей. Сообщается, что в этом году Сбербанк планирует продолжить развитие ипотечного кредитования новых жилых домов, для чего был продлен срок действия программы 12/12/12.

СТАРТАП

PLG выводит на рынок Konyushennaya One Square

Евгений Иванов. Компания «Оранж-Девелопмент», входящая в Plaza Lotus Group (PLG) братьев Зингаревич, выводит на рынок комплекс апартаментов Konyushennaya One Square в центре «золотого треугольника». Стоимость проекта оценивается в 5 млрд рублей.



АПАРТАМЕНТЫ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ ОФОРМЯТ ПО ПРОЕКТУ ФРАНЦУЗСКОГО ДИЗАЙНЕРА ПЬЕРА-ИВА РОШОНА

На прошлой неделе компания выбрала генпроектировщика. Проект предполагает реставрацию комплекса исторических зданий бывшего Конюшенного ведомства, которые являются памятником федерального значения. Комплекс занимает квартал площадью 2 га между Конюшенной площадью, наб. Мойки и наб. канала Грибоедова. Главный его фасад обращен к Мойке.

Инвестор получил исторический

объект от города в 2010 году на инвестиционных условиях (в казну за право приспособления памятника будет перечислено в общей сложности 2 млрд рублей).

Разрешение на строительство получено в декабре 2013 года. Согласно проекту, разработанному американским архитектурным бюро Gensler, в трехэтажном здании общей площадью около 41 тыс. кв. м будет 70 апартаментов от 68 кв. м

до 800 кв. м и подземный паркинг на 140 мест с автомойкой. В здании предусмотрена собственная инфраструктура: SPA-салон, фитнес-клуб, 25-метровый бассейн, продуктовая лавка формата «бистроном», помещения для досуга и развлечений, детский клуб. Кроме того, у здания будет обширное внутреннее пространство (самое большое в центре города – около 1 га), где хотят разбить три тематических сада с фонтаном и площадками для отдыха.

Генпроектировщиком по реставрации и приспособлению под современное использование комплекса выбрана компания «Содис-Строй», опередившая в соответствующем тендере 5 компаний.

К реставрации генпроектировщик приступит в марте 2014 года. Все работы будут вестись в исторических габаритах здания. Элементы декора фасадов отреставрируют. А сами апартаменты и общественные зоны оформят по проекту французского дизайнера Пьера-Ива Рошона.

«Есть идея сделать оригинальную подсветку здания. Кроме того, планируем отреставрировать храм Спаса Нерукотворного Образа и благоустроить территорию вокруг комплекса», – комментирует Сергей Русаков, генеральный директор компании.

Также «Оранж-Девелопмент» намерено получить в аренду от города участок напротив Конюшенной площади, который ранее занимала автостоянка. С мая этого года и на весь период работ – до середины 2017 года – здесь будет организовано двустороннее автомобильное движение. Место для парковки будет ограничено. После завершения реконструкции на этом месте планируется разбить зеленый сквер для горожан с фонтанами и скульптурной композицией.

Управлять апарт-отелем будет международный оператор Mandarin Oriental Hotel Group. Реализация апартаментов началась уже в феврале этого года в формате закрытого клуба.

ДОРОГИ

Новый путь к выставкам

Марина Голокова. Дорогу к конгрессно-выставочному комплексу «Экспофорум» городские власти обещают реконструировать через год. Сделать это чиновники собираются на основе проектной документации, выполненной одноименной компанией.

На проведение реконструкции Петербургского шоссе до конгрессно-выставочного комплекса «Экспофорум» на юге города, как рассчитал Комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ), потребуется более года. По словам исполняющего обязанности главы КРТИ Анатолия Мишанова, проект планируется реализовать к концу мая 2015 года.

Реконструкция Петербургского шоссе выполняется в рамках соглашения с компанией «Газпром». Центр государственной экспертизы одобрил проект первого этапа работ: реконструкции инженерных сетей, путепровода и дороги на участке от Пулковского шоссе до Детскосельского бульвара. Эти

работы включают в себя расширение дорожного полотна до 4-6 полос движения, строительство путепровода над железнодорожной веткой Балтийской железной дороги и развязки у конгрессно-выставочного комплекса.

Второй и третий этапы реконструкции предполагают строительство развязки на пересечении Витебского и Петербургского шоссе, продолжения Южной улицы, соединяющей Петербургское и Волхонское шоссе, а также объездной дороги вокруг конгрессно-выставочного центра.

Как отмечает Анатолий Мишанов, строительство одной транспортной развязки, Южной улицы, а также пробивка Шуваловского проспек-

та с выходом на Западный скоростной диаметр предусмотрены в ближайшие три года.

Создание проекта реконструкции Петербургского шоссе взяла на себя компания «Экспофорум» по соглашению с Правительством Санкт-Петербурга, которое в свою очередь включило проект в адресно-инвестиционную программу дорожного строительства.

Открытие «Экспофорума» планируется осенью. Инвестор надеется, что к тому времени, возможно, удастся решить хотя бы минимальную часть дорожно-транспортных проблем. В компании убеждены, что, если не обновлять трассы и не строить альтернативные пути, дороги в зоне Пулково будут об-

речены на бесконечные пробки. По расчетам ЗАО «Экспофорум», на Пулковском шоссе могут одновременно стоять порядка 2,5 тыс. автомобилей. Для доставки людей из города в конгрессно-выставочный центр и обратно компания планирует организовать шаттлы от станций метро «Московская» и «Купчино». Других вариантов пока нет. Если учитывать масштабы конгрессно-выставочного центра, в течение часа из города и обратно нужно будет доставлять по 12 тыс. человек. Однако, как выяснили специалисты «Экспофорума», «3 тыс. человек в час по нашим дорогам – это предел».

Кроме того, инвестор предлагает чиновникам подумать над схе-

мой развития метрополитена до 2025 года, в которой станция метро «Пулково» находится на красной ветке. Это Кировско-Выборгская линия. В компании обращают внимание на то, что она уже перегружена, без потока авиапассажиров и участников мероприятий «Экспофорума». Эксперты считают, что было бы разумнее продолжать строительство менее загруженной синей ветки (Московско-Петроградской линии) и планировать станцию «Пулково» там, нежели на Кировско-Выборгской линии. Власти по этому поводу пока безмолвствуют.

Смоленский определился лишь с проектами, на которые будет выделено финансирование. Так, по словам Анатолия Мишанова, в 2014 году КРТИ получит 5 млрд рублей дополнительных средств из федерального бюджета. Чтобы оптимизировать расходование этих денег, комитет предлагает продолжить благоустройство Крестовского острова, а также направить их на завершение строительства дороги до завода Nissan в Шушарах. Реконструкция Петербургского шоссе со строительством путепровода и дороги на «Экспофорум» чиновники рассчитывают провести на средства из этого же источника.

«Йотун» раскрасит Россию

Любовь Андреева. В Тосненском районе Ленобласти открыт лакокрасочный завод норвежской компании «Йотун Пэйнтс». Инвестиции в проект составили 1,7 млрд рублей.

Завод расположен на участке площадью 9 гектаров в индустриальном парке «Федоровское» Ленинградской области. Производительность нового предприятия составит 12 млн литров жидких красок и 3600 тонн порошковых покрытий в год. Общий объем инвестиций группы компаний «Йотун» в данный проект составляет около 1,7 млрд рублей, включая значительные вложения в современные технологии в области производства лакокрасочных материалов.

В течение ближайших месяцев на заводе будут проходить пусконаладочные работы. Ввод в эксплуатацию запланирован на 3-й квартал 2014 года. После запуска производства на полную мощность на заводе будут работать 150 человек в 2 смены.

В октябре 2012 года состоялось подписание договора о предоставлении мер государственной поддержки инвестиционной деятельности между компанией «Йотун Пэйнтс» и правительством Ленинградской области. Договором предусмотрены налоговые льготы на срок окупаемости проекта и два последующих года: налог на прибыль снижен до 13,5%, налог на имущество – до 0%.

«В большой семье компании «Йотун» появился новый завод в Ленинградской области. Мы рассчитываем, что предприятие будет рентабельным, что здесь будут созданы высокооплачиваемые рабочие места», – сказал губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

Запуск завода состоялся на символической палитре красок. Александр Дрозденко, принц Хокон,



справка

ООО «Йотун Пэйнтс» (Jotun Paints LLC) – дочерняя компания норвежской Jotun A/S. Jotun A/S – один из мировых лидеров по производству красок, защитных и порошковых ЛКМ. «Йотун» занимается разработкой, производством и продажей различной лакокрасочной продукции, в том числе защитных и декоративных покрытий, применяемых на рынке жилищного строительства, на морских и промышленных объектах. Компания имеет 36 производственных объектов на всех континентах и представлена более чем в 90 странах по всему миру. Общий объем продаж Jotun в 2012 году достиг 2,5 млрд долларов США, в настоящее время в компании работает 9400 сотрудников. Головной офис ГК «Йотун» находится в городе Сандефьорд, Норвегия. Индустриальный парк «Федоровское» расположен недалеко от поселка Федоровское Тосненского района. Девелопер индустриального парка – ООО «Фед-Имобилен», инвестор – компания UFG Asset Management. Парк «Федоровское» был запущен в 2009 году, сейчас здесь уже проложены основные инженерные сети.

представители Министерства регионального развития РФ и Министерства торговли, промышленности и рыболовства Норвегии нажали на кнопки на палитре, дав старт работе предприятия.

«Мы уверены, что размещение производства в России позволит нам осуществить далеко идущие планы по реализации продукции, а также стать ближе к нашим заказчикам в России, чтобы в полной мере удовлетворять их потребности», – заявил президент и председатель правления ГК «Йотун» Мортен Фон.

Капремонт: будем ли платить больше?

Елена Кипелова. Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и жилищным вопросам провела расширенное заседание, на котором депутаты обсудили реализацию программы капитального ремонта в 2014-2015 годах. Участие в заседании принял также председатель Жилкомитета Валерий Шиян.

В феврале правительство Петербурга приняло постановление о региональной программе капремонта общего имущества в многоквартирных домах на 25 лет. Кроме того, в документе содержится и краткосрочный план проведения ремонта на 2014 год.

Как сообщил г-н Шиян, в краткосрочный план входят 1365 домов в разных районах города. Глава комитета также отметил, что жители 80% этих домов к настоящему моменту провели собрания и определили способ формирования фонда капитального ремонта. Так, 968 домов выбрали регионального оператора, а 250 – решили держать деньги на специальных счетах.

Валерий Шиян подчеркнул, что при стоимости программы капремонта, которую оценивают в 500 млрд рублей, ее удастся ре-

ализовать только наполовину, если уровень финансирования за счет жителей так и останется на уровне 2 рубля за квадратный метр жилого помещения в месяц. И единственным возможным способом полностью выполнить программу капремонта будет снижение стоимости работ и дифференциация платежей, которую Смольный собирается установить уже с 2015 года.

Такую же позицию высказал и депутат Алексей Макаров. Он уверен, что в тех объемах государственной поддержки, о которых сегодня идет речь, программу можно будет назвать экономически обоснованной только в одном случае: если выплаты горожан будут увеличены почти до 12 рублей за «квадрат» жилья. Но петербуржцы «не готовы платить такую сумму», – говорит г-н Макаров.

Принцип взимания платы с жильцов депутат Алексей Ковалев называет несовершенным: если проводить ремонтные работы перекрытий, лестниц и стен, то тех денег, которые граждане будут платить за капремонт, просто не хватит. И придется собирать деньги дополнительно, в противном же случае программу получится выполнить процентов на 15, не больше.

Алексей Ковалев также добавил, что в числе тех домов, ремонт которых запланирован на ближайшие два года, больше 70% – нежилые, а более трех тысяч домов, нуждающихся в ремонте, вообще не включены в программу. Такие серьезные нарушения, по мнению г-на Ковалева, не могли возникнуть на пустом месте. Парламентарий уверен: в программу были включены

наименее затратные работы, причем без ведома жильцов.

Члены комиссии сходятся во мнении, что реализация программы сильно затягивается. Кроме того, деятельность регионального оператора ведется не в полной мере, и жители города просто не знают, что им делать и как выбрать тот или иной способ формирования фонда.

По итогам заседания депутаты приняли решение о создании рабочей группы, которая займется совершенствованием закона о капремонте. Кроме того, члены комиссии предложили увеличить срок, в течение которого собственники могут принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта, с двух до шести месяцев.

■ Новая марка цемента. Завод «ЛСР. Цемент» приступил к отгрузке новой марки цемента, адаптированной под требования основных потребителей – производителей ЖБИ и ДСК. В связи с уникальностью физико-механических свойств цемент поставляется ограниченными партиями. Новый высокомарочный добавочный цемент (ЦЕМ II/A-Ш 42,5 Н) стал результатом совместной работы специалистов «ЛСР. Цемент» и крупнейших строительных предприятий Санкт-Петербурга. Он полностью удовлетворяет требованиям производителей ЖБИ и конструкций: прочностные показатели, стабильность свойств, максимальная тонкость помола, отсутствие шелушения поверхности и др. Предел прочности составляет 36-40 МПа, что соответствует I группе эффективности согласно ГОСТу. Цемент подходит также для производства товарного бетона. Результаты применения показали, что при приготовлении бетонной смеси на основе ЦЕМ II/A-Ш 42,5 Н его расход можно снизить на 7% по сравнению с применением четырехсотого цемента. Промышленные испытания проводились несколько месяцев и доказали полное соответствие цемента ГОСТ 31108-2013.

■ Российский фасадный клинкер. «Группа ЛСР» выпустила первый российский фасадный клинкерный кирпич. Массовое производство высокопрочного облицовочного керамического материала началось на кирпичном заводе «ЛСР. Стеновые» в городе Никольское Ленобласти. Новая линия по выпуску кирпича мощностью около 25 млн штук условного кирпича в год была запущена летом 2013 года. До этого момента на российском рынке присутствовал исключительно импортный клинкерный кирпич. Завод в Ленинградской области способен выпускать более 50 различных по размеру, цвету и фактуре вариантов фасадного клинкера. Продукция будет поставляться на рынок Северо-Западного, Центрального и других регионов России под торговой маркой RAUF.

ИНТЕРВЬЮ

Алексей Гусев: «Потенциал у петербургского рынка недвижимости есть»

Евгений Иванов. Рынок недвижимости давно уже не удивишь тысячами сданных квадратных метров. Сегодня покупателю нужно не только дешевое и законное жилье, но и комфортные условия существования. На рынке преуспевают те, кто смог превратить серийные многоэтажки в уютные кварталы, обеспеченные всей необходимой инфраструктурой.

Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб», рассказал о том, как удается добиться таких результатов и какие задачи ставит перед ним руководство компании.

— Вы пришли в «Главстрой-СПб» в августе 2013 года. Чего удалось достичь за это время?

— Я пришел в сильную девелоперскую структуру, которая работает в Петербурге с 2006 года и уже более двух лет занимает лидирующие позиции среди строительных компаний по объемам ввода жилья в эксплуатацию. Сегодня портфель «Главстрой-СПб» включает более 700 гектаров земли и 5 миллионов квадратных метров площадей различного назначения.

Перед моей командой были поставлены задачи по увеличению объема продаж, закреплению конкурентных преимуществ компании и усилению ее позиций на рынке. Финансовые показатели 2013 года и динамика продаж января-февраля начала этого года говорят о том, что мы двигаемся в правильном направлении.

Но я рассматриваю поставленные задачи шире — компания не должна сводить свою деятельность только к продаже квадратных метров. Важным направлением на ближайшие годы станет развитие и поддержание благоприятной среды проживания во всех проектах «Главстрой-СПб». Сегодня мы готовы инвестировать в повышение уровня комфорта и качества жизни жителей наших комплексов.

— Вы озвучили задачи по увеличению объема продаж и усилению позиций компании на рынке строящегося жилья

в 2014 году. Что вы намерены предпринять для их решения?

— Основные преимущества «Главстрой-СПб» сегодня — это сбалансированное ценовое предложение, постоянный мониторинг предпочтений покупателей и, как результат, быстрые темпы реализации наших проектов. Компания настроена на дальнейшее укрепление этих позиций. Высокая конкуренция в сегменте массового жилья нас не пугает, мы уверены в качестве своего продукта.

Сохранить высокий уровень продаж и позитивную динамику цен в 2014 году компания планирует за счет разнообразного предложения квартир, активного сотрудничества с крупнейшими банками и эффективной маркетинговой политики.

Внутри компании сейчас также происходят определенные структурные изменения. Например, идет модернизация системы продаж и усиление команды, внедряются более эффективные наработки в области автоматизации бизнес-процессов. Для повышения качества обслуживания наших покупателей формируется штат службы клиентского сервиса, который будет оперативно реагировать на все запросы со стороны уже состоявшихся дольщиков.

— В 2014 году «Главстрой-СПб» собирается сдать 473 тысячи квадратных метров жилой недвижимости. Расскажите поподробнее о реализуемых проектах и сроках их сдачи.

— В Выборгском районе продолжается реализация одного из крупнейших проектов комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге — «Северная долина». На 2,7 миллиона квадратных метров будут проживать около 80 тысяч человек. Сегодня введены

в эксплуатацию четыре очереди жилого комплекса, это 750 тысяч квадратных метров недвижимости. В текущем году запланирован ввод еще двух очередей общей площадью почти 300 тысяч квадратных метров.

Активными темпами возводятся жилые комплексы «Панорама 360» в Адмиралтейском районе и «Юнтолово» в Приморском районе. Мы идем в полном соответствии с графиками. Строительство первых этапов указанных проектов — это 58,5 тысяч квадратных метров ЖК «Панорама 360» и 114 360 квадратных метров ЖК «Юнтолово» — планируется завершить в конце 2014 года. У компании нет никаких сомнений в этом сроке. Не исключено, что первая очередь нашего комплекса на улице Шкапина может быть сдана уже в ноябре 2014 года.

— «Главстрой-СПб» активно сотрудничает с крупнейшими банками. Это касается только ипотечного кредитования или есть другие совместные проекты (проектное кредитование и т. п.)?

— На данном этапе речь идет только об ипотечном кредитовании. Совместно с нашими финансовыми партнерами мы проводим большую работу, направленную на формирование привлекательных условий ипотечного кредитования и повышение доступности жилья для наших покупателей. Доля ипотечных квартир в проектах компании неуклонно растет. В текущем году мы планируем увеличить долю ипотечных сделок в общем количестве заключаемых договоров до 50–60%.

— С 28 января компания объявила о повышении цен на некоторые квартиры в ЖК «Северная долина». С чем это связано, и каков порядок повышения цен?

— Это было плановое повышение цен по всем проектам. Стоимость квадратного метра увеличилась от 1000 до 3000 рублей в зависимости от объекта. Сегодня минимальная цена квадратного метра в жилом комплексе «Северная долина» составляет 55 000 рублей. Квартиры здесь пользуются повышенным спросом. В среднем в месяц мы реализуем около 500 квартир. Динамика продаж января и февраля говорит о том, что такая тенденция сохранится.

Популярные новостройки всегда дорожают. Это обусловлено высоким спросом и дефицитом качественных проектов по приемлемым ценам в черте города, к которым, несомненно, относится новый жилой район «Северная долина». Кроме того, объекты всегда имеют рост цены по мере строительства: даже если рынок в целом стоит, конкретный объект за год прибавит порядка 10–15 процентов.

— Вы реализуете социальные и инфраструктурные проекты. Сколько их сегодня и как дорого они обходятся компании?

— Жилые комплексы «Северная долина» и «Юнтолово» — одни из крупнейших проектов комплексного освоения территорий Санкт-Петербурга. Их масштаб обязывает нас сформировать новую комфортную среду проживания. Это значит обеспечить жителей собственной полноценной инфраструктурой (магазины, предприятия сферы обслуживания населения, школы и детские сады, игровые площадки, зоны отдыха, торгово-развлекательные и спортивные объекты), провести комплексное благоустройство территории, создать необходимый уровень безопасности и комфорта проживания.

На сегодняшний день на территории «Северной долины» идет активное строитель-

концепция

Миллиарды на стоянки

Марина Голокова. Смольный определил место для первых платных парковок в Петербурге. Наиболее подходящая для этого территория выбрана в районе площади Труда. На создание автостоянок город намерен просить денег у федеральной власти.

Первые платные автостоянки могут появиться на территории, ограниченной рекой Невою, Фонтанкой, Лермонтовским проспектом, ул. Декабристов, пер. Матвеева, наб. Крюкова канала, пл. Труда. Выбор места в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) объясняют тем, что эта территория притягивает наибольший пассажиропоток, там высокий спрос на временную парковку.

На выбранном месте власти планируют создать около 21 тыс. парковочных мест. Этот проект рассчитан до конца 2016 года.

Концепцию создания единого парковочного пространства по заказу КРТИ разрабатывают ГУ «Центр транспортного планирования Санкт-Петербурга» и ЗАО «Петербургский НИПИ-град». Ее авторы предлагают два варианта развития: создать зоны платных парковок сначала в центре Петербурга, затем — по диаметру в отдаленных от центра районах или организовать такие площадки вокруг каждой станции метро. В предварительных решениях власти — создание парковок под зданиями, улицами, а также в ветхом аварийном фонде.

Парковка на новых автостоянках будет стоить не более

100 рублей в час

Пилотный проект платных парковок в Петербурге стоимостью 2 млрд руб. администрация города планирует реализовать с привлечением средств федерального бюджета и Всемирного банка. Предполагается, что из городского бюджета будет выделено лишь около 10% стоимости проекта, то есть примерно 200 млн рублей.

Генеральный директор Центра транспортного планирования Рубен Тертерян отметил, что значительная часть средств пойдет не столько на строительство парковок, сколько на создание всей сопутствующей инфраструктуры.

Популярные новостройки всегда дорожают. Это обусловлено высоким спросом и дефицитом качественных проектов по приемлемым ценам в черте города.

Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб»

ство детского сада на 190 мест (один детский сад уже функционирует с 2011 года) и двух школ на 975 учащихся каждая. Сдача этих объектов запланирована на 2014 год. К строительству еще двух детских садов планируется приступить в апреле 2014 года. Они будут расположены в 15-м квартале «Северной долины», рядом с домами уже введенной в эксплуатацию 4-й очереди. Сейчас выполняется рабочее проектирование данных объектов. Всего проектом планировки территории предусмотрено строительство 13 детских садов и 10 школ.

В рамках первого этапа строительства «Юнтолово» в Приморском районе также запланировано возведение детского сада на 140 мест. Жители квартала будут обеспечены всем необходимым для комфортного проживания.

В настоящий момент мы ведем переговоры с городской администрацией по согласованию «дорожных карт», где прописаны сроки, стоимость и порядок передачи социальных объектов на баланс города. «Дорожные карты» разработаны для каждого из объектов, реализуемых компанией «Главстрой-СПб». Переговоры с городом проходят в рабочем режиме.

– В прошлом году компания организовала регулярные экскурсии в новый жилой район «Юнтолово». Сработал ли этот рекламный ход? Каковы результаты?

– Регулярные экскурсии в новый жилой район «Юнтолово» пользуются популярностью среди покупателей. После их запуска продажи компании возросли в 3–4 раза. В начале февраля мы вывели в продажу еще 247 квартир нового корпуса. В рамках посещения стро-

ительной площадки наши клиенты видят, что объект строится – выполняются работы по постройке внутриквартальных инженерных сетей (канализация, водопровод), прокладке тепловых сетей, монтажу металлоконструкций шахт лифтов в домах, кровельные работы и остекление корпусов.

– Собираетесь ли применять другие нестандартные акции для повышения популярности своих объектов? Если да, то какие?

– Мы планируем несколько новых нестандартных предложений для наших клиентов. Но высокий объем продаж компании обусловлен не этим, а в первую очередь такими критериями, как своевременная сдача объектов в эксплуатацию, реализация квартир по 214-ФЗ, привлекательная цена и расположение жилых комплексов. Совокупность этих факторов дает хорошие результаты.



– Проекты компании «Главстрой-СПб» стали финалистами Urban Awards 2013. Как вы относитесь к такого рода конкурсам? Что они дают?

– Компания принимает активное участие в профессиональных конкурсах и уже несколько лет занимает лидирующие позиции в основных рейтингах нашей отрасли. Это имеет большое значение для нас, поскольку свидетельствует о признании «Главстрой-СПб» на рынке недвижимости. Это признание надежности и стабильности компании, эффективности выбранной маркетинговой стратегии в продвижении жилых комплексов. Но мы сейчас говорим только об одной стороне медали.

Второй важный момент – это возможность получить обратную связь от профессионального сообщества относительно качества продукта «Главстрой-СПб». Жюри конкурса обращает внимание на все составляющие объекта: инфраструктуру, локацию, архитектурный облик, качество строительства и соотношение цены и качества в проекте. Получив такую оценку, мы понимаем, над чем предстоит поработать в будущем.

– Недавно прошли торги по продаже объектов стрит-ритейла в ЖК «Северная долина». «Встройки» пользовались ажиотажным спросом. Планируете ли вы реализовывать коммерческие площади таким образом в дальнейшем? Почему?

– Опыт сотрудничества с Российским аукционным домом стал для нас успешным. И мы планируем распространить его на коммерческие площади следующих очередей жилого комплекса «Северная долина», нового жилого района «Юнтолово» и жилого комплекса «Панорама 360». Главным преимуществом данных «встроек» является то, что они находятся внутри крупных жилых массивов, в шаговой доступности от непосредственного потребителя. Это луч-

ший из возможных вариантов стрит-ритейла, по нашему мнению.

Политика крупных девелоперов при работе с коммерческими помещениями может быть разной: часть компаний сдает их в аренду, другая часть продает помещения на начальном этапе реализации проектов или, наоборот, уже в завершающей стадии строительства для получения максимального дохода. На данном этапе «Главстрой-СПб» ориентирован на продажу встроенных коммерческих помещений в своих объектах, поскольку рентабельность основного бизнеса компании заметно выше (почти в 2 раза) доходности от сдачи площадей в аренду.

– Как вы сегодня оцениваете рынок недвижимости Петербурга?

– Потенциал у петербургского рынка недвижимости есть. Мы ожидаем, что количество нового предложения несколько сократится по сравнению с 2013 годом. Об этом свидетельствует количество выданных градостроительных планов земельных участков (в 2013 году их выдано меньше, чем в 2012-м). По расчетам специалистов компании, на рынок будет выведено около 3,5–4 миллионов квадратных метров (Петербург и приграничные районы с областью). Об имеющемся потенциале рынка говорит и статистика продаж строительных компаний конца 2013 и начала 2014 годов.

– Чем занимаетесь в свободное от работы время?

– Стараюсь проводить больше времени с семьей. Люблю путешествия и активные виды спорта – горные лыжи, серфинг.

– Вы человек увлекающийся?

– На данный момент основное увлечение – это работа! Новые задачи, новые горизонты, новые технологии, новый город...

– Какой у вас жизненный девиз?

– Мне понравилась идея книги Денни Уоллеса «Всегда говори «ДА». Основная идея заключается в том, чтобы быть открытым миру. Сегодня это мой жизненный девиз, пусть и немного шуточный.

ДОСЬЕ

Алексей Гусев начал свою работу в «Главстрой-СПб» в 2013 году. До прихода в «Главстрой-СПб» он занимал должности руководителя отдела продаж, коммерческого директора в компании RDI Group и ее дочерней девелоперской компании «Загородный проект». Алексей окончил Государственный университет по землеустройству.

По расчетам Центра, автостоянка обойдется примерно в 600–700 млн рублей. Остальная часть финансирования пойдет, например, на создание систем мониторинга транспортных потоков и информирования о прибытии транспорта на остановках; на установку средств фото- и видеодиагностики нарушений; на создание коридоров для приоритетного движения общественного транспорта.

Когда и в какой мере начнут поступать средства, пока неизвестно. Чиновники уверяют, что парковка на новых автостоянках будет стоить не более 100 рублей в час.

Впервые концепцию создания единого парковочного пространства в Санкт-Петербурге авторы представили осенью 2013 года на заседании Градостроительного совета. Заместитель генерального директора по развитию ЗАО «Петербургский НИПИГрад» Михаил Петрович тогда напомнил, что этой проблемой город озабочен еще в начале 2000-х годов. В частности, в 2005 году Смольный заказал проектировщикам разработать концепцию развития перехватывающих парковок. В процессе соз-

дания этой концепции специалисты определили, что в центральных районах Петербурга в сутки паркуются до 120 тыс. автомобилей. По результатам исследований ЗАО «Петербургский НИПИГрад», перехватывающие парковки должны быть рассчитаны минимум на 40 тыс. мест. Михаил Петрович считает, что именно такой объем позволит изменить существующую ситуацию.

За проект платных парковок город взялся весьма решительно. Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян убежден, что мегаполис рано или поздно к этому придет. В своих словах он опирается на мировой опыт. Платные парковки, по словам господина Оганесяна, организованы почти во всех крупных городах мира.

Для организации единого парковочного пространства Смольный планирует с участием Законодательного собрания разработать городской закон, который бы определял зонирование, параметры размещения парковок, тарифный план и другие условия для владельцев автомобилей.

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

Дирижеры стройки

Наталья Бурковская. На рынке генподрядных организаций Петербурга с каждым годом все жарче, а конкуренция становится жестче. В борьбу за выгодные контракты включились крупные иностранные компании.

Сегодня генподрядными называют себя компании, имеющие собственную материальную базу и выполняющие полный объем или часть строительных работ, и фирмы, которые лишь организуют строительный процесс.

По мнению экспертов, в Петербурге сегодня около сотни компаний, осуществляющих генподряд. При этом крупных, с годовыми объемами от 3 млрд рублей, не более десятка.

В составе крупных девелоперских холдингов, специализирующихся на возведении жилья, свои генподрядные подразделения имеют, например, «Группа ЛСР», «Эталон», «Строительный трест» и др. На рынке строительства коммерческих проектов генподрядные структуры трудятся в составе компаний «Компакт», ТОР и др. Есть и ряд предприятий, работающих по госзаказу на строительстве дорог, мостов, уникальных сооружений: «Метрострой», «Интарсия», «Мостоотряд 19», ЗАО «Пилон». Не так давно появилась группа компаний, специализирующихся на управлении строительством. Такие фирмы зачастую не имеют собственной техники, производственных площадок и субподрядных подразделений.

Рыночные отношения

Несколько лет назад, до кризиса, эксперты отрасли утверждали, что рынок пойдет в сторону увеличения количества управляющих и узкоспециализированных генподрядных организаций. Однако этого не произошло. Все типы генподрядных компаний по-прежнему одинаково востребованы.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест», считает, что генподрядных организаций в Петербурге много и между ними существует достаточно острая конкуренция. «Из последних тенденций рынка стоит отметить возросшую специализацию генподрядных компаний – увеличение количества организаций, занимающихся, например, возведением мостов и тоннелей, дорожных развязок и т. п., увеличение объема предлагаемых заказчику услуг по проектированию и сопровождению проектов, а также растущий опыт и возможности крупнейших генподрядчиков», – говорит он.

Виктор Тарасов, директор по строительству ГК «РосСтройИнвест», более категоричен в своих суждениях: «Существуют разные трактовки понятия «генподрядчик». В классическом понимании его деятельность обязательно охватывает весь комплекс общестроительных работ и не только. Сейчас же появилась категория генеральных подрядчиков, чьи задачи сводятся к понятию Project Management, то есть управление проектами. Последние вынуждены нанимать сторонних подрядчиков и субподрядчиков для всех видов работ. Если говорить о востребованных генподрядчиках, то это, прежде всего, компании, ведущие до 50% работ на объекте собственными силами,



привлекая субподрядчиков лишь на инженерии и работы особой сложности. Не секрет, что сегодня большое количество объектов начинают строить при отсутствии полного комплекта проектной документации. Есть разрешение на строительство, и начинаются работы, а рабочая документация дополняется и изменяется в течение всего срока стройки. Поэтому каждой стройке нужен генподрядчик, как дирижер оркестру».

Василий Селиванов, генеральный директор Legenda Intelligent Development, уверен, что, хотя генподрядных организаций сегодня очень много, это сложный бизнес: «Казалось бы, традиционно сильные компании вдруг на каком-то объекте «спотыкаются», и для заказчика выбор правильного генподрядчика, чтобы быть на 100% в нем уверенным, становится все сложнее».

На текущий момент на рынке Санкт-Петербурга работает более 100 компаний, занимающихся генеральным подрядом в строительной отрасли. При этом крупных игроков с серьезными производственными базами насчитывается не более 10, поэтому при выборе подрядчиков клиенты стараются выбирать именно из этой десятки компаний.

«Строительный сектор в последние годы стремительно развивался, и на рынке появилось большое количество новых компаний, предлагающих услуги генерального подряда, однако определенная часть из них не обладает достаточным количеством опыта и знаний, необходимых для грамотной организации строительного процесса, в том числе для организации строительной площадки эффективным

контролем всех этапов строительства объекта, организации качественной работы как собственных подразделений, так и субподрядных организаций», – делится своим наблюдением Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге.

Крупные застройщики, как правило, имеют в составе своих компаний собственных генподрядчиков. «Это довольно распространенная схема. Если объем работ, который необходимо выполнить, больше, чем генподрядчик может освоить, то такие застройщики прибегают к помощи сторонних генподрядных организаций», – делится наблюдением Леонид Львов, исполнительный директор СК «Элемент-Бетон».

А вот его коллега Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, напротив, уверен, что генподряд – это устаревшая форма организации строительства, которая традиционно популярна в России. «Помимо стоимости работ, генподряд фиксирует в едином лице ответственность перед инвестором за все нюансы строительства. Самая большая проблема генподряда – это закрытость подобных компаний. Генподрядная организация – это «черная коробка» для заказчика, которому абсолютно не понятно, кто и как занимается теми или иными видами строительных работ. Подрядчик будет иметь возможность максимизировать свою прибыль, оставляя на субподряд минимальные деньги. В таком случае качество отдельных видов строительных работ будет снижаться», – поясняет свое видение спикер.

Дмитрий Кунис, президент ком-

пании STEP, считает, что сегодня в строительной отрасли Петербурга и региона предложение явно превышает спрос, и это является проблемой для его игроков. На этом фоне количество заказов небольшое, а конкуренция на каждый из них довольно высокая. Сложившаяся ситуация обусловлена низкой инвестиционной активностью и наблюдается последние лет шесть. Если мы говорим о промышленном строительстве, то у Санкт-Петербурга по сравнению с европейскими городами не так много конкурентных преимуществ: холодное и дорогое.

Плюсы и минусы генподряда

Как бы то ни было, роль генерального подрядчика в процессе строительства чрезвычайно важна, так как именно выбранная компания определяет, как будет проводиться строительство, как будет организовано взаимодействие между заказчиком, проектной организацией и компаниями, выполняющими различные виды работ, поставщиками материалов и другими участниками строительства, считает Андрей Бойков.

«Собственные генподрядные структуры обеспечивают «Строительному тресту» своевременное и качественное выполнение всех текущих задач. То, что в нашем объединении работают два независимых генподрядчика – дополнительный плюс: это гарантирует здоровую конкуренцию между ними. Кроме того, благодаря наличию большого количества персонала и строительной техники компания имеет возможность вести нескольких масштабных строек од-

новременно. В структуре нашего объединения также есть несколько производственных компаний, которые занимаются обеспечением наших строек бетоном, щебнем, металлоконструкциями, металлопластиковыми окнами и другими материалами. Заказчик строительства – в нашем случае головная организация объединения, ЗАО «Строительный трест» – имеет возможность четко контролировать качество выполнения работ, стоимость закупаемых материалов, соблюдение сроков. Одновременно занимаясь реализацией квартир, мы выстраиваем оптимальный баланс расходной и доходной частей бизнеса», – рассказывает Беслан Берсиров.

«Генподряд для строительной компании – это иногда единственная возможность загрузить производственные и трудовые мощности. Обычно прибыль от генподрядных работ достаточно скромная. Если договор заключается на длительный срок с фиксированной суммой, то генподрядчик может кое-что потерять в ходе инфляции и подорожания стройматериалов. Но, тем не менее, я считаю генподрядные работы важным направлением строительного бизнеса, актуальным для развития компании», – делится опытом Владимир Трекин, директор по строительству ООО «КВС».

Виктор Тарасов полагает, что все крупные застройщики стараются обзавестись собственными генподрядными структурами, хотя бы для того, чтобы контролировать финансовые потоки, с привлеченной компанией это будет сделать трудно, и деньги смогут перетекать на чужую стройку, создавая инвестору сложности и затягивая сроки.

«Основной плюс – это профессионализм генподрядной компании в своей области. Как следствие – экономия времени и объективность затрат заказчика», – добавляет Дмитрий Кунис.

В ожидании кризиса

Рынок генподрядных работ претерпел за время экономического кризиса серьезные изменения: сокращение количества ключевых игроков и деление крупных компаний на специализации. В преддверии новой волны кризиса многие строители корректируют свои планы на будущее.

«Проекты, в которые инвестор вкладывает деньги, имеют десятилетние горизонты, а не годичные, поэтому кратковременные финансовые колебания не сильно сказываются на отрасли. Скачок в два месяца, к примеру, не влияет на решение инвестора», – считает Дмитрий Кунис.

Не верит в прямую связь кризиса и генподряда Владимир Трекин: «Договорные обязательства продолжают действовать и в условиях кризиса. Заказчик, как и исполнитель, должен их соблюдать. А стоимость работ закрепляется в рублях, а не в долларах или евро».

Нельзя сказать, что кризисные ожидания и валютные скачки сильно влияют на рынок генподрядных

работ. Все зависит от конкретных компаний и типа контракта, по которому работает генподрядчик. «Если речь идет о твердой договорной цене, то генподрядчик, который сам закупает материалы, не может повысить цены, если изменилась стоимость у поставщика. Если в договоре прописаны возможные риски, в том числе кризисные явления или колебания курсов, то эти события никак не влияют на работу генподрядчика», – дополняет Леонид Львов.

Евгений Богданов полагает, что общеэкономическая ситуация в стране, безусловно, оказывает влияние на решение о возможности осуществления строительства. «Валютные риски, на мой взгляд, не оказывают существенного влияния на структуру цены генподрядчика, потому что они могут регулироваться в договоре. Например, данная цена может быть установлена в условных единицах по курсу ЦБ», – говорит он.

Рынок заказчика

Обилие генподрядных компаний на рынке создает высокую конкуренцию. Заполучить выгодный контракт сегодня довольно сложно. По мнению Василия Селиванова, большое значение имеют силы, мощности и опыт компании. «Но без генподряда заказчику не обойтись – эти организации действительно ведут всю стройку, увязывают субподрядчиков. Компетенция и опыт генподрядчика крайне важны, от этого в конечном счете зависит успех проекта. Сегодня многие генподрядные организации сами становятся заказчиками строительства – накапливают необходимый опыт и ресурсы для этого», – говорит он.

«Получить контракт однозначно непросто, так как в Петербурге высокая конкуренция среди подрядчиков. Для того, чтобы стать генподрядчиком, компания-претендент должна иметь хорошую репутацию среди застройщиков, выдерживать сроки строительства по другим объектам, оперировать конкурентоспособной стоимостью на свои услуги», – считает Владимир Трекин.

Леонид Львов полагает, что все зависит от условий по конкретному тендеру, объекту и заказчику, но сегодня на рынке гораздо больше просто подрядной работы, которую и получить проще.

Заключение контракта определяет и цена. «Основным критерием при выборе генподрядчика становится выгодная цена, но, кроме этого, нужно иметь хорошее портфолио сданных объектов», – добавляет Виктор Тарасов.

Неоспоримым преимуществом обладают крупные строительные компании, имеющие опыт работы генеральным подрядчиком и успешно завершающие свои объекты. «На сегодняшний день заказчик на крупных тендерах выбирает, как правило, между 5-6 крупными местными и зарубежными компаниями, специализирующимися в данной отрасли», – говорит Андрей Бойков.

Так, в объединение «Строительный трест» входят две генподрядные организации, которые полностью берут на себя организацию всех строительных работ на объектах компании. В их функции входит не только полный комплекс общестроительных работ, но также заключение необходимых договоров с субподрядными компаниями, передача инженерных сетей профильным городским структурам, комплексное благоустройство территории вокруг объекта, выполнение отделки квартир «под ключ» (если это входит в условия конкретного договора) и др. виды работ. «Стоит отметить, что наши генподрядные компании успешно выполняют заказы не только «Строительного треста», но и сторонних коммерческих организаций. Например, одна из них выступала генеральным подрядчиком на строительстве нескольких объектов в многофункциональном проекте «Балтийская жемчужина», – рассказывает Беслан Берсиров.

Компания STEP занимается управлением строительными проектами с 1993 года и специализируется на промышленном, горнопромышленном, коммерческом и гостиничном строительстве, химической промышленности, реконструкции

и отделке. Среди проектов, реализованных в 2013 году: возведение горно-обогадательного комбината на месторождении Белая Гора в Хабаровском крае, машиностроительного завода Hitachi для «Хитачи Констракшн Машинери Евразия Мануфэкчеринг» в Калининском районе Тверской области, строительство трехзвездочного отеля Park Inn в олимпийском Сочи и сервисного металлоцентра для совместного предприятия «Северстали» и Mitsui во Всеволожском районе Ленинградской области.

В этом году STEP работает над проектами строительства офиса компании «Лукойл» и производственно-складского комплекса по заказу ЗАО «Вюрт Северо-Запад» в Петербурге, а также реконструкции электроподстанции на территории завода Procter & Gamble в Новомосковске Тульской области и многими другими.

Компания «КВС» активно реализует самостоятельные проекты, но не отказывается от генподряда. «Например, с основания компании мы выполняем для заказчиков фасадные, монолитные работы, а также строим здания различного назначения «под ключ» – начиная от разработки проекта и заканчивая передачей его в эксплуатацию. Мы строим и по госзаказу, и по заказам частных компаний. Среди них – предприятия «Группы ЛСР», Setl City, ряд других инвесторов», – говорит Владимир Трекин.

В ГК «РосСтройИнвест» входят две крупных генподрядных организации: «РосСтройИнвест» и «БалтИнвестСтрой». «Мы работаем на собственные проекты и по госзаказу в Петербурге и Ленобласти. В нашем активе крупные проекты: больницы, бассейны, здания арбитражного суда, следственного управления, скорой помощи и многое другое. Сегодня мы задумываемся о выходе на рынок частных проектов. Думаю, частным инвесторам внушит доверие наш опыт», – рассказывает Виктор Тарасов.

СК «Элемент-Бетон» активно работает на рынке генподряда. В группе компаний существует свой заказчик и генподрядчик на собственных проектах. Генпо-

дрядчик – это самостоятельное юридическое лицо, что, по мнению руководства, позволяет дифференцировать ситуацию и расходы.

Компания «Навис» самостоятельно осуществляет генподрядные работы на своих объектах. «Так сложилось исторически, и менять ситуацию мы не планируем. За годы работы у нас сформировался штат квалифицированных и опытных специалистов, работающих на разных объектах и знающих особенности ведения работ как при высотном, так и малоэтажном строительстве. Я считаю, что главное в нашем бизнесе – постоянный контроль качества строительства. И добиться непрерывности подобного контроля можно за счет самостоятельного выполнения генподряда и технадзора на строящемся объекте. Такой подход позволяет гарантировать высокое качество строительных работ на всех этапах», – резюмирует Александр Львович, генеральный директор СК «Навис».

Финское проектное бюро Rumru является приверженцем западной системы организации строительства, она принципиально иная. На Западе существует технический заказчик или УК, которая занимается организацией строительных работ в интересах инвестора. Эта компания проводит открытые тендеры, и заказчик всегда знает всех подрядчиков, генподрядчиков, субподрядчиков и суммы договоров по ним, прекрасно понимая, кто и какую функцию исполняет в процессе стройки. Таким образом, заказчик имеет возможность регулировать качество работ. Такая УК получает вознаграждение по системе «coast + bonus», включающее в себя себестоимость, основные расходы и бонус, если выдержаны сроки и бюджет. «Данная система гораздо прозрачнее и эффективнее той, которую мы привыкли видеть в России. Примеров такой организации работ даже в нашем городе достаточно, но в основном по такой схеме работают западные компании. Я советую российским заказчикам использовать то же самое. В рамках нашей философии примером грамотного генподрядчика,

работающего по западной схеме, можно назвать компанию «Лемминкяйнен», – уверен г-н Богданов.

Игроки по-крупному

Среди самых крупных игроков данного рынка эксперты называют компании «ЛенСпецСМУ», Setl Group, «Группа ЛСР», «Главстрой-СПб», «Строительный трест», «Строительный трест 45».

Если говорить не о жилищном, а о промышленном и коммерческом строительстве, то, помимо STEP, одними из крупнейших игроков рынка являются турецкая компания Renaissance Construction, «Компакт» и Lemminkäinen. Renaissance Construction занимается строительством ключевых объектов в стране: аэропортов, атомных станций, инфраструктурных объектов и т.д.

«Иностранные компании не оказывают серьезного влияния на рынок генподряда. Есть, например, компания «ЮИТ», которая работает с собственными генподрядчиками, но финские бизнесмены все равно привлекают на работу российских специалистов, которым известен рынок изнутри», – говорит Виктор Тарасов.

Отечественный строительный рынок довольно специфичен, именно из-за этого игроки российского рынка не опасаются конкуренции со стороны крупных европейских и американских генподрядных организаций. Однако, несмотря на это, иностранные компании активно участвуют в проводимых тендерах и являются сильными конкурентами крупным отечественным подрядчикам. Например, ряд иностранных компаний, таких как ЮИТ, NCC, успешно адаптировались и сейчас активно реализовывают строительные проекты на отечественном рынке.

«Мы довольно часто сталкиваемся с ситуацией, когда выбор генподрядной организации осуществляется по национальным признакам, а не исходя из опыта компании или ее известности. К примеру, финны заказывают проекты финнам – так было и есть в случае с Lemminkäinen. Немецкая Otto Group отдала тендер на строительство немцам», – делится наблюдениями Дмитрий Кунис.

Считается, что у крупных строительных холдингов есть преимущества перед специализированными генподрядными компаниями. Так ли это? Почему?



Владимир Трекин, директор по строительству ООО «КВС»:

– Да, я согласен с этим мнением. Причина в том, что у крупных холдингов больше финансовых возможностей. В случае возникновения у заказчика проблем с платежами холдинг может подстраховать его, продолжая строительство в течение какого-то времени за собственный счет.



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

– На наш взгляд, в объединении «Строительный трест» создана оп-

тимальная схема взаимодействия между заказчиком строительства и генподрядными организациями. Компании, входящие в объединение, прекрасно понимают стандарты, принятые в «Строительном тресте», и отвечают за качество своей работы. Сотрудничая с компанией «Строительный трест», наши генподрядные структуры имеют возможность задействовать весь свой персонал и всю имеющуюся строительную технику. Мы обеспечиваем им постоянный и стабильный объем заказов: только в прошлом году компания ввела в Петербурге и области порядка 150 тысяч квадратных метров жилья. Наши генподрядчики имеют четкое представление о своих перспективах на несколько лет вперед, могут планировать свою деятельность и дальнейшее развитие. Кроме того, как любой высококвалифицированной компании, им интересно реализовывать нетиповые, интересные с точки зрения архитектуры проекты, каждый раз совершенствуя свой профессионализм и предоставляя возможность роста для своих специалистов.



Дмитрий Кунис, президент компании STEP:

– Я бы так не утверждал. Здесь все зависит от поставленной задачи. К примеру, одна из проблем крупных холдингов – это трансферные цены и непонимание компании, на чем она зарабатывает и где теряет деньги. В случае с генподрядчиками такие риски минимальны.



Леонид Львов, исполнительный директор СК «Элемент-Бетон»:

– Да, генподрядчики в составе крупных строительных холдингов имеют определенные преимущества перед специализированными генподрядными организациями. В первую очередь это стабильность. Генподрядчик в крупном

холдинге гарантированно обеспечен работой и ресурсами, а возможные риски разделены с другими компаниями холдинга. Ярким примером таких генподрядчиков могут служить компании в составе «Группы ЛСР», «Ленстройтреста», «Дальпитерстроя», которые динамично развиваются как раз потому, что входят в состав крупной группы компаний. Сторонние генподрядные организации существенно зависят от заказчика, чаще сталкиваются с рисками, например, работы может не быть. Генподрядчик слишком сильно зависит от положения стороннего заказчика.



Василий Селиванов, генеральный директор LegendA Intelligent Development:

– Когда генподряд присутствует внутри строительного холдинга, это не всегда во благо, потому что руководить генподрядной структурой, когда «она своя», не всегда получается эффективно. На строительном рынке по-прежнему це-

нится узкая специализация компаний. И это правильно – каждый должен заниматься своим делом: девелопер – разрабатывать и реализовывать инвестиционный проект, ген- и субподрядчики – обеспечивать качественное и своевременное строительство. Наш генподрядчик – «НСК Монолит» – организация с большим опытом и десятками крупных заказчиков.



Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumru:

– При строительстве некоторых объектов преимущества крупных строительных холдингов действительно есть. Главные из них – это опыт работы, команда специалистов по всем видам работ и сформированное имя на рынке, которое подразумевает определенный ресурс. Недостатком таких холдингов можно назвать – меньшую мобильность, то есть неготовность рассматривать объекты среднего и малого уровня.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

бизнес-интервью

Генподряд – это больше, чем просто стройка

«Генеральная строительная компания № 1» – один из постоянных генподрядчиков объединения «Строительный трест», лидера кирпичного домостроения Санкт-Петербурга. За 21 год работы на рынке «Строительный трест» точно в срок ввел в эксплуатацию 85 объектов недвижимости – жилые дома, коммерческие помещения, спортивные комплексы, социальные учреждения. Общая площадь сданных объектов компании приближается к 2 миллионам квадратных метров. Уже более 40 тысяч семей переехали в новые квартиры в современных кирпичных новостройках, построенных «Строительным трестом». Значительная часть этого объема – дело рук мастеров, работающих в «Генеральной строительной компании № 1». Ежегодно ГСК-1 сдает 50-70 тысяч кв. метров жилья классов «комфорт» и выше. Специалисты компании регулярно получают первые призы на профессиональных конкурсах, а объекты становятся победителями и лауреатами престижных отраслевых премий.

О том, как удается добиваться высоких результатов и сложно ли работать генподрядчиком в объединении «Строительный трест», нам рассказал Радик Рафикович Кагиров, генеральный директор «ГСК-1».

– Радик Рафикович, собственные генподрядные компании существуют у многих крупных застройщиков. Расскажите, в чем особенность взаимодействия «ГСК-1» и ЗАО «Строительный трест»? Как выстроено ваше сотрудничество?

– Мы сотрудничаем на равноправных, партнерских условиях. В объединении «Строительный трест» сегодня входит два десятка различных компаний, и все вместе мы обеспечиваем полный цикл строительства – от приобретения земельных участков и производства стройматериалов до реализации квартир и нежилых помещений в строящихся и сданных домах. Головная организация – ЗАО «Строительный трест» – выполняет функции девелопера, выступает как застройщик, заказчик строительства, инвестор. Мы – генеральные подрядчики – совместно с заказчиком берем на себя вопросы, связанные с возведением объектов.

В объединении «Строительный трест» есть две независимые генподрядные структуры – «ГСК-1» и «ГСК-2». На мой взгляд, это оптимальная схема: два генеральных подрядчика эффективно закрывают все текущие строительные задачи объединения «Строительный трест» и при этом конкурируют между собой. Качество от этого только выигрывает! Со своей основной задачей – обеспечить качественное и своевременное возведение объекта, выполнить строительный план четко по графику – мы стабильно справляемся. Ежегодно точно в срок сдаем более 50 тысяч кв. метров недвижимости.

– Не хочется большего? Выйти на внешний рынок, например?

– Так исторически сложилось, что «Строительный трест» вводит 100-150 тысяч кв. метров в год: делит этот объем примерно поровну между нами и «ГСК-2». С точки зрения вложения и окупаемости инвестиции такая управляемая ситуация, конечно, выгодна застройщику. Руководители объединения понимают, что гнаться за рекордами – не самая правильная идея. Гигантомания, как показывает практика, ни к чему хорошему не приводит. Рынок знает примеры, когда строительные компании замахивались в свое время на огромные объемы, а заканчивали банкротством. Беря непомерные кредиты на покупку новых пятен, они строили, по сути, пирамиду. У нас совсем иная ситуация: имея собственные финансовые средства, инвестор может строить, продавать и полностью контролировать свои расходы и прибыль. Риски при таком раскладе, конечно, минимальные.

А мы, как генподрядчики, готовы строить больше. Потенциал у «ГСК-1» большой, и у нас уже есть положительный опыт сотрудничества со сторонними заказчиками. Именно специалисты нашей компании несколько лет назад построили первый жилой квартал многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина» на Петергофском шоссе. В целом мы сдали там около 120 тысяч кв. метров недвижимости, в том числе современный детский садик с бассейном на 200 малышей, а также выполнили устройство всех наружных инженерных коммуникаций и провели комплексное благоустройство.

– Какие еще интересные проекты своей компании хочется выделить?

– Их много. Например, один из корпусов жилого комплекса «Невский стиль» на Фермском шоссе, возле Удельного парка, на престижном столичном конкурсе недвижимости Urban Awards назвали лучшим объектом бизнес-класса в Санкт-

Петербурге за 2013 год. Жилой комплекс «Адмирал Нахимов» на Васильевском острове в 2010 году был назван лучшей строительной площадкой нашего города. Тот же титул, но уже прошлой осенью, завоевал наш жилой комплекс «Капитал», проект комплексного освоения территории в Кудрово, на границе Петербурга и области. В 2013 году мы приступили к даже более масштабному объекту – начали возведение первого жилого дома в пос. Новоселье, рядом с Красносельским шоссе. Со временем здесь появится целый новый микрорайон на 1 миллион квадратных метров качественного, комфортного, современного жилья. Только первый лот проекта рассчитан на 330 тыс. кв. метров, не считая школ и детских садов, офисов и магазинов, спортивного комплекса с бассейном, многочисленных паркингов.

– Интересные и масштабные объекты требуют достаточно высокой квалификации строителей. Соответствует ли мастерство рабочих и компетенции ИТР требованиям сегодняшнего дня?

– Мы понимаем, что в мире сейчас все меняется, и строительная отрасль – не исключение. В нашей сфере появляются такие технологии, о которых несколько лет назад вообще ничего не слышали! Поэтому объединение «Строительный трест» целенаправленно, в плановом порядке проводит обучение наших специалистов. Например, наши линейные специалисты, начальники участков и сотрудники технадзора в прошлом году были направлены в Сочи, на олимпийские стройки – своими глазами увидеть, как организуется работа на самых значимых проектах. Также организовали образовательную поездку по Скандинавии. Была конкретная цель – узнать побольше о загородном строительстве. Поскольку сейчас мы активно работаем в сегменте малоэтажного домостроения, мы должны знать все



актуальные тенденции и технологии. В Швеции и Финляндии действительно есть чему поучиться: «умные дома», современные системы очистки – в России многие подобные технологии пока не востребованы. Но «Строительный трест» стремится шагать в ногу со временем и развивать своих специалистов.

– Видны ли результаты? Как вы оцениваете своих специалистов?

– Работа в объединении обязывает держать марку, и наши сотрудники регулярно завоевывают первые места на профессиональных конкурсах, таких как «Лучший каменщик» или «Строймастер». Среди наших специалистов есть лучшие прорабы, а многие начальники участков награждены персональными почетными грамотами от руководителей строительной отрасли Санкт-Петербурга. Главное качество, которое отличает наших лучших сотрудников, – это преданность общему делу, понимание стандартов качества «Строительного треста» и желание сделать каждый объект компании лучше и интереснее предыдущего. Мы ощущаем себя частью большой слаженной команды, и от нашей работы очень сильно зависит результат общей работы.

– В чем заключаются стандарты качества «Строительного треста»?

– Вкратце наши стандарты можно обозначить просто: строить, как для себя. Надежно, красиво, качественно. Для нас генподряд – это больше, чем стройка. Каждый проект еще до выхода на площадку мы тщательно прорабатываем совместно со службой заказчика, с проектировщиками, с отделом недвижимости. Смотрим, что в нем можно улучшить: как сделать архитектуру более интересной, какие инженерные опции можно добавить, какую отделку мест общего пользования выбрать... Много внимания уделяем благоустройству. Учтявая, что кирпич – экологичный материал, стараемся, чтобы и на улице было больше зелени. Мне запомнилось и сильно впечатлило однажды увиденное в Швеции: красивая сосна, растущая возле строящейся дороги, была не уничтожена, а заботливо сохранена, отгорожена поребриком, защищена дополнительным освещением и предупреждающими знаками. Такой подход нам близок, и на наших объектах мы действуем в том же ключе. Мы стремимся строить дома, жить в которых будет действительно комфортно. И благодаря общим усилиям всех подразделений «Строительного треста» нам это удается.

Объекты

ЖК «АДМИРАЛ НАХИМОВ» – лучшая строительная площадка 2011 года



ЖК «КАПИТАЛ» – лидер строительного качества 2013 года



ЖК «НЕВСКИЙ СТИЛЬ» – лучший объект бизнес-класса в Санкт-Петербурге 2013 года



Госстройнадзор и экспертиза отчитались о проделанной работе

Елена Чиркова. По результатам проведенных в 2013 году проверок Госстройнадзора в Ленобласти было выдано 288 заключений о соответствии объектов строительства техническим нормам, требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и оснащенности объекта капитального строительства приборами учета энергоресурсов.

Об этом рассказал председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Михаил Москвин, подводя итоги работы ведомства за 2013 год.

Цифры касаются социальных объектов, построенных за счет бюджета и коммерческих зданий, возведенных за счет инвесторов. Среди особо значимых строек чиновник отметил детские сады, школы, поликлинику, а также несколько крупных заводов. «Объекты серьезные, и, что хотелось бы особенно подчеркнуть, все они расположены в разных районах, а не сосредоточены в пригороде», – добавил Михаил Москвин.

Как отмечают специалисты, основной проблемой комитета остается работа с бюджетными объектами. «Качество проектной документации редко соответствует нормам, – говорит председатель комитета. – Поэтому в ходе экспертизы заказчику приходится значительно дорабатывать проект». В результате процесс затягивается: сроки проверок увеличиваются, а сроки ввода объектов срываются.

В целом работа комитета за прошедший год была признана эффективной. Специалистами комитета были подготовлены два законопроекта, которые касаются участия граждан в долевого строительстве. Первый из них – о защите прав обманутых дольщиков – вступил в силу с января 2014 года. Как подчеркивает г-н Москвин, ранее в Ленобласти такого документа не было.

Другой законопроект – о передаче полномочий по контролю в сфере долевого строительства от муниципальной власти к Комитету государственного строительного надзора. Начальник отдела контроля и надзора в области долевого строительства Анна Фалалеева подтверждает: с 1 сентября прошлого года полномочия муниципалов полностью перешли к комитету, что позволило упорядочить работу с обманутыми дольщиками.

Кроме того, совместно с Комитетом по архитектуре был подготовлен проект трехстороннего соглашения между областным правительством, администрациями районов и муниципальных образований. Михаил Москвин поясняет: такое соглашение позволяет оперативно обмениваться информацией между сторонами, упрощая и ускоряя тем самым работу по выдаче разрешительной документации на строительство или ввод объектов в эксплуатацию.

В части законодательства в 2013 году большую работу провело и ГАУ «Леноблгосэкспертиза». Руководитель учреждения Артем Саенко рассказывает, что за год были подготовлены поправки в законы, регулирующие градостроительную деятельность. Например, эксперты Леноблгосэкспертизы выступили с предложением разработать проект закона, который восстанавливал бы действие 29-й статьи Градостроительного кодекса об обязательном проведении государственной экспертизы для разрабатываемых проектов планировки и межевания территорий. Руководитель госэкспертизы рассказал также о тенденциях в сфере правового регулиро-



92% – положительные заключения от общего количества заключений, подготовленных ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в 2013 году

вания деятельности экспертных организаций. Он обращает особое внимание на появившийся в конце прошлого года проект федерального закона, предусматривающий увеличение сети филиалов ФАУ «Главгосэкспертиза России» с одновременным расширением списка объектов, проектная документация для которых подлежит обязательной государственной экспертизе на федеральном уровне, отмену государственной экспертизы, проводимой на уровне субъектов Российской Федерации и института негосударственной экспертизы в целом. «На наш взгляд, отмена конкуренции и фактическая монополизация проведения государственной экспертизы на федеральном уровне неизбежно приведут к значительному увеличению общего срока проектирования, формализации и бюрократизации процедуры проведения экспертизы и в целом к потерям на строительном рынке», – отмечает он.

В этой связи в 2013 году было инициировано обращение вице-губернатора по строительству Ленинградской области Георгия Богачева в адрес министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с предложением передать часть полномочий федерального органа, уполномоченного на проведение экспертизы на региональный уровень, с правом проводить экспертизу проектной документации, разработанной для уникальных, технически сложных объектов, объектов культурного наследия федерального значения, метрополитенов и автомобильных дорог федерального значения.

За прошедший год количество рассмотренной проектно-сметной документации строительства и результатов инженерных изысканий составило 1140 объектов, 43 из которых – это объекты жилищного строительства. По словам г-на Саенко, такие невысокие показатели по жилому строительству объясняются активным развитием в последние два года негосударственных экспертных организаций. Это связано во многом с более гибкими условиями проведения негосударственной экспертизы, в том числе отсутствием ограничений при определении срока ее проведения и отсутствием территориальной привязки объекта.

Чтобы уравновесить возникшую ситуацию, руководством ГАУ «Леноблгосэкспертиза» было принято решение об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы. «В марте мы получили аккредитацию на проектную документацию, в августе – на результаты инженерных изысканий. Застройщики Ленинградской области

уже оценили эти нововведения, – говорит Артем Саенко. – Во второй половине года заметно увеличилось количество объектов жилищного строительства поступающих на экспертизу».

Отдельно был поднят вопрос о низком качестве заключений негосударственных экспертов. Представители муниципальных образований высказали мнение о необходимости разработки мер по контролю за деятельностью коммерческих организаций. Так как заключения, выданные с нарушением норм технических регламентов, пожарной, промышленной безопасности, неизбежно приводят к строительству зданий, не отвечающих требованиям по безопасности.

Эксперты отмечают, что нарушений строительных регламентов в целом не становится меньше. Так, по словам заместителя председателя комитета Госстройнадзора и экспертизы Дениса Горбунова, всего за прошедший год было выявлено более 27 тысяч нарушений, а общая сумма наказаний составила более чем 16 млн рублей. В большинстве случаев нарушениями можно назвать нехватку документов, однако случается, что застройщики предоставляют экспертизе ложные показатели. «Застройщик дает документ, в котором данные о наличии мест, например, в школе – неверные. Начинаем проверять, и оказывается, что школа переполнена», – добавляет г-н Горбунов.

РЕКЛАМА

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ С ПБ

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2013
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»
+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе с 10 февраля по 7 марта 2014 года

Генеральный Интернет-партнер: **РБК**

Генеральный радиопартнер: **107.4 BUSINESS FM Санкт-Петербург**

Генеральный информационный партнер: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**

Информационные партнеры:

АСН ИНФО Агентство строительных новостей

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ФОНТАНКА.RU fontanka.ru

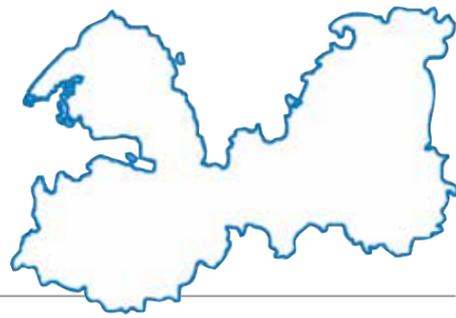
BN.RU недвижимость в интернете

КТО СТРОИТ.RU Единственный строительный портал Северо-Запада

КТО СТРОИТ в Петербурге. Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

ФОНТАНКА FM fontanka.fm

КВАРТИРЫ в строящихся Домах



Круглый стол

Острые вопросы областного девелопмента

Елена Чиркова. В последние годы Ленобласть развивается стремительно во всех направлениях. Такой рост, как производственный, так и социальный, само собой предполагает расширение границ и строительство новых объектов. И неудивительно, что крупные девелоперы активно развивают на территории области свои проекты.

Об этом эксперты рынка говорили во время панельной дискуссии «Девелопмент в Ленинградской области: от общего к частному».

Нормы и высотные регламенты: как область решает спорные вопросы?

Новые градостроительные нормы, принятые в регионе больше года назад, по признанию вице-губернатора Георгия Богачева, стали «спасательным кругом, который позволил сохранить определенные территории нетронутыми».

Принятый закон о РНГП упростил жизнь девелоперам, а областную администрацию во многом избавил от головной боли. Во-первых, региону удалось добиться существенных успехов, снизив плотность застройки и сохранив места для строительства социальных объектов. Причем строительство школ и детских садов сегодня активно ведется в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги». Г-н Богачев говорит, что в 2013 году программа принесла в региональный бюджет 600 млн рублей, а на сегодняшний день на разных стадиях строительства находится 13 детских садов и 4 школы. «Программа работает, и это не может не радовать», – добавляет вице-губернатор. В ближайшее время правительство собирается модифицировать программу для того, чтобы в ней могли участвовать и многопрофильные холдинги.

Во-вторых, РНГП позволяет усмирить муниципалов, которые «считают себя князьями». Громкая история с Новодевяткинской администрацией, которая не давала разрешение на ввод готового дома и требовала с застройщиков взносов на строительство Дома культуры, не закончилась ничем. Правительство обратилось в суд с требованием об отмене ПЗЗ и ППТ в Новом Девяткино. «Прошу застройщиков иметь это в виду», – заметил вице-губернатор.

К счастью, такие случаи единичны, и чаще всего споры решаются мирным путем, на переговорах, где стороны в итоге могут прийти к компромиссу.

Главным компромиссом Георгий Богачев называет разрешившийся спор и НСС: правительство предварительно согласовало отклонения от высотного регламента, а застройщик, в свою очередь, согласился построить вместо одного из корпусов ЖК «Эланд» детский сад и софинансировать строительство школы, уменьшив при этом общую площадь строительства.

Генеральный директор НСС Жилое строительство Юусо Хиетанен, представив обновленный проект строительства, отметил, что и для компании, и для региона возникшая ситуация послужила хорошим уроком на будущее.

«Споры о высотном регламенте носят схоластический характер», – говорит председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев. Позиция властей вытекает из действующего законодательства, и высота зданий установлена законом о РНГП, но каждый проект индивидуален. Все детали обговариваются не один раз, и, в принципе, застройщик может построить высотку, но он обязан учитывать регламенты по плотности застройки.

Агломерация в приоритете

Развитие территорий Ленобласти, граничащих с городом, – это одно из приоритетных направлений для девелоперов.

В настоящий момент эксперты разрабатывают проекты и концепции улучшения приграничных территорий, а также усовершенствования экономических, социальных и инфраструктурных аспектов, касающихся агломерации. При этом, по мнению генерального директо-

600 млн рублей
принесла в региональный бюджет программа «Соцобъекты в обмен на налоги»

ра «ИТП Урбаника» Антона Финогенова, меры должны быть приняты как можно скорее, поскольку область развивается, а ППТ во многих муниципальных образованиях между собой не согласовываются, что в результате может привести к беспорядочной застройке на границах двух муниципалитетов. Кроме того, уверен г-н Финогенов, необходимо привести к общему знаменателю вопросы строительства инфраструктурных объектов и создания полноценных транспортных коридоров.

Развитие транспортно-дорожной сети на территории агломерации будет включать в себя не только прокладку новых дорог, но и усо-



Для НСС возникшая ситуация послужила хорошим уроком на будущее

вершенствование работы наземного общественного транспорта. Для этого в настоящий момент автономная некоммерческая организация (АНО) «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» занимается разработкой концепции строительства транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) в петербургской агломерации. Об этом рассказала начальник управления по внешним связям АНО Ольга Потифорова.

Организованные ТПУ позволят сократить время на дорогу, увеличить доступность всех видов пассажирского транспорта, а также сделать перевозки более комфортными и безопасными.

Программу размещения ТПУ разрабатывает ООО «Пи-Эм-Ай» совместно с ООО «А+С Транспроект». Транспортно-пересадочные узлы будут располагаться в ме-

стах соприкосновения маршрутных сетей Петербурга и области. Первые узлы Дирекция хочет разместить в Купчино и Девяткино, но впоследствии они появятся также и в других районах города, соприкасающихся с границами области.

Руководитель проектного направления Фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад» Дмитрий Санатов считает, что у Петербурга сегодня есть определенные драйверы, которые позволят открыть в ближайшие годы «окно» для запуска новых девелоперских проектов на территории агломерации. К таким драйверам г-н Санаев относит как предстоящий чемпионат мира по футболу, который привлечет крупных девелоперов и новые интересные идеи, так и «Лахта-центр», который станет своего рода ориентиром для развития офисной недвижимости.

ГЧП как способ привлечь инвестора

Недостаточно придумать проект, для его реализации необходимо привлечь инвесторов. Однако сказать проще, чем сделать. Директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Лентек» Максим Соболев на вопрос: «Как привлечь инвестора?» отвечает кратко и емко: «Сложно!»

И тут же поясняет ситуацию. За 2013 год во всех индустриальных парках, расположенных в области, было освоено только 20 гектаров земли. Освоение шло преимущественно на трех площадках – в Марьино, Горелово и Федоровском. При этом на начало года под освоение предполагалось более 700 гектаров земли. «Плюс еще три тысячи гектаров предлагала Усть-Луга», – замечает г-н Соболев.

Такие показатели напрямую связаны с тем, что инвесторы, особенно крупные, просто не приходят на территории парков. Причины много: кого-то не устраивает расположение парка, кого-то останавливают недоразвитые инженерные сети, третьим требуются определенные помещения. Иностранцы инвесторы же настроены на работу в России скептически.

Однако заинтересовать инвестора можно, и система ГЧП может сыграть в этом не малую роль, уверен Денис Качкин, управляющий партнер, руководитель практики по инфраструктуре и ГЧП юридической компании «Качкин и партнеры».

Г-н Качкин рассказывает, что уже существующий в области закон о ГЧП сейчас пересматривается, поэтому пока основным инструментом государственного-частного партнерства является концессия, установленная в 2005 году 115-ФЗ.

Концессия позволяет вовлекать в управление и финансирование инфраструктурных проектов малый и средний бизнес. Ее довольно активно используют в дорожном строительстве, ЖКХ и при подготовке и внедрении проектов социальной инфраструктуры. Однако, как добавляет Денис Качкин, планируется в ближайшее время расширить возможности концессии, дав возможность представителям бизнеса самим готовить проекты и предлагать их правительству региона, после чего он будет размещен на сайте госзакупок, и в том случае, если инвесторы не захотят его реализовать, «инициатор» сможет выступить концессионером лично.

Таким образом, считают эксперты, количество инвесторов, заинтересованных в реализации тех или иных проектов, в регионе будет постепенно расти.



Споры о высотном регламенте носят схоластический характер. Позиция властей вытекает из действующего законодательства.

Евгений Домрачев, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству

конфликт

Коллектор раздора

Марина Голокова. Группа компаний «Аква Норд-Вест» разъяснила ситуацию, связанную со сточными водами в поселке Кузьмоловский во Всеволожском районе. Холдинг считает, что в деле о загрязнении земель задействованы все стороны, имевшие и имеющие к нему отношение.

Ленинградская межрайонная природоохранная прокуратура провела проверку по обращению главы администрации Муниципального образования «Кузьмоловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о нарушении нормального функционирования канализационного коллектора, отводящего стоки из Кузьмоловского в очистные сооружения ФГУП «РНЦ «Прикладная химия».

Установлено, что канализационные колодцы в поселке имеют трещины и незаделанные стыки между железобетонными кольцами, между ними отсутствует канализационный коллектор. В результате происходит постоянный сброс стоков на прилегающий рельеф. По результатам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело.

«Согласно заключению экспертизы почвы, загрязненные сточными водами, относятся к «Чрезвычайно опасной» категории загрязнения, размер причиненного ущерба составляет более 25 млн рублей», сообщает прокуратура.

Пока прокуратура ведет расследование, ресурсоснабжающая организация «Аква Норд-Вест» поведала о том, что коллектор практически не действует уже более десяти лет. В течение этого времени и компания, и ее предшественник, ОАО «Водотеплоснаб», не раз обращались с официальными письмами к местной администрации о необходимости срочного проведения капитального ремонта коллектора. Власти отреагировали на эти запросы лишь в прошлом году. Капитальный ремонт коллектора в октябре 2013 года включен в адресную программу муниципального образования. Из бюджета поселения выделено 6 млн рублей.

Правда, когда будут выполнены работы, неизвестно. По словам генерального директора ООО «Аква Норд-Вест» Виктора Воронина, администрация Кузьмоловского не уведомила ресурсоснаб-



жающую организацию ни о сроках, ни о каких иных деталях проекта. Теперь компания заявляет, что не возьмется эксплуатировать коллектор, если качество капремонта будет низким. Как объясняет начальник отдела сбыта ООО «Аква Норд-Вест» Владимир Котов, в противном случае при аварийной ситуации компания просто не сможет устранить проблемы. «Когда коллектор нам передадут в надлежащем состоянии, тогда мы и будем его эксплуатировать», – резюмировал господин Котов.

Холдинг «Аква Норд-Вест» взялся за работу в Кузьмоловском в октябре 2010 года, когда коллектор уже был в изношенном состоянии. Руководство компании объясняет свое согласие взяться за аварийный объект тем, что надо было спасти поселок. Как признает Виктор Воронин, в таких условиях коллектор хоть и эксплуатировался с нарушениями, но позволял поддерживать систему канализации поселка. «Коммунальное хозяйство поселка было в плачевном состоянии, – говорит Виктор Воронин. – Администрация Кузьмоловского знала

об аварийности объекта, но просила нас восстановить работу».

Теперь холдинг намерен контролировать качество ремонта канализационного коллектора. По поводу загрязнения почв в компании отмечают, что «разлив нечистот невозможно было предотвратить». Если бы перекрыли систему канализации, затопило бы весь поселок.

Группа компаний «Аква Норд-Вест» в качестве ресурсоснабжающей организации работает также в Сертолово. Кроме того, холдинг занимается обслуживанием и эксплуатацией образовательных учреждений Фрунзенского и Калининского районов.

Как отмечают в Ленинградской межрайонной природоохранной прокуратуре, ООО «Аква Норд-Вест» ранее привлекалось к административной ответственности по статье 8.1 (несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов) и статье 8.2 КоАП РФ (несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических

требований при обращении с отходами производства и потребления) в виде штрафов на сумму 100 тыс. рублей.

Природоохранной прокуратурой направлены материалы проверки для решения вопроса об уголовном преследовании. По результатам их рассмотрения возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 254 УК РФ (порча почвы). Ход и результаты его расследования находятся на контроле прокуратуры.

«Кто виноват в этом деле – разберется следствие, – говорит Виктор Воронин. – В любом случае меры по спасению поселка должны быть приняты незамедлительно». Руководство ООО «Аква Норд-Вест» убеждено, что ответственность за состояние объекта должен нести в первую очередь собственник, то есть администрация Муниципального образования «Кузьмоловское городское поселение».

Компания «Аква Норд-Вест» заявила, что занимается только эксплуатацией указанных объектов и вправе производить исключительно текущий ремонт.

НОВОСТИ

■ **Гатчина объединилась.** Совет депутатов города Гатчины передал свои полномочия на уровень района. Вопрос передачи полномочий администрации Гатчины в администрацию Гатчинского района и внесения соответствующих изменений в устав был решен сегодня на заседании совета депутатов муниципального образования «Город Гатчина». Таким образом, решения о передаче полномочий и создании единых администраций приняты уже в четырнадцати муниципальных районах области.

■ **В области появятся стрелковый и логистический комплексы.** Межведомственная комиссия по размещению производительных сил на территории Ленинградской области одобрила размещение проекта стрелкового клуба в Ломоносовском районе и логистического комплекса в Гатчинском районе.

Проект многофункционального комплекса по стрелковому виду спорта был представлен ООО «Шот-Парк». Комплекс разместится на территории Кипенского сельского поселения Ломоносовского района – площадь участка составит 272 га. Планируется, что комплекс будет возведен в две очереди, срок строительства каждой из них составит 2 года. Инвестиции в проект – около 570 млн рублей. Логистический комплекс появится в поселке Большие Колпаны Гатчинского района на участке площадью 30 га. Инвестор – ООО «Сфера услуг» – планирует на 12-13 га разместить терминалы для грузов. Инвестиции в проект составят около 50-70 млн долларов. Планируется, что логистический комплекс будет включать в себя три терминала для складирования и транспортировки грузов. На первом этапе, который составит 3 года, будет подготовлена инженерная и транспортная инфраструктура, а также построены административные корпуса, во вторую очередь планируется за 2-3 года возвести три терминала. На комплексе будет создано 250 рабочих мест.

Оба представленных проекта получили одобрение межведомственной комиссии на размещение на территории Ленинградской области.

инфраструктура

Дорожный фонд региона увеличен на миллиард

Варвара Гарина. ЗакС Ленобласти в трех чтениях принял региональный закон, инициированный губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко об изменениях в бюджет.

Доходы областного бюджета 2014 года увеличены на 2,4 млрд рублей за счет федеральных средств, имеющих целевое назначение, и утверждены на уровне 69,9 млрд рублей, расходы возросли на 3,4 млрд рублей и со-

ставят более 80 млрд рублей. «Один миллиард рублей направлен дополнительно в дорожный фонд Ленинградской области. С учетом корректировок объем его финансирования в 2014 году утвержден на уровне семи с половиной

миллиардов рублей», – сказал вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета финансов Роман Марков.

Кроме того, за счет средств региона увеличены бюджетные ассигнования на проектирование

и строительство перинатального центра в Ленинградской области: 500 млн рублей предусмотрено на 2015 год и 593 млн рублей – на 2016-й. Утвержденное финансирование этого объекта за три года (2014–2016 гг.) составит 2,5 млрд рублей – 1,3 млрд рублей из средств областного бюджета и 1,2 млрд рублей из средств

Федерального фонда обязательного медицинского страхования (ФОМС РФ).

В соответствии с Бюджетным посланием губернатора Ленинградской области, начиная с 2014 года, в 47-м регионе в полном объеме осуществлен переход на программно-целевые методы управления. Всего в Ленинградской области сформировано 16 государственных программ, они объединили ресурсы, ранее распределенные по многочисленным долгосрочным целевым программам. Удельный вес программных расходов в общем объеме расходов областного бюджета на 2014 год составил более 92%.

закон

Нехотя приняли

Елена Чиркова. Депутаты Законодательного собрания рассмотрели в первом чтении законопроект о защите интересов граждан, пострадавших от участия в долевом строительстве. Документ вызвал много споров и критики, однако был принят после обещания Смольного учесть замечания и внести в проект поправки.

Основной проблемой закона, предложенного губернатором Санкт-Петербурга, депутаты называют тот факт, что он распространяется не на всех пострадавших граждан, а лишь на тех, кто заключил договоры об участии в долевом строительстве до 1 апреля 2005 года. В результате чего из почти 5 тысяч человек пострадавшими являются только 300.

Такая ситуация возникла из-за введения в апреле 2005 года федерального закона о долевом строительстве, который устанавливает меры защиты и поддержки дольщиков. Депутат городского парламента, член комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Бо-



Борис Вишневский

рис Вишневский уверен: после вступления в силу 214-ФЗ недобросовестные застройщики все равно находят возможность обмануть граждан. Пользуясь тем, что в большинстве случаев люди не знакомы с законами, компании предлагали им другие формы договоров – об инвестировании, предварительной продаже и т.д. Результат в конечном итоге оказывался таким же, как и раньше, за тем только исключением, что граждане, заключившие новые договоры, не считаются дольщиками.

Михаил Бродский, представлявший губернатора, согласился с доводами депутатов о том, что законопроект в конечном счете будет защищать интересы только небольшого количества дольщиков, поэтому город должен принять «еще гроздь законов», чтобы обеспечить всех обманутых граждан жильем и предотвратить подобные ситуации в дальнейшем.

Члены комиссии по горхозу, помимо всего прочего, назвали не до конца выверенной тут работу, которую правительство предполагает проводить для защиты дольщиков, и, если закон будет принят в том виде, в котором он есть сейчас, это может повлечь за собой новую волну незавершенного долевого строительства. А система, по которой город предлагает передавать новым инвесторам недостроенные объекты, чревата возникновением коррупции.

Как отметил депутат Сергей Никешин, в нынешнем виде закон нежизнеспособен и исполняться он не сможет, однако г-н Бродский уверил депутатов, что все предложенные поправки и замечания будут внесены в законопроект ко второму чтению.

тенденции

В Петербурге незаконно строится 15 жилых домов

Любовь Андреева. В Реестре объектов незаконного строительства, составленного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в настоящий момент остается 15 жилых домов. Застройщики этих объектов пока не получили разрешения на строительство.

Госстройнадзор обращает внимание на необходимость проверки наличия разрешения на строительство перед приобретением жилья.

Напомним, что по итогам проведенной в мае-июне 2013 года инвентаризации было выявлено в общей сложности 162 объекта незаконного строительства. Помимо жилых домов, в реестр были включены и другие сооружения – коммерческие, промышленные, инфраструктурные, хозяйственные постройки, находящиеся на разных этапах строительства – от нулевого до фактической готовности. Застройщикам этих объектов был отведен годичный срок (до конца мая 2014 года), в течение которого они получили возможность оформить необходимые документы, пройти соответствующие проверки и получить разрешения. При этом застройщик брал на себя обязательство по прекращению строительства, а органы исполнительной власти обязались не инициировать судебные процессы о сносе указанных самовольных построек до вышеуказанного срока. На текущий момент выданы разрешения на 83 объекта, в том числе на 21 жилой дом.

Важно отметить, что требования к документам, которые должны предоставить застройщики до конца мая 2014 года для получе-



ЖИЛОЙ ДОМ «ГРАФ ОРЛОВ» НА МОСКОВСКОМ ПР., Д. 181, ЛИТ. А

ния разрешения на строительство, остались неизменными. Перечень документов указан в ст. 51 Градостроительного кодекса. Это относится и к объекту НПО «Пигмент» (Жилой дом «Граф Орлов» на Московском пр., д. 181, лит. А), по которому в мае 2013 года Госстройнадзор отказал в выдаче разрешения на строительство, так как документы, представленные застройщиком,

не соответствовали требованиям градостроительного плана земельного участка. Несмотря на то, что застройщик пытался оспорить отказ Службы в суде, 20 февраля Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа признал отказ Службы справедливым и законным. Однако это не исключает возможности получения застройщиком разрешения на строительство при

предъявлении им пакета документов, указанного в законе.

Пресс-служба Госстройнадзора настоятельно рекомендует СМИ обращаться в уполномоченные ведомства за компетентными разъяснениями и подтверждением любой информации, поступающей от граждан, во избежание неверного толкования решений судов, закона и статуса того или иного объекта.

Сводный реестр объектов самовольного строительства (многоквартирных домов), построенных (строящихся) без разрешительной документации

Район	Застройщик	Адрес	Название
Василеостровский	ЗАО «Медведь»	Василеостровский район, Невская губа Финского залива, участок 30, западнее Васильевского острова	Жилой дом «Колумб»
Василеостровский	ЗАО «Медведь»	Василеостровский район, Невская губа Финского залива, участок 30, западнее Васильевского острова	Жилой дом «Грей»
Выборгский	ООО «ЛП» (бывш. «ЛЭК» – компания № 1)	Выборгский р-н, Просвещения, 43, литера А (Шувалово-Озерки, кв. 25а)	Комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, с торгово-развлекательным комплексом, фитнес-центром и автостоянками, этапы 2 и 3
Василеостровский	ООО «Питер-Констракшн»	Василеостровский р-н, квартал 2221 В-1, ул. Беринга, 27/29, участки 1-2-3	МФК в составе жилого, общественно-делового и гостиничного назначения со встроенными помещениями социально-бытового и торгового назначения с подземным паркингом
Выборгский	Инвестиционно-строительная группа NORMANN	Выборгский р-н, пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 5 (северо-восточнее дома 4, литера А, по Заречной улице)	Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземными автостоянками
Красногвардейский	ООО «СК «Импульс»	Красногвардейский р-н, Полюстрово, кв. 30, ул. Маршала Тухачевского между д. 27-2 и 17 (севернее пересечения ул. Маршала Тухачевского и ул. Стасова)	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
Красногвардейский	ООО «Питер-Констракшн»	Красногвардейский р-н, Большая Охта, кв. 25, ул. Абросимова, д. 12, лит. Б, д. 14, лит. А, д. 10, участок С-2	Жилой дом
Курортный	ООО «Рейдер»	Курортный р-н, г. Зеленогорск, пересечение пр. Ленина и ул. Вокзальной	Жилой дом
Московский	ООО «НПО «Пигмент»	Московский р-н, Московский пр., 181	Жилой комплекс
Петроградский	ООО «Л1-4» (бывш. ООО «ЛЭК IV»)	Петроградский район, Пионерская ул., д. 50	Жилой дом, 2-я очередь
Приморский	ООО «Норманн-Север»	Семеновская ул., участок 1 (юго-западнее пересечения с Детской железной дорогой)	Жилой комплекс малоэтажных блокированных домов
Пушкинский	ООО «ПСК Импульс»	Пушкин, Красносельское шоссе, д. 55, лит. А	Жилой дом
Пушкинский	ООО «СК «Дальпитерстрой»	пос. Шушары, Школьная ул., уч. 3 (северо-западнее д. 24, лит. А, по Школьной ул.)	Жилой дом (корп. 68)
Пушкинский	ООО «Нева-Инжиниринг» ООО «НеваСтройМастер»	Шушары, территория предприятия «Ленсоветовский», д. 13, лит. А, участок 1 (южнее д. 27)	Жилой дом
Пушкинский	ООО «Ареал»	г. Санкт-Петербург, п. Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», д. 13, лит. А	Комплекс жилых домов

Отраслевые мероприятия весны – 2014

Союз строительных объединений и организаций и Северо-Западное представительство Российского Союза строителей выступили соорганизаторами XX Международного конгресса по строительству IBC 2014, который пройдет в рамках строительной выставки «Интерстройэкспо» в апреле в Санкт-Петербурге.

Пленарное заседание одного из крупнейших профильных мероприятий в Северо-Западном регионе пройдет в формате расширенного совещания Российского Союза строителей под председательством президента РСС Владимира Яковлева.

Ключевыми темами расширенного заседания Российского Союза строителей, согласно предварительной программе, станут:

- региональная политика развития строительного комплекса в Северо-Западном федеральном округе. Опыт регионов;
- совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности в рамках реализации «Дорожной карты»: «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»;
- особенности нормативно-законодательной базы в области строительства;
- повышение качества жилищного строительства – технологии современного домостроения – экономичность, энергосбережение, экологичность;
- строительство общественных зданий и сооружений, а также объектов коммерческой недвижимости: тенденции и перспективы рынка.

Расширенное заседание РСС состоится в первый день работы форума, 9 апреля, начало в 10.00.

10 апреля при поддержке Союза строительных объединений и организаций и Издательского дома «Кто строит» пройдет секция «Развитие строительной индустрии – основа стабилизации строительного комплекса в регионах России». Мероприятие состоится в зале 7.2 павильона № 7 ВК «Ленэкспо». Участникам секционного заседания будет предложено детально обсудить вопросы развития российской стройиндустрии.

Одновременно Союз продолжает подготовку к традиционной, уже десятой конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Она пройдет 20 марта в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете.

В рамках конференции пойдет речь о важнейших проблемах и тенденциях развития строительной отрасли двух регионов. Большое внимание будет уделено вопросам законодательного обеспечения отрасли, развития жилищного строительства, вопросам подготовки



кадров для отрасли, качеству и безопасности строительства, функционирования предприятий малого и среднего бизнеса в строительной отрасли.

Отличительной особенностью десятой конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» станет то, что впервые в ее рамках состоится ознакомление с испытательными подразделениями

строительных материалов и изделий СПбГАСУ.

Участие в работе конференции бесплатное. Пройти предварительную регистрацию можно на главной странице сайта Союза www.stroysoyuz.ru в окне справа с помощью формы предварительной регистрации, заполнив все обязательные поля. Подать заявку на участие можно по электронной почте: ssoo@stroysoyuz.ru и по фак-

су: (812) 570-30-63, 714-23-81. Прием заявок на участие – до 19 марта.

Генеральным партнером конференции выступила СРО НП «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада». Партнеры: СРО НП «Строители Петербурга» и ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», СРО НП «Строительный ресурс».

Дирекция Союза строительных объединений и организаций приглашает профессиональное сообщество к партнерскому сотрудничеству в рамках конференции. Условия и дополнительная информация по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81, 8-921-895-67-07.

Конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Предварительная регистрация – до 19 марта.

РЕКЛАМА

www.interstroyexpo.com 0+

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

9–12 АПРЕЛЯ 2014
Санкт-Петербург
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

15 693 посетителя
более 19 000 м²
567* компаний-участниц из 12 стран

* По итогам 2013 года совместно с выставкой «ЗАГОРОДОМ»

ЗАПРОСИТЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ:
тел.: +7 (812) 380-60-14 | e-mail: build@primexpo.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ: В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СОСТОИТСЯ: МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

РЕКЛАМА

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ДЕСЯТАЯ ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

20 марта 2014 г.

Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4,
Государственный архитектурно-строительный университет, зал Ученого совета.

Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер: Партнеры: Генеральный информационный партнер: Стратегический информационный партнер:

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



Международная выставка
отопления, водоснабжения,
сантехники, кондиционирования,
вентиляции и оборудования
для бассейнов



26–28 марта 2014

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА HVAC&POOL
ИНДУСТРИИ
В ТАТАРСТАНЕ!

Организаторы:



Тел.: +7 (812) 380 6014, факс: +7 (812) 380 6001
e-mail: heatvent@primexpo.ru

РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:

ОТОПЛЕНИЕ
И ВОДОСНАБЖЕНИЕ

ВЕНТИЛЯЦИЯ
И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ



Получите бесплатный
электронный билет на сайте:
www.heatvent-expo.com



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

