

№13 (250)
13 апреля 2015 г.

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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



Ленэнерго сокращает
пятилетнюю
инвестиционную
программу на 30%

СТР.
3



Реновация:
а воз и ныне там

СТР.
8



Девелоперы
замерли в ожидании
спасительной ипотеки

СТР.
9-10



Союз строительных
объединений
и организаций

ССОО:
диалог строителей
и власти
продолжается

СТР.
14



«РЫНОК НАХОДИТСЯ В СОСТОЯНИИ РАВНОВЕСИЯ»

СТР.
6-7

Сергей Бегоулев,

заместитель генерального директора,
управляющий «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад»

ДАЙДЖЕСТ

НАШИМ
ПОДПИСЧИКАМ –
ЕЖЕДНЕВНЫЙ
ДАЙДЖЕСТ
СТРОИТЕЛЬНЫХ
НОВОСТЕЙ
В ПОДАРОК!

ПОНЕДЕЛЬНИК 6 АПРЕЛЯ

ИДЕЯ

В Северной столице может появиться кластер водоснабжения и водоотведения. Авторы идеи предлагают создать технопарк на Северной станции аэрации, Водную академию рядом с Александро-Невской лаврой и индустриальный парк. Территориальное расположение последнего пока не определено, но известно, что участок должен быть не менее 4 га. Объем инвестиций в проект оценивается в сумму более 3 млрд рублей.

ПАМЯТНИК

Правительство Санкт-Петербурга обсуждает возможность переноса памятника архитектуры – здания электроподстанции Варшавского вокзала на Обводном канале. Объект находится на месте, по которому должен пройти дублер Московского проспекта. Однако стоит отметить, что под охрану взят не только региональный памятник архитектуры, построенный в 1899 году по проекту инженера Лядова, но и место, где он располагается. Решение по данному вопросу пока не принято.



РАСТОРЖЕНИЕ

Власти Ленинградской области и «НордСтройТранс» расторгают контракт по обоюдному согласию сторон. Ранее подрядчик выиграл конкурсы на содержание дорог в семи районах области на сумму 901 млн рублей. Позднее выяснилось, что организация не имеет собственной техники для исполнения контракта. Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко распорядился пересмотреть результаты конкурсов. В ближайшее время конкурсная процедура будет запущена вновь.

ОПТИМИЗАЦИЯ

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко распорядился проработать вопрос о создании «единого окна» для согласования строительных вопросов до 6 мая 2015 года. Ожидается, что застройщики смогут проходить процедуру согласования в одном месте, а не в различных комитетах, как происходит сейчас. По мнению главы города, такой подход позволит ускорить строительные процессы.

ВТОРНИК 7 АПРЕЛЯ

БЮДЖЕТИРОВАНИЕ



Финансирование регионального дорожного фонда 2015 года увеличено на 1 млрд рублей. С учетом бюджетных поправок финансирование регионального дорожного фонда в 2015 году из областного и федерального бюджетов составит порядка 10,17 млрд рублей (с учетом ожидаемых федеральных поступлений). На муниципальные дороги в 2015 году будет выделена рекордная сумма – 2,7 млрд рублей из разных источников. По поручению главы региона в рамках работы над проектом бюджета Ленинградской области на 2015 год сумма, изначально предусмотренная на дороги местного значения, возросла с 408 млн рублей (на момент первого чтения законопроекта) до 985,6 млн рублей. То есть более чем вдвое.

КОНТРАКТ

Правительство Петербурга решает вопрос о расторжении контракта на строительство транспортной развязки Пушкин – Колпино на Московском шоссе. Согласно условиям госконтракта, заключенного Смольным с ОАО «Мостоотряд-19», работы по строительству развязки должны быть закончены в конце августа 2015 года, однако сроки строительства были сорваны. В настоящий момент Дирекция транспортного строительства КРТИ начала претензионную работу.

НАМЫВ

25% от общего объема работ выполнено ООО «Интэкс», реализующим намывную территорию площадью 16,61 га в западной части Крестовского острова. Для создания намывной территории строятся берегоукрепительные сооружения протяженностью 1586 м.п., будет произведена отсыпка 800 тыс. куб. м песка, также будут произведены работы по забивке более 5000 штук щелеблочных свай, установлено 2300 тыс. м. п. геосинтетических дрен для стабилизации грунта на глубину до 23 метров от поверхности намываемой территории. В будущем здесь будут располагаться плоскостные парковки, объекты инженерной инфраструктуры и вестибуль ст.м. «Новокрестовская».

СРЕДА 8 АПРЕЛЯ

ГЕНПЛАН

Губернатор Георгий Полтавченко отказался исключать вылетную магистраль № 7 из Генплана города. Он пояснил, что дорога из центра города в сторону Зеленогорска вдоль железнодорожных путей предусматривалась всеми генеральными планами города за последние 30 лет. Губернатор заявил, что целостность Удельного парка, который должна миновать магистраль № 7, можно сохранить с использованием подземного тоннеля или эстакады.

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

Петербургский парламент принял в целом внесенный губернатором законопроект, вносящий изменения в действующий закон «О порядке предоставления объектов недвижимости Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Предложенные поправки устанавливают, что решение о предоставлении объектов для строительства, приспособления для современного использования и об установлении инвестиционных условий принимает правительство города на основании заявления от инвестора. Документ содержит в себе требования к форме таких заявлений, основания для отказа в предоставлении, а также основания для целевого предоставления объектов. Документ также содержит критерии, по которым объекты могут считаться социально-культурными, коммунально-бытовыми и инвестиционными.

ПРОЕКТ

1,5 млрд Р выделит бюджет Санкт-Петербурга на реализацию проекта «Умный город». Деньги будут выделены Комитету по информатизации и связи. Заказ на создание интеллектуальной системы, которая будет управлять процессами в сфере ЖКХ, будет размещаться в первую очередь на предприятиях радиоэлектронной промышленности Петербурга.

СОЦОБЪЕКТЫ

В этом году на территории Ленобласти будет введено в эксплуатацию 22 новых детских сада на 3560 мест, а средняя зарплата воспитателей вырастет до 32,2 тыс. рублей. Об этом в ходе II форума воспитателей в Гатчине заявил губернатор 47-го региона Александр Дрозденко и добавил, что правительство начало реализацию масштабных проектов капитального ремонта уже существующих садиков, а также выкуп ведомственных детских учреждений.

ЧЕТВЕРГ 9 АПРЕЛЯ

ВЕДОМСТВО

Минстрой России в 2015 году проведет «контрольные закупки» в регионах по отдельным процедурам Исчерпывающего перечня процедур в жилищном строительстве. В настоящее время ведомством совместно с бизнесом и Торгово-промышленной палатой РФ завершается разработка методологии «контрольных закупок». Контрольные закупки предполагается осуществлять, используя информацию застройщиков жилья, путем заполнения специальных контрольных листов.

СТАНДАРТ

Комитет по инвестициям завершил работу по внедрению регионального инвестиционного стандарта, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов». Главная цель стандарта – создание благоприятных условий для ведения бизнеса в регионах. Он включает в себя 15 лучших инвестиционных практик от экономически успешных регионов. Среди стандартов – наличие Совета по улучшению инвестиционного климата и доступной инфраструктуры для размещения производственных и иных объектов инвесторов (промышленных парков, технологических парков), единый регламент сопровождения инвестиционных проектов по принципу «одного окна» и другие.

РАЗВЯЗКА



Дорожные строители должны завершить возведение транспортной развязки на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта не позднее лета 2017 года. Такие сроки озвучил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко. «Эта развязка очень нужна городу, поскольку позволит разгрузить сложный перекресток Дунайского проспекта и Пулковского шоссе, облегчить транспортную ситуацию в этом районе, а самое главное – даст возможность прямого выхода на ЗСД и КАД», – сказал губернатор. В настоящее время работы по сооружению развязки идут точно по графику. В 2015 году должны быть собраны основные конструкции вантового моста. Объект строится в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года.

ПЯТНИЦА 10 АПРЕЛЯ

НАЗНАЧЕНИЕ

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству возглавила Ксения Кононевская. Об этом вчера вечером сообщил руководитель пресс-службы Смольного Андрей Крибитов на своей странице в Twitter. Ранее Ксения Кононевская занимала должность заместителя КЗРиЗ. Как следует из сообщения, контракт с предыдущим председателем Валерием Калугиным Смольный продлевать не стал, и минувший четверг стал последним рабочим днем г-на Калугина в его должности.



АУКЦИОН

ООО «Газпром инвест» объявило конкурс на строительство объектов: «КС «Казачья» (1-я очередь) Южно-Европейского газопровода»; «КС «Казачья» (2-я очередь) Южно-Европейского газопровода»; «Площадка для складирования и хранения МТР КС «Казачья» (1-я очередь) Южно-Европейского газопровода» в составе стройки «Расширение ЕСГ для обеспечения подачи газа в газопровод «Южный поток». Стартовая цена контракта – 409,9 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются с 10 апреля.

ПРОЕКТ

14,5 млн Р – стартовая цена контракта на выполнение научно-исследовательских работ и разработку проектной документации на выполнение реставрации и капитального ремонта зданий усадьбы «Уткина дача» (бывшая усадьба Полторацких). Объект расположен по адресу: Уткин проспект, 2, литеры А и Б (2-й этап). Заявки можно подать на конкурс до 23 апреля. Исполнителя назовут 27 апреля.

ПРОГРАММА

13 апреля Минстрой РФ, Правительство Ленобласти и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» подпишут соглашение, которое обеспечит строительство жилья экономкласса объектами инженерно-технического обеспечения и позволит реализовать программу «Жилье для российской семьи» в 47-м регионе. В области планируется построить 75 тыс. кв. м жилья на земельных участках, которые принадлежат застройщикам или находятся в государственной или муниципальной собственности.

СИТУАЦИЯ

БЕЗ ПРАВА ГОЛОСА

Зинаида Литвинова

В последний месяц Смольный чуть ли не ежедневно комментирует ситуацию с Ленэнерго. Ранее чиновники воздерживались от критики, предоставив компании самостоятельно решать свои проблемы. Однако задержка ввода жилья по вине монополиста, сокращение инвестпрограммы, конфликты с кредиторами и смежными сетевыми организациями заставили-таки прервать обет молчания. Вот только сможет ли теперь власть повлиять на действия энергетиков с 18% голосующих акций?

Проблем Ленэнерго чиновники вскользь коснулись и на минувшем заседании правительства. Больше всего Смольный беспокоят планы компании по сокращению пятилетней инвестиционной программы на 30% – с 159 млрд рублей до 110 млрд рублей. Причем отказаться энергетика планируют в первую очередь от объектов, запланированных на ближайшие два года.

На текущий год программа в Петербурге сокращена ровно в два раза. В Ленобласти – на 75%.

«Бюджетные стройки, мероприятия по ЧМ-2018 и подключения бизнеса сокращаться не будут, здесь Ленэнерго обещает в полном объеме выполнить свои обязательства, – в свою очередь отметил Андрей Бондарчук, глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. – Под удар попали 77 объектов, запланированных к вводу в 2015 году».

По словам вице-президента СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, порядка 20 объектов выпали из адресно-инвестиционной программы Ленэнерго. Это значит, что из-за отсут-

ствия источников подключения к электроэнергетике город может в этом году недополучить порядка четверти миллионов квадратных метров жилья от планов, утвержденных Минстроем – 2,6 млн кв.м.

«Мы каждую неделю встречаемся с руководством Ленэнерго, но понимаем, что у застройщиков нет иного выхода, кроме как исполнить эти работы за свой счет, причем заплатив за них повторно», – констатировал г-н Белоусов.

Как подсчитал вице-губернатор Игорь Албин, объем неисполненных обязательств по подключениям составляет сегодня 35 млрд рублей. Однако проблема вполне решаема. Так, по мнению чиновника, Ленэнерго вполне может рассчитаться с долгами и улучшить отношения с другими игроками электросетевого рынка и поставщиками, если продаст им часть своих активов.

БИТВА ЗА КОТЕЛ

Город и область единогласно выступают против односторонней корректировки инвестпрограммы, заявляя, что ее нужно рассматривать в ранее принятом

объеме. Иначе это приведет к серьезным проблемам и в части ввода жилья, и в реализации промышленных объектов.

Не была принята городом и программа антикризисных мер Ленэнерго, но с учетом того, что Смольный снизил свою долю в компании с 26,57% до 18,12% обыкновенных акций в сентябре 2014 года, право блокирующего пакета было утрачено.

Глава 47-региона Александр Дрозденко первым из чиновников предложил «перевернуть котел» – схему, по которой Ленэнерго получает от бытовой компании все деньги за передачу электроэнергии и делит их между смежными сетями.

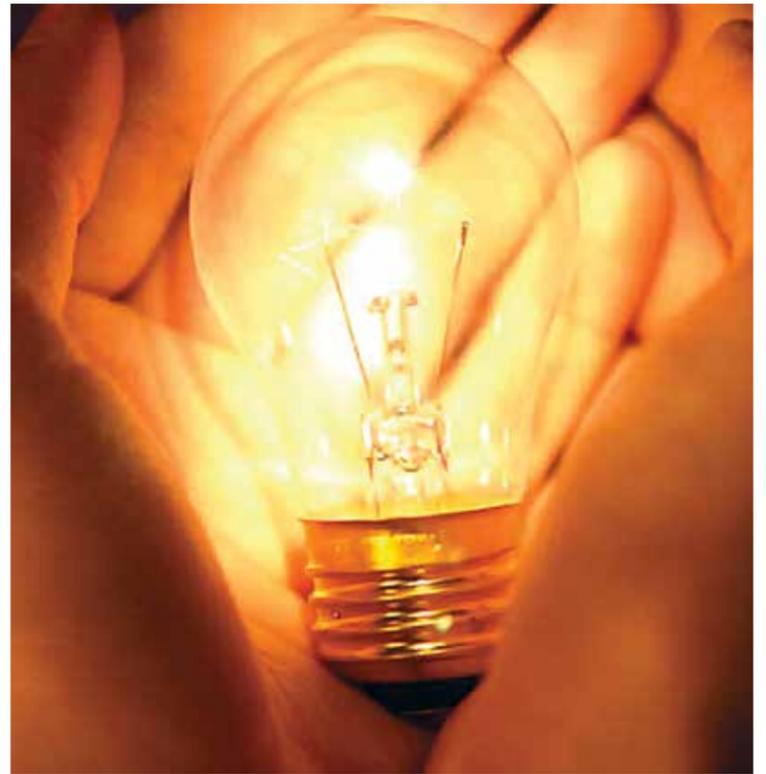
«Инициатива по изменению схемы держателя «котла» может полностью дестабилизировать энергосистему Санкт-Петербурга и Ленинградской области, – прокомментировали ситуацию в пресс-службе Ленэнерго. – Деньги за передачу электроэнергии будут недополучать все сетевые компании. В 2013 году в регионе «котел» уже был незаконно перевернут, схема расчетов напрямую просуществовала всего год и показала свою несостоятельность».

Раньше против высказывался и Андрей Бондарчук, отмечая, что рисков от изменения схемы будет больше, нежели оставить все на своих местах.

Сейчас проект инвестиционной программы монополиста находится на утверждении в Министерстве энергетики РФ. Комментировать ее параметры можно будет только после окончательного согласования.

«ЗАМОРОЖЕННЫЕ» МИЛЛИАРДЫ

Масла в и без того кипящий котел Ленэнерго добавляют то и дело вспыхивающие конфликты с сетевыми организациями и поставщиками. То «ЛОЭСК» требует от монополиста вернуть на-



копившийся долг в 1,5 млрд рублей, то «ПСК» обвиняет в недоплате 1,7 млрд рублей за потери электроэнергии.

На все требования предприятие реагирует остро и выдает ответные претензии. В случае с «Петербургской сбытовой компанией» дело даже дошло до суда – Ленэнерго заявило о взыскании просроченной задолженности в размере почти пяти млрд рублей, а в случае неуплаты грозились прекратить электроснабжение головного офиса сбытовика и всех производственных корпусов компании.

Очевидно, что помочь Ленэнерго хотя бы восстановить репутацию могло бы возвращение денег с депозитов «Таврического». В начале предприятие

заявляло о «зависании» 13,4 млрд рублей. Сегодня речь идет уже о 16,5 млрд рублей. Тем не менее ни первой, ни второй суммы монополисту вернуть не удастся. Совет директоров предприятия одобрил заключение генерального соглашения о санации «Таврического» на довольно невыгодных для себя условиях – 10,6 млрд рублей, размещенных на счетах банка, будут переведены в субординированные депозиты сроком на 20 лет по ставке 0,51%.

По сути деньги «замораживаются» и в трудной ситуации Ленэнерго не спасут. Кстати, город был против такого решения, но, опять же, подвело отсутствие акций...

КСТАТИ**ЧЕГО МОГУТ ЛИШИТЬСЯ ГОРОД И ОБЛАСТЬ:**

сокращение инвестпрограммы на 2015–2019 годы – **50 млрд Р**

сокращение на текущий год в Петербурге – **12,4 млрд Р**, или **77 объектов**

сокращение на текущий год в Ленобласти – **7 млрд Р**, или **75 % от заявленных объектов**

уменьшение ввода жилья из-за отсутствия источников подключения к электроэнергетике **650 тыс. кв. м**

СУД

ОТЛОЖЕННЫЕ ПАРКОВКИ

Суд отложил рассмотрение дела о платных парковках на 13 апреля.

Катерина Сухих

На первом слушании дела юристы КРТИ не смогли дать ответа на вопрос о том, что такое платные парковки с правовой точки зрения и на каком основании будет взиматься сбор за их использование.

Напомним, что судебное разбирательство было инициировано Кириллом Саськовым, партнером юрбюро «Качкин и партнеры», проживающим непосредственно в пилотной зоне. Заявитель оспаривает процедуру выдачи резидентных разрешений, положения, ограничивающие право льготной парковки только одним автомобилем для многодетных семей и жителей коммуналок, отказ в та-

ких разрешениях арендаторам квартир по договору соцнайма, право инвалидов парковаться только в специальных местах и ряд других правил.

Разбирательство по делу назначили на 7 апреля. Однако позиция ответчика – Комитета по развитию транспортной инфраструктуры – мягко говоря, не удовлетворила ни судью, ни вторую сторону конфликта.

«Представители правительства так и не смогли сформулировать однозначной точки зрения по принципиальным правовым вопросам, от которых зависит не только формирование позиции сторон, но и само судебное разбирательство в данном процессе», – рассказал Кирилл Саськов. – Говорить об адекватности или

неадекватности позиции юристов Смольного пока рано, так как фактически она ими не сформирована. На следующем заседании мы планируем поддержать заявленные в обращении суду доводы».

Юристы КРТИ выступили с позицией не менять правила использования платных парковок, так как пилотная зона еще не открыта и ее работа не нарушает ничьих прав. Следовательно, нельзя внести и изменения в постановление о парковках, так как правовой акт является действующим, но еще ни разу на практике не применялся.

Остался без ответа и вопрос заявителя о том, какова правовая природа платы, которую город планирует взимать с пользователей парковки.

«В качестве самого главного итога первого слушания можно обозначить категорический настрой суда завершить разбирательство этого спора в следующем судебном заседании, а не растягивать его до бесконечности», – заявил г-н Саськов.

Любопытно, что на заседании суда представители КРТИ не смогли назвать конкретную дату открытия платного парковочного пространства. Однако уже на следующий день ведомство официально заявило о переносе запуска пилотной зоны с 1 мая на 1 июля текущего года.

Причина отсрочки – необходимость продления сроков тестовой эксплуатации государственной информационной систе-

мы «Единое городское парковочное пространство Санкт-Петербурга» (ГИС ЕГПП).

По информации КРТИ, в настоящее время проводится тестирование интеграции ГИС ЕГПП с другими внешними городскими информационными системами, например, с региональной информационной системой МФЦ. Также проводится подготовка к интеграции ГИС ЕГПП с федеральной информационной системой ГИБДД.

Согласно намеченному плану, в мае начнется выдача резидентных разрешений для жителей Центрального района и льготных категорий граждан. В июне планируется начать тестовую эксплуатацию зоны. Платность будет введена после успешного завершения тестирования работы всех систем.

ФИНАНСЫ

СМОЛЬНЫЙ ПОДРЕЖЕТ ГОРОДСКОЙ БЮДЖЕТ

Елена Чиркова

Комитет по финансам Смольного в ближайшее время вынесет на рассмотрение Законодательного собрания проект Постановления о внесении дополнений в бюджет на 2015 год и плановый период 2016–2017 годов. Доходная и расходная статьи финансового документа Петербурга, согласно разработанному проекту корректировок, будут сокращены на 5,6% и 5% соответственно. Таким образом Смольный избавился от второстепенных трат, взяв в приоритет только исполнение социально значимых программ и статей бюджета.

Как рассказал глава финансового комитета Алексей Корабельников, необходимость внесения изменений в бюджет на 2015 год обусловлена несколькими факторами. На корректировку прежде всего повлияло изменение прогноза доходов бюджета Петербурга, а также необходимость дополнительного финансирования первоочередных задач, стоящих перед городом.

В случае принятия Заксобранием предложенных корректировок доходная часть бюджета будет сокращена в среднем на 23,4 млрд рублей и вместо 419,5 млрд составит 396,1 млрд рублей. Расходы города также планируется сократить до 451 млрд рублей вместо 474,4 млрд, которые были запланированы в изначальной версии документа. Вместе с тем, как заметил Алексей Корабельников, корректировки не затронут сумму дефицита, которая сохранится на уровне 54,9 млрд рублей.

Изменения в доходной части – это прямое следствие той макроэкономической ситуации, которая сегодня сформировалась в Петербурге. По данным финансового комитета, замедление темпов экономического роста и объемов производства в отдельных областях приведет к сокращению доходов бюджета от налога на доходы физических лиц, налога на прибыль и на имущество организаций. Кроме того, на 905,1 млн рублей доходы сократятся в связи с уменьшением прибыли по акцизам на пиво.

Вместе с тем, по некоторым источникам, доходы бюджета, наоборот, возрастут. Так, например, почти 2 млрд рублей городской казне принесут акцизы на бензин и дизельное топливо, а по предложению Жилищного комитета на 500 млн рублей вырастут доходы от продажи квартир по программе «Жилье работникам бюджетной сферы».

Редактирование бюджета на 2015 год затронуло также и статью расходов. При корректировке расходов, как отмечает г-н Корабельников, финансовый комитет Смольного руко-



ЦИФРА
На **11 млрд 131 млн Р** сократятся расходы по Адресной инвестиционной программе в 2015 году

водствовался несколькими принципами. «Приоритетом при формировании расходной части стали социальные обеспечение жителей города, необходимость полного финансового обеспечения выполнения майских указов президента, строительство и оснащение объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2015 году», – подчеркивает он.

Глава финансового комитета рассказывает, что значительная часть расходов бюджета снизилась за счет сокращения средств Адресной инвестиционной программы. Это стало возможным благодаря тому, что реализацию АИП будет софинансировать правитель-

ство Российской Федерации. «По данному направлению сумма корректировки составляет 11 млрд 131 млн рублей. Из них 3,8 млрд рублей сокращено в связи с получением из федерального бюджета средств на софинансирование расходов на строительство участка Невско-Василеостровской линии метрополитена», – говорит он.

По ряду объектов АИП, запланированных к вводу в 2015 году, объемы финансирования были уменьшены в соответствии со степенью готовности таких объектов. По поручению губернатора ГАТИ и финансовый комитет в настоящий момент ведут совместную работу по анализу объектов адресной инвестиционной программы, а также программ по ремонту и благоустройству, которые можно полностью или частично завершить в этом году. Эту работу комитеты планируют закончить к середине апреля, после чего, как замечает г-н Корабельников, могут быть сформулированы дополнительные предложения по корректировке бюджета.

«Несмотря на сокращение расходной части бюджета в 2015 году, сохраняется

положительная динамика роста финансирования по наиболее приоритетным направлениям. Увеличены объемы финансирования строительства пяти объектов дошкольного образования, окончания строительства поликлиники в Красносельском районе, строительства здания Центра современного искусства имени Сергея Курехина и других наиболее важных городскихстроек», – подчеркивает председатель Комитета финансов.

Губернатор призвал своих коллег поддержать предложенные корректировки. «Мы с вами три года назад договаривались, что будем жить по средствам. Сегодня нужна максимальная экономия, но экономия не на всем, а только на том, что можно отложить на будущее», – считает г-н Полтавченко. Он заявил, что сейчас Смольный должен в первую очередь сосредоточиться на выполнении социальных и международных обязательств, а также на реализации майских указов президента.

Отметим, что сэкономить в 2015 году Смольный решил на проведении праздников, выставок и прочих подобных мероприятиях, а также на себе: на 605 млн рублей уменьшены расходы на содержание и функционирование исполнительных органов власти. На уменьшение расходной части бюджета также повлияло решение о 10-процентном сокращении зарплаты сотрудников городской администрации. «Такие меры нравятся не всем, но за счет этого мы получаем неплохую экономию – порядка 1 миллиарда в год. Эти средства мы должны зарезервировать на решение вопросов социального обеспечения жителей города и на то, чтобы довести до логического конца все те проекты, которые находятся в высокой стадии готовности. Это правильный подход, потому что сначала надо достроить все то, что может быть достроено в этом году и следующем, а все, что откладывается на перспективу, может подождать», – уверен Георгий Полтавченко.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ГУБЕРНАТОР ЛЕНОБЛАСТИ АЛЕКСАНДР ДРОЗДЕНКО НА ДНЯХ ПОДПИСАЛ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В БЮДЖЕТ НА 2015 ГОД

Однако 47-й регион принял решение увеличить свои доходы и расходы. Рост расходной части связан с принятой в области «Программой эффективного рубля», в рамках которой должна быть проведена индексация отдельных мер социальной поддержки и выделена дополнительная финансовая поддержка сельскому хозяйству.

Корректировки затронули основные сферы экономики региона. Так, 118 млн рублей выделены на ремонт школ в рамках программы «Реновация старых школ» и 639 млн рублей пойдут на поддержку сферы ЖКХ.

Финансирование Адресной инвестиционной программы будет увеличено на 1,27 млрд рублей, а 1 млрд рублей добавят на проведение ремонта, реконструкции и содержания дорог Ленобласти.

В результате корректировок бюджет региона на 2015 год увеличится в общей сумме на 9,9 млрд рублей. Расходная его часть составит 90,4 млрд рублей, доходная – 80 млрд рублей, а дефицит – 10,4 млрд рублей.

НОВОСТИ

ДОЛЬЩИКИ ЖК «ДОМ С КУРАНТАМИ» ПОЛУЧАТ КЛЮЧИ РАНЬШЕ СРОКА

ГК «РосСтройИнвест» получила разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Дом с курантами» на Мебельной, 19, корпус 2, литера А. Сегодня в доме ведутся работы по подготовке квартир к передаче будущим жильцам и эксплуатирующей организации, завершаются пусконаладочные работы по инженерным системам здания.

Жители смогут переехать в новые квартиры значительно раньше заявленного срока. Напомним, что первоначально передача ключей планировалась на II квартал 2016 года.

В монолитном доме переменной этажности площадью 42,4 тыс. кв. м насчитывается 775 квартир. На первом этаже комплекса расположены коммерческие помещения, на территории ЖК – подземный паркинг на 157 мест. Предусмотрены также открытые автостоянки на 61 парковочное место.

В ПЕТЕРБУРГЕ РАЗРАБАТЫВАЮТ КОНЦЕПЦИЮ ПАРКА ПЛОЩАДЬЮ 46 ГЕКТАРОВ

В ближайшее время Центр комплексного благоустройства объявит конкурс на выполнение проектно-изыскательских работ новой рекреационной зоны. Итоги отбора станут известны в мае, а готовый проект будет представлен до декабря 2015 года. Об этом сообщает пресс-служба администрации Фрунзенского района.

Так, власти планируют создать зону для активного отдыха на территории, ограниченной улицами Бухарестская, Димитрова и Софийская. Ожидается, что на участке расположатся площадки для роллеров и скейтбордистов, велодорожки и терренкуры, площадки для проведения культурно-массовых мероприятий.



СЛУШАНИЯ

ПИРАМИДА НА БЕРЕГУ НЕВЫ

Мария Карпинская

Инвестор ПКФ «Пирамида-Д» («Адвекс-Росстро») просит увеличить допустимую высотность конгрессно-гостиничного комплекса до 100 метров. Объект планируется возвести на землях Обуховского завода. Идея не встретила сопротивления градозащитников, однако эксперты рынка не считают локацию удачным вариантом.

Согласно проектной документации, компания намерена возвести комплекс высотой в 23 этажа с двумя подземными уровнями на участке: Обуховский проспект, 120. В здании площадью почти 85 тыс. кв. м разместятся конференц-зал на 2600 человек, гостиница на 370 номеров, офисный центр класса В площадью почти 26 тыс. кв. м, ресторан, фитнес-клуб, спа-салон и паркинг на 464 автомобиля.

На участке установлены высотные ограничения на уровне 40 м. На публичных слушаниях инвестор попросил увеличить норматив до 100 м, добавляя, что на соседних участках разрешенная высотность установлена на уровне 75, 100 и 120 метров.

На представленных рендерах видно, что фасады будут облицованы материалом, который имеет зеркальную отражающую поверхность. При этом на крыше предполагается разместить рекреационную зону.

Впрочем, предложение построить столь современный объект в непосредственной близости от корпусов Обуховского завода, признанных памятниками культурного наследия, не вызвало недовольства со стороны градозащитников. По словам активиста Александра Кононова, проект не выносился на заседание Градсовета, поэтому о нем практически ничего не известно. В то же время разработчики проектной документации в компании «Форус-групп» уверены, что комплекс может служить контрастным фоном для сохранившихся памятников архитектуры.

Отметим, что впервые о строительстве на данном месте бизнес-центра (а возможно, и нескольких) заговорили в 2013 году. Однако в конце 2014 года инвестор решил изменить спецификацию будущего объекта, уделив больше внимания гостиничной составляющей, а не офисной. Сроки реализации сдвинулись с 2015 на 2018 год.

Инвестор заручился поддержкой Комитета по инвестициям. По словам чиновников, комплекс может сыграть важную роль в контексте конгрессно-деловой функции на период проведения в Санкт-Петербурге чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Вместе с тем власти указывают, что инвестору стоит рассматривать комплекс в качестве конкурентоспособного объекта в сегменте офисной недвижимости. С этим соглашаются и эксперты рынка. «В данной локации бизнес-центр будет более экономически эффективным проектом. «Гостиница в таком месте – спорный вариант», – говорит Наталия Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE. В качестве причин г-жа Киреева называет отдаленность от основных достопримечательностей, окружение промышленной зоны и снижение турпотока.



ЦИФРА

1,54 га

– площадь проектируемого участка

0,83 га

могут быть использованы под застройку

РЕКЛАМНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



ДОПУСК СРО В ДЕНЬ ОБРАЩЕНИЯ

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

ООО «АЛЬТЕРНАТИВА»

Адрес: ул. Разъезжая, 5, офис 151
Тел.: +7 (812) 438-12-32, +7 (812) 930-53-40
E-mail: altsro@yandex.ru • www.altsro.ru

ОБОРУДОВАНИЕ

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ СВЕТОДИОДНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ ОТ ЗАВОДА VILED



СКИДКИ ДО 50% НА СВЕТОДИОДНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ КОМПАНИИ!

«Народные» светильники – изобретение русских ученых по доступной цене.

Тел.: +7 (812) 346-68-47
www.viled.net



Центр строительного аудита и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
- ✓ КОНСАЛТИНГ по этапам получения согласований
- ✓ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТА при строительстве и вводе объекта в эксплуатацию
- ✓ ОЦЕНКА ПРОЕКТА по методу BREEAM (Методика экологического обследования и оценки зданий)

Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

Мы переехали в новый офис!
ул. Артиллерийская, д. 1

тел. +7 (812) 244-02-05 | факс +7 (812) 244-02-06
www.csas-spb.ru



ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является членом Ассоциации экспертиз строительных проектов и членом координационного Совета при Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ
СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
Возможности для партнеров:
Тендерная поддержка
Юридическая помощь
PR-продвижение
(812) 606-61-65
www.sodstr.ru

ОТКРЫТА ПОДПИСКА НА ГАЗЕТУ
Редакция газеты в Петербурге **Кто строит**
предлагает вам **ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ** на печатную и электронную версию газеты.
тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: spb@ktostroit.ru
www.ktostroit.ru/sp

ИНТЕРВЬЮ

СЕРГЕЙ БЕГОУЛЕВ: «РЫНОК НАХОДИТСЯ В СОСТОЯНИИ РАВНОВЕСИЯ»

Наталья Бурковская

Говорить о стабильности и шутить сегодня отваживается далеко не каждый бизнесмен, имеющий отношение к строительной отрасли. Рассуждать об этом могут лишь те, кто уверен в завтрашнем дне, и таких – не много. Наша беседа с заместителем генерального директора, управляющим бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» Сергеем Бегоулевым началась и закончилась жизнеутверждающей фразой: «Рынок находится в равновесии». Уверенности, с которой мой собеседник произносил ее, можно позавидовать. И это вполне объяснимо – заводу AEROC, который возглавляет Сергей Анатольевич, исполнилось 10 лет. За это время он из предприятия-пионера превратился в лидера отрасли. Наш собеседник рассказал о том, как удается удерживать стабильность и развиваться, не теряя оптимизма и чувства юмора.

– Традиционный вопрос для начала беседы: как Вы оцениваете ситуацию на рынке строительных материалов Петербурга и Северо-Западного региона?

– Рынок находится в состоянии равновесия. Емкость рынка газобетона в прошлом году, по предварительным оценкам, составила 1,1 миллиона кубических метров. И компания «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» по-прежнему остается лидером продаж газобетона в регионе. Мощности наших производств не претерпели пока никаких изменений и составляют 380–400 тысяч кубометров продукции в год. Мы не планируем ни сокращать, ни значительно увеличивать объемы выпуска. Сейчас мы решили сконцентрировать силы на расширении ассортимента газобетона и улучшении его основных характеристик.

Что касается емкости рынка кирпича, то в прошлом году, по нашим оценкам, она составила 327 миллионов штук условного кирпича, что на 18 миллионов штук больше, чем в 2013 году.

– Ваши коллеги говорят, что запаса по спросу хватит не больше, чем на год, а потом кризис покажет истинное лицо. Согласны ли Вы с таким утверждением?

– Если бы я ходил на работу изучал наши отчеты и при этом не смотрел телевизор, не читал газет и интернет-ресурсов, то я мог бы констатировать бурный экономический рост. Если сравнить в натуральных показателях результаты этого года и предыдущего, то мы увидим стабильность по газобетону с 367 526 до 391 162 куб. м и небольшой рост по кирпичу с 248 357 до 300 674 штук условного кирпича. Глобально мы это объясняем двумя причинами. Во-первых, наш клинкерный кирпич заменил собой импортные материалы. На волне санкций мы постепенно вытесняем из данного сегмента европейских производителей.

Во-вторых, нынешний кризис заметно отличается от кризиса образца 2008 года: девелоперы сегодня не только не стремятся заморозить свои объекты, но и стараются сдать их побыстрее. Темпы строительства за последние месяцы выросли, и это сказалось на потреблении кирпича и газобетона. Конечно, мы понимаем, что рано или поздно

кризис окажет влияние и на наш бизнес, но мы к этому уже готовы.

– И как скоро это может случиться?

– Впереди май и лето – самый активный сезон для загородного строительства. И кирпич, и газобетон AEROC пользуются у частных строителей большой популярностью. А как показывает практика, частники не испытывают сложностей из-за кризиса. Поэтому больших снижений по объему мы до осени не ожидаем.

Конечно, строительство нельзя отнести к самым стабильным секторам экономики. Прежде всего люди нуждаются в еде и одежде, а вот чтобы строить и разрабатывать длинные проекты, нужна уверенность в завтрашнем дне. Если снова вспомнить предыдущий кризис, то в 2008 году объемы продаж кирпича сократились почти на 40 процентов, аналогичная картина была и на рынке газобетона. Сейчас остается лишь ждать, как будет развиваться ситуация.

– А как обстоят дела с ценами? Стоит ли ожидать роста цен?

– На данном этапе цены на стеновые материалы не растут. Да и на другие виды мы не наблюдаем роста цен. С одной стороны, это связано с тем, что производство строительных материалов подвержено в минимальной степени влиянию курса валют. В нашей себестоимости не поменялись затраты на газ, энергию, сырье и рабочую силу. Небольшое количество импортных запчастей для оборудования – лишь небольшая доля в себестоимости, поэтому их подорожание вряд ли скажется на росте цен.

Цены не менялись в течение года. Хотя есть понятие сезонности, когда появляются временные предложения, но это краткосрочные периоды.

– Много ли на нашем рынке остается импортных строительных материалов? Откуда их привозят?

– Как показывает практика, в большинстве своем строительные материалы являются региональным товаром, и чем они дешевле, тем меньше смысла везти их. Бывают, конечно, и перекосы. Например, в 2006–2007 годах, когда стремительно подорожал цемент, его завозили на наш рынок даже из Китая и Турции. Сейчас ситуация стабильна

и такого не наблюдается. По газобетону импорта практически нет, исключение составляет лишь малая доля белорусского товара, который идет в основном в Москву. В сегменте кирпича импорт занимал серьезную долю лишь в элитном домостроении: клинкерный кирпич, фасадный кирпич, плитка для мощения и прочее. Сегодня мы производим практически всю линейку элитной продукции и значительно потеснили европейских поставщиков. Более того, мы сертифицировали кирпич по европейским стандартам и начали его экспорт за границу.

– Как повлияли политические и экономические санкции на ваш сегмент рынка?

– Что касается колебаний валюты, то эти санкции сказались на стоимости оборудования и запчастей к нему. Газобетон и кирпич производят на высокоточном, современном оборудовании из Европы, которое обслуживается в дилерских центрах. Сегодня мы стараемся пересмотреть политику обслуживания и рассматриваем российские предложения. Надеемся, что отечественный производитель пойдет нам навстречу и представит качественный и конкурентоспособный сервис. В отношении сырья все предельно просто: большая его часть (глина, песок, вода) производится в России. За рубежом мы закупаем лишь часть химических добавок, придающих стеновым материалам дополнительные свойства.

Политические же санкции строительным сообществом воспринимаются скептически. Я общаюсь с многочисленными коллегами и партнерами в Европе и могу сказать, что большинству из них не понятна сегодняшняя ситуация. И дело даже не в вопросе «зачем?» введены экономические санкции против России. Их тревожит вопрос, как это будет работать на практике. Некоторое оборудование для строительства и производства строительных материалов может быть применимо и в запрещенных отраслях... Как тогда быть? Здесь уже многое зависит от владельца: хочет он работать с нами – достаточно письменного свидетельства, что мы применим это оборудование лишь в целях строительства и производства. Проамериканские же компании отказывают нам. Чисто психологически немного обидно, но для бизнеса ущерб совсем небольшой.

– Кто и как контролирует качество стеновых материалов и их применение на стройплощадках города?

– К сожалению, на стройплощадках города нет централизованного контроля качества строительных материалов. Если на объектах госзаказа за соблюдением техрегламента наблюдают более строго, то на частных стройках очень слабый входной контроль, а иногда и полное его отсутствие. Получается, что вся ответственность за качество материала лежит на производителе. Например, материалы, производимые «Группой ЛСР», обладают не только всеми необходимыми российскими, но и европейскими сертификатами качества. Сегодня в России нет обязательной сертификации, а действует закон о техническом регулировании. Получается, что покупатель сам решает, нужен ли ему сертифицированный продукт или более дешевый товар непроверенного качества. Мы для себя этот вопрос решили раз и навсегда: на каждом заводе Группы есть своя лаборатория качества, проверяющая не только готовую продукцию, но и входящие материалы. Кроме того, в «Группе ЛСР» работает служба технического аудита, контролирующая соблюдение всех регламентов.

– Как бороться с низкосортной продукцией и демпингом?

– Выступать по телевизору и кричать о низком качестве мы не будем. В рамках своей работы мы проводим разъяснительные беседы о том, какое должно быть качество и как его определить, но подменять собой государственные органы и общественные организации мы не хотим.

– Существует ли профессиональное сообщество, объединяющее производителей стеновых материалов?

– Есть даже два таких сообщества. Уже несколько лет существует Национальная ассоциация автоклавного газобетона, объединяющая более половины производителей газобетона России. А также Ассоциация производителей керамических строительных материалов, объединившая основных производителей этого продукта во всей России. Они ведут разъяснительную работу, деятельность по созданию нормативных документов и просто объединяют людей.

– Вы принимаете участие в их деятельности?

– Да, наша компания является одним из соучредителей обеих ассоциаций. Например, исполнительным директором Ассоциации автоклавного газобетона является наш бывший сотрудник Глеб Гринфельд. Председателем Ассоциации производителей керамических изделий в этом году стал управляющий «ЛСР. Стеновые материалы – Москва» Айдар Акбаров. Мы чувствуем большую ответственность за отрасль и принимаем активное участие в работе обеих ассоциаций.

– Уровень производства кирпича и газобетона соответствует потребностям рынка Северо-Запада?

– В нашем регионе не наблюдается ни избытка, ни дефицита строительных материалов. И это вновь свидетельствует о равновесии рынка. Подтверждением тому может стать очень низкая доля импорта и поставок продукции из других регионов. В Москве, например, ввозится более 50 процентов кирпича и газобетона.

– В связи с кризисом пройдет ли по рынку новая волна слияний и поглощений?

– Теоретически мы можем ожидать любого развития событий, но предположить для передела рынка я пока не вижу никаких. В ближайшее время вряд ли кто-то решится открывать новое предприятие. Ведь это очень сложный проект, с долгим сроком окупаемости.

– Десять лет назад, когда «Группа ЛСР» открыла новое направление по производству газобетона, тоже было сложно?

– Десять лет назад на рынке России активно начал продвигаться газобетон. В середине 2000-х годов в Петербург было завезено огромное количество газобетона из Белоруссии, Эстонии, Латвии, Швеции. В нашем регионе был строительный бум, а производил газобетон лишь один завод – КЖБИ-211. И тогда «Группа ЛСР» приняла стратегически важное решение – открыть собственное производство востребованного материала. В 2005 году на Октябрьской набережной был залит первый кубометр газобетона AEROC. Открытие этого завода перевернуло рынок и дало толчок развитию отечественного рынка газобетона. Уже позже стали появляться другие

заводы, но мы продолжаем удерживать планку пионеров отрасли.

– За десять лет какие изменения произошли на производстве? Чем можете сегодня гордиться?

– Это большой срок. За это время были и взлеты, и падения. Максимального роста нам удалось добиться в 2012 году. Тогда нам удалось выпустить около 400 кубических метров газобетона. Могу без лишней скромности констатировать, что сегодня завод AEROC является одним из самых передовых производств не только в нашем регионе, но и во всей России.

Мы продолжаем совершенствовать газобетон. Основное направление – улучшение его теплотехнических качеств и повышение конкурентоспособности материала. Так, на волне борьбы за экономию энергии особенно актуально становится использование материалов, которые при сохранении своих прочностных характеристик уменьшают теплопотери. Проще говоря, материал должен быть прочным, но легким. Для газобетона это выражается в плотности. Так, большинство газобетонных блоков, производимых в России, имеют характеристики плотности 500 кг/куб. м. AEROC стал одним из первых заводов, освоивших выпуск газобетона с плотностью 400 кг/куб. м. Кстати, на данный сегмент сейчас приходится около 3/4 всего объема потребления газобетона в малоэтажном строительстве Северо-Запада. В прошлом году мы начали продвигать продукт с плотностью 300 кг/куб. м. Теоретически следующим шагом станет производство автоклавного газобетона плотностью 200 кг/куб. м.



ДОСЬЕ

Сергей Анатольевич БЕГОУЛЕВ

Родился в 1974 году.

В 1996 году окончил Санкт-Петербургский университет экономики и финансов по специальности «менеджмент».

Занимался финансовым менеджментом в области высоких технологий в ООО «Флавия».

В 1999 году перешел на работу в «Группу ЛСР».

С 1999 по 2005 год – заместитель начальника экономической службы, заместитель генерального директора по коммерческим вопросам, генеральный директор НПО «Керамика» («Группа ЛСР»).

С 2005 по 2012 год – руководитель ЗАО «Победа ЛСР».

С 2012 по 2013 год – генеральный директор завода «ЛСР-Цемент».

С июля 2013 года по декабрь 2013 года – управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад».

С декабря 2013 года по настоящее время – заместитель генерального директора «Группы ЛСР», управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад».

ПРОИЗВОДСТВО



«Аэрок СПб» – крупнейшее предприятие по производству ячеистого бетона в Северо-Западном регионе, выпускающее газобетонные блоки автоклавного твердения.

Завод основан в 2004 году в составе «Группы ЛСР». Представляет собой современное, полностью автоматизированное производство, оснащенное высокотехнологичным немецким оборудованием Wehrhahn.

Производственные мощности предприятию 400 000 куб. м в год, позволяют выпускать до 1300 куб. м газобетона в сутки и самый широкий ассортимент газобетонной продукции.

Газобетонные изделия предприятия реализуются на рынке под брендом AEROC.



Блоки AEROC изготовлены из газобетона с самым высоким соотношением прочность/плотность. Имея минимальный удельный вес, гарантирующий низкую теплопроводность («теплые стены»), газобетон AEROC обладает высокой несущей способностью. Газобетонные блоки AEROC используются не только как несущий стеновой материал, но и как теплоизоляция.

ПРОЕКТ

РЕНОВАЦИЯ: А ВОЗ И НЫНЕ ТАМ

Елена Чиркова

За прошедший год в рамках программы развития застроенных территорий в эксплуатацию сдали только четыре новых дома. Реновация, которая должна быть проведена в разных районах Петербурга, так и не набрала необходимый темп.

Напомним, адресная программа развития застроенных территорий была утверждена еще в 2008 году. Позже Смольный утвердил проекты планировок и межевания для территорий, развивать которые взялись две компании – «СПб Реновация» и «Воин-В».

КАК УСКОРИТЬ РЕНОВАЦИЮ?

«В настоящее время в перечень территорий, подлежащих развитию, включено 23 территории. Масштаб реновации колоссальный для города, поскольку надо заменить ветхий и исчерпавший свои ресурсы жилой фонд объемом в 3,5 миллиона квадратных метров на новый фонд, обеспечив всю социальную инфраструктуру и создав новые коммуникации. Это сравнимо со строительством города, по размерам сопоставимого с Псковом и численностью населения более 200 тысяч человек», – рассказал в ходе прошедшего заседания правительства председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко.

По данным комитета, за 2014 год в эксплуатацию было введено только пять домов, в которые должны переселиться жители кварталов реновации. Один из них – на улице Лени Голикова – построила компания «Воин-В». Как отмечает г-н Демиденко, 20 квартир общей площадью 961 кв. м, расположенных в этом доме, уже переданы городу для переселения нанимателей из аварийного жилфонда.

Отметим, что в рамках действующего договора о развитии территорий «Воин-В» должен построить 5 домов на 880 квартир и передать городу в общей сложности 31,6 тыс. кв. м жилья. При этом строительство еще двух домов в 2014 году пришлось заморозить из-за судебных разбирательств.

Несколько радостнее ситуация выглядит на территориях, которые отданы под развитие компании «СПб Реновация». В сентябре застройщик сдал в эксплуатацию 3 дома в квартале 7–17 Со-

сновая Поляна в Красносельском районе, передав в собственность города 36 квартир общей площадью 2,4 тысячи «квадратов». В этом году к сдаче готовятся еще четыре дома на 77,5 тыс. кв. м и 1583 квартиры.

По информации Смольного, компания выполнила все обязательства по передаче квартир в квартале 10 города Колпино, кроме того, городу передала 10 квартир в рамках договоров о реновации территорий квартала 35 на Ржевке и района Нарвской заставы.

Процесс развития застроенных территорий длится уже шесть лет. В рамках программы инвесторы должны будут передать Петербургу почти 17 тысяч квартир. Не нужно быть гением от математики, чтобы посчитать, что при нынешних темпах работы построить эти квартиры в срок будет невозможно. Кроме того, по 9 кварталам до сих пор сохраняется проблема, связанная с полным отсутствием «стартовых пятен» под застройку.

ЗДРАВЫЕ ОПАСЕНИЯ

Опасения, что программа затянется еще на много лет, разделяет и губернатор. По его словам, люди ждут расселения годами и живут в ужасных условиях, а сам процесс «очень уж долго тянется». Г-н Полтавченко попросил строительный блок администрации как-то ускорить этот процесс, на что получил

стандартный ответ: идет нормальная, консолидированная работа, заседания по развитию территорий проводятся ежемесячно, и уже вот-вот все станет хорошо.

Вице-губернатор Марат Оганесян заметил, что значительное время занимают процессы регистрации квартир и домов и включение их в программу сноса. «Это основные положения, которые занимают иногда до года, – рассказывает г-н Оганесян. – Мы проводим расширенные заседания по развитию территорий ежемесячно, все необходимые поручения даны, и я уверен, что 2015 год будет показательным в этом направлении и соответствующие ускорения будут приданы всем исполнительным органам государственной власти».

Вице-губернатор сообщил, что рабочая группа при постоянной комиссии Заксобрания по городскому хозяйству подготовила законопроект, который позволит жителям домов, входящих в программу реновации, переезжать в другие кварталы, которые также участвуют в программе. Это, по мнению разработчиков, позволит решить проблемы как раз тех 9 кварталов, в которых реализация программы застопорилась. Однако, как позже рассказал журналистам Михаил Демиденко, такое расселение будет проводиться строго в индивидуальном порядке и только при желании граждан переехать в другой квартал.

АВАРИЙНЫЙ ЖИЛФОНД: ОСТАЛОСЬ НЕМНОГО

Ситуация с расселением аварийного жилфонда на фоне реновации выглядит крайне удачной. Так, по словам главы городского Жилкомитета Валерия Шияна, целевой показатель по расселению домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года, установленный в Петербурге, сегодня выполнен на 109,2%.



«Согласно данному президентом поручению, все многоквартирные дома, признанные аварийными, должны быть расселены до 1 сентября 2017 года. Администрациями Колпинского, Московского, Невского, Пушкинского, Фрунзенского районов мероприятия по расселению аварийного жилфонда полностью выполнены», – отчитался г-н Шиян.

По состоянию на январь 2015 года в Петербурге было расселено 897 многоквартирных домов, а 15417 семей переехали в благоустроенное жилье. Отметим, что всего в Адресные перечни 2005–2014 годов были включены 948 домов и 15763 семьи соответственно.

В настоящий момент в стадии расселения находятся 52 дома, в которых сейчас живут 154 семьи. По словам Шияна, семьям предложены новые квартиры в тех домах, которые были построены за счет городского бюджета. Полностью завершить расселение домов, признанных аварий-

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛФОНДА

948 домов
по программе
879 домов
расселили

ными до 2012 года, в Жилкомитете рассчитывают в этом году. «Может быть, за исключением 2–3 домов, где ведется розыск собственников квартир», – замечает глава комитета. Часть жильцов уже подписала договоры о переезде в новое жилье, а некоторых приходится выселять в судебном порядке. В целом, отмечает Валерий Шиян, работы идут в плановом режиме и до конца текущего года будут полностью закончены.

ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

«ВОИН-В»	«СПБ РЕНОВАЦИЯ»
• должен сдать всего 880 квартир	• должна сдать всего 16 122 квартиры
• сдал 20 для нанимателей и 5 для собственников	• сдала 36 для нанимателей и 34 для собственников

Услуги для собственников недвижимости

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА
РУГК

- Проектирование и согласование перепланировок
- Кадастровый учет и регистрация прав
- Перевод жилого помещения в нежилое
- Оценка объектов недвижимости

(812) 383 7777 info@oaorugk.ru
www.oaorugk.ru

в Петербурге **Кто строит** ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

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

ТЕНДЕНЦИИ

Светлана Лянгасова

В период макроэкономической нестабильности и волнений курса валют сегмент «эконом» показал удивительную устойчивость. Итоги первого квартала показали, что застройщики делают ставку именно на него, выводя проекты один за одним. Предложение уже превысило спрос, и квадратные метры «эконома» начали терять в цене. Девелоперы замерли в ожидании спасительной ипотеки.

НАДЕЖНЫЙ «ЭКОНОМ» ДРОГНУЛ



МАСС-МАРКЕТ В ДОЛЕ

Аналитики ГК «Бюллетень недвижимости» и Агентства развития и исследований в недвижимости сходятся во мнении, что 50% предложения на первичном рынке приходится на квартиры экономического класса. «Структура предложения по классам жилья на «первичке» не меняется последние несколько лет», — говорит Андрей Тетыш, президент группы компаний «АРИН». Для Санкт-Петербурга в абсолютном выражении доля ниши «эконом» составляет 3,1 миллиона квадратных метров жилой площади, а вместе с Ленинградской областью — около 4,8 миллиона «квадратов». (Данные компании «Петербургская Недвижимость».)

В первом квартале в Петербурге и области выведено 35 новых объектов и очередей, совокупная площадь которых составляет более 871 тыс. кв.м. «Вышло в продажу около 20000 квартир, из них около 13000 было в ближнем поясе Петербурга: Девяткино, Мурино, Бугры, Сертолово, Янино и пр. В большей степени это масс-маркет», — добавляет Марина Чижкова, руководитель Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости». — За первую неделю апреля вышло в продажу 7 объектов, большую долю которых занимают объекты в городской черте».

Отметим, что подсчет доли сегмента «эконом» осложняется тем, что на рынке параллельно действуют несколько классификаций. Первая разработана Минстроем и относит к сегменту квартиры площадью до 100 «квадратов», не уточняя ценовые характеристики. Вторая действует неофициально. «Эконом-, комфорт-, бизнес-, элит- или премиум-классы, которые не говорят об уровне качества новых квартир и наличии инфраструктуры», — констатирует факт Петр Козин, международный эксперт по оценке недвижимости со специализацией по РФ, добавляя, что по одной из неофициальных классификаций средний метраж квартир экономкласса равен 28 кв.м.

ОПОРА И СТАБИЛЬНОСТЬ

Застройщики в один голос сообщают, что интерес со стороны покупателей к бюджетному жилью есть всегда. И даже в ситуации экономической

нестабильности. «Если в целом рынок недвижимости просел на 20–25%, то по сегменту экономического жилья снижения нет», — говорит Михаил Возиянов, генеральный директор «ЮИТ Санкт-Петербург». «85% покупателей рынка первичной недвижимости сейчас выбирают жилые комплексы эконом-класса», — приводит цифры Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». При этом наибольшей популярностью пользуются студии, однокомнатные и двухкомнатные квартиры. «На них приходится 75,3% предложений», — добавляет Андрей Тетыш.

ПОКУПАТЕЛЬ МОЛОДЕЕТ

На рынке бюджетного жилья сейчас присутствуют люди, приобретающие квартиры для собственного проживания. Причем этот покупатель молодеет. Эксперты уточняют, что развитию данного тренда способствуют маркетинговые предложения застройщиков, которые готовы снизить размер первоначального взноса до 500 тыс. рублей.

До 20% от общего количества продаж приходится на иногородних покупателей. «Они приобретают недорогие квартиры в Санкт-Петербурге и пригородах», — уточняет Ольга Трошева, руководитель

Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

В структуре спроса остается место для инвесторов. Как уточнил Петр Буслов, руководитель аналитического центра компании «Главстрой-СПб», у данной категории максимальным спросом пользуются квартиры-студии (до 58% сделок) и однокомнатные квартиры (около 30% сделок).

ОТЛОЖЕННЫЙ СПРОС

Скачки ипотечной ставки и обещание государства ввести субсидирование породило отложенный спрос. Люди ждут возможности воспользоваться новым инструментом, но в полном объеме механизм пока не заработал. Изначально власти объявили старт на 1 марта, затем перенесли на 1 апреля.

Отложенный спрос породил дисбаланс на рынке. «До падения покупательской активности в январе-феврале на 50% спрос успешно поглощал предложение рынка экономжилья», — рассуждает Полина Яковлева. — До сих пор статистически значимых изменений в динамике уровня спроса не произошло, что привело к преобладанию предложения над спросом». Аналитик добавляет, что на снижение покупательской активности оказало влияние не столько повышение

ставок по ипотеке, сколько вхождение в экономический кризис в целом и кризис на рынке труда. «Покупателей квартир не радует перспектива влезть в долги в отсутствие уверенности в завтрашнем дне», — резюмирует г-жа Яковлева.

«Потенциальный спрос, связанный с необходимостью улучшить жилищные условия, велик», — уверена Наталия Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE. — Однако реальный спрос ниже прошлогодних показателей на 20%».

В марте цены на квартиры эконом-класса пошли вниз впервые с 2013 года. Причем в этой нише зафиксировано максимальное падение — на 2,4%, до 86,2 тыс. рублей за «квадрат». «Это стоимость на конец марта. В апреле цифра может быть еще меньше», — уточняет Марина Чижкова. Предпосылкой к снижению стало отсутствие доступной ипотеки. «Ранее большинство сделок совершалось с помощью ипотеки, а в феврале доля сделок с использованием ипотечного кредитования составила всего лишь 20% в общей структуре. Это говорит о том, что спрос упал», — утверждает г-жа Чижкова.

«С апреля покупательская активность на «первичке» увеличится, но незначительно. Подавляющее большинство покупателей, стремившихся инвестировать или просто сохранить средства, вложили свои деньги еще в декабре. У остальных появилось время подумать и присмотреться к новым условиям. Субсидирование ипотеки на первичном рынке может стимулировать реализацию части этого отложенного спроса», — комментирует ситуацию Екатерина Бармашова.

Михаил Возиянов прогнозирует, что рост цен на рынке недвижимости в целом возможен в начале 2016 года. И произойти это может, когда уйдет существующий избыток предложения, в том числе за счет сокращения количества стартапов.

По словам чиновников, застройщики отказались от запуска новых объектов, срок сдачи которых должен был прийти на конец 2016 — начало 2017 гг. В качестве второй причины эксперт указывает рост себестоимости строительства.

МНЕНИЕ



Надежда СОЛДАТКИНА, генеральный директор ООО «Н+Н»:

— Мы отмечаем несколько основных трендов на рынке. Часть девелоперских компаний, ожидая нестабильности спроса, переносит запуски своих проектов на 2016 год. Другие игроки, наоборот, не боятся выходить на рынок с новыми проектами, видя для себя возможности изменить сложившиеся конкурентные паритеты. Усиливается тренд на максимальное снижение суммы покупки жилья, и на рынке растет доля студий и однокомнатных квартир. Из проектов убираются все дополнительные элементы, которые теперь воспринимаются как излишества, которые удорожают жилье, а ранее позиционировались как дополнительные опции для привлечения клиентов. Еще один тренд — снижение рентабельности девелоперов, поскольку себестоимость строительства выросла, а цены продаж на такой же процент соответственно не поднялись. Это приведет к росту конкуренции за каждого клиента. У сильных девелоперов итогом этого процесса станет рост качества предложения и улучшение качества сервиса. А вот слабым девелоперам такая конкуренция может оказаться не под силу, и им, скорее всего, придется уйти с рынка.



ТЕРРИТОРИЯ

КВАРТАЛ ДЛЯ IT-ПАРКА

Светлана Лянгасова

Смольный пытается разрешить земельный конфликт десятилетней давности. В свое время власти разрешили построить жилье на землях технопарка у метро «Улица Дыбенко», и теперь готовится новый проект планировки с учетом интересов всех сторон: покупателей жилья, Университета имени Бонч-Бруевича и руководства технопарка «Ингрия» в лице Комитета по промышленной политике и инновациям.

НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга вынес на публичные слушания новый проект планировки территории, ограниченной улицей Дыбенко, административной границей Ленинградской области, улицей Крыленко и проспекта Большевиков.

РАБОТА НАД ОШИБКАМИ

Документ не предполагает нового жилищного строительства на территории, но узаконивает 3 многоквартирных дома, 300 гаражей, детские и спортивные площадки.

Разработчики поясняют, что лишь под одной из трех многоэтажек был сформирован земельный участок, тогда как остальные строения числились вне закона. Теперь территория выделяется под каждый жилой комплекс с объектами благоустройства.

Размер территорий для жилищного строительства увеличивается: первый участок – с 0,71 до 1,96 га, второй – с 0,13 до 1,34 га, третий – 0,65 до 1,82 га.

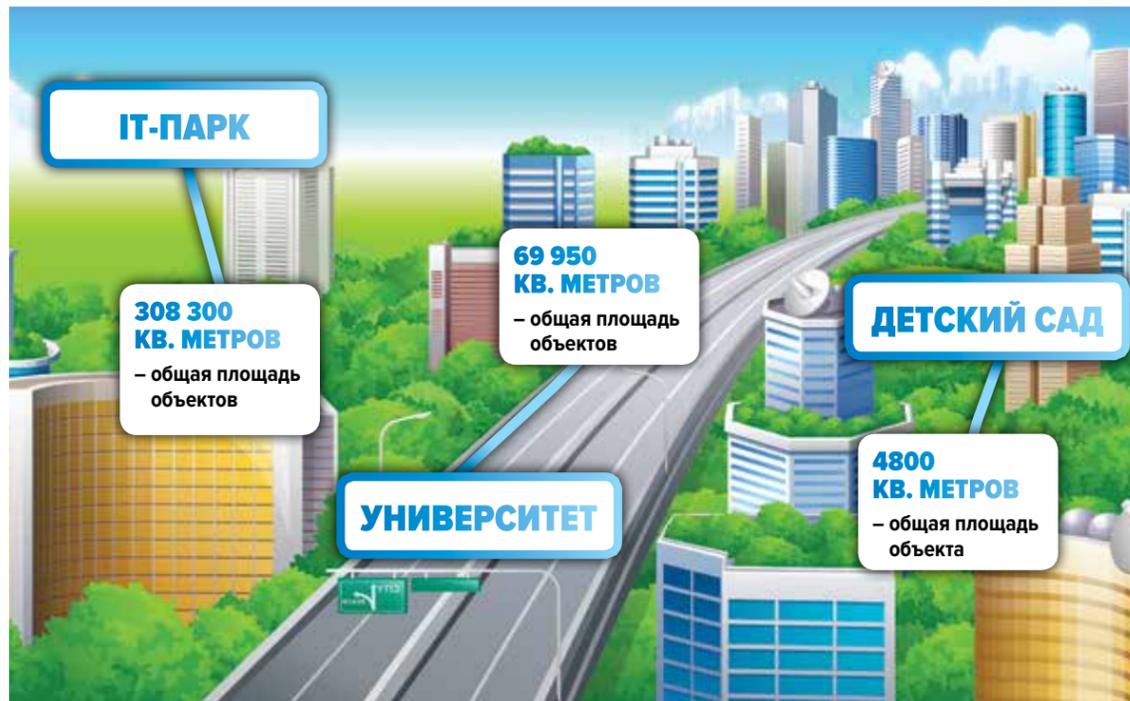
Представитель НИПЦ Генплана уточняет, что необходимо внести корректировки в Генплан и отнести земли ЖК к зоне среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Проект изменений уже разработан и внесен в ЗакС.

ПЕРЕСТАНОВКА СЛАГАЕМЫХ

Разработчики внесли изменения в застройку земельного участка университета площадью 69,9 га.

Помимо здания вуза, там возведут спортивный комплекс на месте запланированного детского сада на 140 мест. По соседству появится многоуровневый паркинг вместо бизнес-центра для нужд IT-парка.

ВОЗМОЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



IT-ПАРК

308 300 КВ. МЕТРОВ
– общая площадь объектов

69 950 КВ. МЕТРОВ
– общая площадь объектов

ДЕТСКИЙ САД

4800 КВ. МЕТРОВ
– общая площадь объекта

УНИВЕРСИТЕТ

ЦИФРА

65,1 га

– площадь земельного участка

55,95 га

– площадь сформированного квартала

Садик площадью 4800 кв. м в квартале все же будет построен, под него выделен участок, смежный с территорией жилого комплекса. Строительство других объектов социальной инфраструктуры в квартале не предполагается.

Отдельное внимание уделено озеленению квартала. Так, под зеленые насаждения будет отдано порядка 11 га.

В то же время остается нерешенным вопрос о транспортной доступности. Дело в том, что единственный внутриквартальный въезд, который связывает проспект Большевиков с жилым комплексом, никто не обслуживает. Дорога находится не в нормативном состоянии. Жиль-

цы утверждают, что по ней не может проехать даже машина скорой помощи. В ходе публичных слушаний руководство Невского района пообещало взять дорогу на баланс. А до этого – весной

ИСТОРИЯ

Власти разрешили жилое строительство на землях, которые ранее выделили под строительство IT-парка. Город не возражал против возведения многоквартирных домов на данных землях, так как они находились в федеральной собственности. Спорные моменты возникли, когда смежная территория была передана Университету имени Бонч-Бруевича и тот недосчитался двух участков.

2015 года – отдел по благоустройству и дорожному хозяйству планирует провести заплаточный ремонт.

ЗЕМЛИ ДЛЯ «ИНГРИИ»

Претерпел изменения и участок, ранее выделенный под строительство технопарка в сфере развития высоких технологий «Ингрия». Согласно ППТ, площадь территории составляет 30,83 га и из нее исключена земля, где возвели гаражи.

В границах технопарка будут возведены объекты коммерческой и торговой недвижимости, две гостиницы, подземный паркинг и объекты инфраструктуры. В Комитете по промышленной политике и инвестициям уточняют: «Проект планировки территории подлежит учету при корректировке сметной документации, по которой будет осуществляться строительство коммунальной и дорожной инфраструктуры. В настоящее время данные работы выполняются по заказу Агентства по промышленным инвестициям.

Отметим, что ранее глава Комитета Максим Мейксин заявлял, что активная фаза строительства объекта намечена на начало 2016 года. При этом ожидается, что новый проект планировки территории Смольный утвердит к июню. Примерно в это же время обновленный проект строительства «Ингрии» направят в экспертизу.

ТЕНДЕНЦИИ

НАДЕЖНЫЙ «ЭКОНОМ» ДРОГНУЛ

НАЧАЛО НА СТР. 9

«В сегменте экономкласса мы не прогнозируем большого роста, хотя и ожидаем подорожания, сопоставимого с инфляцией», – представил прогноз Михаил Мень, глава Минстроя. – Более того, уже точно понятно, что стоимость жилья экономкласса не будет идти в ногу с ростом курса иностранной валюты. Все строительные материалы, которые применяются в масс-маркете, отечественного производства». Михаил Возианов уточнил, что при возведении жилья в сегменте «эконом» используется до 80% стройматериалов российского производства.

«НЕТ» ДЕМПИНГУ

«При сегодняшних затратах на строительство цена на квадратный метр падать некуда», – считает Вячеслав Семенов, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов,

управляющий партнер компании «КБ ВиПС». В 2008–2009 гг. цена падала вместе с себестоимостью, – поясняют эксперты рынка, – сейчас этого не происходит. В Петербурге себестоимость возведения 1 квадратного метра превышает 70 тыс. рублей.

«До 10 тысяч рублей на 1 квадратный метр уходит на строительство детского сада, еще столько же – на возведение сетей, уплату налогов и других платежей. Итого 25 тысяч рублей. Как на оставшиеся 10 тысяч рублей можно построить объект? Даже каркас не собрать! Конечно, если он не напечатан на 3D-принтере», – оценивает затраты Юрий Лучко, генеральный директор строительной компании «Темп».

Андрей Исаев, заместитель председателя Комитета по строительству, привел свои результаты исследования за 2014 год: себестоимость строительства колебалась в районе 55–60 тыс. рублей с учетом того, что земля при-

обреталась в предыдущих периодах. Затраты на покупку участка, по оценке Вячеслава Семенова, добавляют еще 20 тыс. рублей на «квадрат». В Ленобласти цена земли составляет около 5% от себестоимости строительства, отметил Михаил Москвин, вице-губернатор по строительству 47-го региона.

Дешевая земля превращает Ленобласть в более выгодную территорию для возведения доступного жилья. Михаил Возианов привел статистику, согласно которой за 5 лет соотношение застройщиков «город – область» изменилось с 89 к 11 процентам до 65 к 35 процентным пунктам соответственно.

СТАВКА НА «ЗАКАДЬЕ»

Если говорить о географии, то бюджетную недвижимость будут возводить по периметру Северной столицы. «Активно будет застраиваться не столько город, а агломерация, ближайшие пригороды, – заявляет Наталия Кире-

ева. – Среди наиболее перспективных территорий в Ленобласти можно отметить формирующиеся районы глобальной застройки: на юге: Пушкин, Красное Село, на севере: Девяткино, Бугры, Парголово, на востоке: Кудрово, Колтуши. В Петербурге бурно идет строительство на окраинах: Лахта, Юнтолово, Парнас». «Активная застройка жилых проектов экономкласса сконцентрирована в районах ближайшего «заКАДья», – соглашается Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Becar.

Тем временем на рынке земельных участков растет спрос на земли с разрешительной документацией на строительство жилья экономкласса. В прошлом году тренд выглядел иначе. По словам Алексея Филимонова, генерального директора ASTERA в альянсе с BNP Paribas, инвесторы Северной столицы выкупали земли под любое жилищное строительство – таких сделок было 91%.

ГОСЗАКАЗ В ТRENDE

В контексте себестоимости строительства отметим, что одним из крупных покупателей жилья экономкласса является государство. За средства бюджета приобретаются квартиры для очередников и льготников. Как уточнил Андрей Исаев, в 2015 году город будет выкупать недвижимость по 58 тыс. рублей за 1 квадратный метр (это на 3,6% дороже уровня 2014 года). «Цены устанавливаются Минрегионразвития, – пояснил чиновник. – Каждый год они пересчитываются по индексу дефлятора».

Спрос в данной нише будет дополнен созданием рынка арендного жилья.

Тем временем, чтобы сократить себестоимость строительства жилья для очередников, с 1 марта 2015 года законодатели ввели льготные ставки аренды земли. Однако в Санкт-Петербурге и Ленобласти они пока действовать не будут, так как не приняты внутренние нормативные акты. Правительство Северной столицы намерено приступить к разработке документов во втором квартале текущего года.

ДИСКУССИЯ

Мария Карпинская

С 1 апреля официально стартовала ипотека с господдержкой. Пока механизм не заработал, если не считать первые кредиты, выданные Сбербанком. При этом количество заявок уже всколыхнуло рынок. Эксперты активно обсуждают, на сколько хватит 20 млрд рублей. Девелоперы считают: ненадолго, а банкиры уверяют, что сумма вполне может растянуться во времени.



РЕЗИНОВОЕ СУБСИДИРОВАНИЕ

В середине марта премьер-министр Дмитрий Медведев подписал постановление о субсидировании процентных ставок по ипотеке. На эти цели бюджет выделил 20 млрд рублей. Практически в тот же день все ведущие банки России подтвердили свое участие в программе субсидирования. Строители начали просчитывать, на сколько хватит этой суммы, ведь чиновники сразу уточнили: дополнительных траншей не будет. По их подсчетам, выделенных денег хватит на субсидирование 300–400 тысяч сделок по всей стране, и этот предел будет достигнут уже летом.

Но банкиры придерживаются другого мнения. Александр Ольховский, управляющий директор и вице-президент ОАО «Банк ВТБ», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, уточнил, что существует высокий процент вероятности, что 20 млрд рублей

могут быть растянуты на более долгий срок.

Формула вычислений полностью завязана на ставку, установленную Центральным банком России. Во время разработки мер поддержки она была установлена на уровне 15%, что привело к повышению ставок по ипотечным кредитам до 18%. Согласно постановлению, государство предоставит субсидирование, чтобы ставка для граждан снизилась до 12%. То есть на тот момент речь шла о компенсации 6% годовых. И прогнозы о том, что 20 млрд рублей хватит лишь до лета, касались этой ситуации.

Однако 13 марта 2015 года Центробанк снизил ставку с 15 до 14%. И прогнозы по реализации программы господдержки изменились: государство будет компенсировать не 6, а 5% годовых, что даст возможность растянуть сумму на более долгий срок.

В апреле Центробанк вновь может пересмотреть размер ключевой ставки. Андрей Костин, глава ВТБ, заявил журналистам, что до конца текущего месяца она может снизиться не меньше чем на 1 процентный пункт. Ожидается, что вопрос обсудят на заседании совета директоров Банка России 30 апреля 2015 года.

Вследствие этого, рассуждает Александр Ольховский, государственной

поддержки хватит на еще более долгий срок, так как планку в 12% (ставка по ипотечному кредиту для населения) власти не будут пересматривать.

На днях глава Минстроя Михаил Мень уточнил, что на 20 млрд рублей можно взять кредитов на 400 млрд рублей. А о продлении субсидирования на 2016 год чиновник ответил так: «Пока рано прогнозировать окончательно, потому что мы очень зависимы от ключевой ставки и нам важно увидеть, как программа будет работать в этом году. Мы очень надеемся, что в следующем году ставка ЦБ будет ниже 14% и ипотека будет доступна уже без господдержки. Вне зависимости от того, в какую сторону будет двигаться ключевая ставка, менять условия в программе субсидирования уже не будем. Банки в случае позитивной динамики сами начнут снижать ставку, будет здоровая конкуренция за клиента».

Отметим, что льготную ипотеку нельзя использовать при покупке жилья на вторичном рынке, по схеме ЖСК, апартаментов, коммерческой недвижимости, лишена поддержки ипотека на «переуступку права требования».

Кроме того, установлены предельные цены на жилье, которое можно приобрести по льготным ставкам. Для Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга ограничения установлены на уровне 8 млн рублей, для остальных регионов (и Ленинградской области в частности) — до 3 млн рублей.

Аналитики рынка недвижимости Северной столицы и Ленинградской области указывают, что в данные границы укладываются объекты, выведенные в продажу. И даже имеют запас. «Средняя сумма сделки составляет 2,5 миллиона рублей», — уточняют эксперты.

Однако на данный момент компании могут похвастаться лишь заявками покупателей на получение льготной ипотеки. Часть из них банки одобрили, но кредиты еще не выдали. «Механизм еще не начал действовать», — констатирует управляющий директор УК «Теорема» Игорь Водошняков. Но по России в целом сделки уже начали совершаться. По данным Минстроя, на 8 апреля Сбербанк выдал первые 345 кредитов.

НОВОСТИ

«МОЛОДЕЖНЫЙ» И «ЛАСТОЧКИНО ГНЕЗДО» ЗАСЕЛЯЮТСЯ

В Петербурге началось заселение жильцов в дома Группы компаний «Эталон», которые были сданы в эксплуатацию в конце прошлого года. Заселение идет в восьми секциях (с 5-й по 12-ю) жилого комплекса «Молодежный», расположенного на проспекте Обуховской Обороны, 110. Также продолжается заселение жильцов в ЖК «Ласточкино гнездо» (6-й корпус).

SETL CITY ОТКРЫЛА ПРОДАЖИ В НОВОМ ЭЛИТНОМ ДОМЕ

Строительная компания Setl City открыла продажи в новом элитном проекте реконструкции «Дом у Ратуши», который реализуется застройщиком в Дегтярном переулке, 26. Автором проекта является архитектурная студия «Интерколумниум», а эксклюзивным брокером — компания «Петербургская Недвижимость». Это шестистороннее здание общей площадью 7,2 тыс. кв. м, рассчитанное на 82 квартиры различного метража и планировок — от однокомнатных до четырехкомнатных. На первом этаже расположатся коммерческие помещения площадью порядка 800 кв. м. Также проект включает двухуровневый паркинг на 82 машино-места. В процессе реконструкции будет сохранена оригинальная бежево-песочная гамма фасадов доходного дома, который был построен в начале XX века. Декоративные элементы фасада — рустовка, лепнина, наличники и портики — также сохранят свой исторический облик. Объект планируется сдать во втором квартале 2017 года.

«ЛСР» УТВЕРДИЛА СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Собрание акционеров «Группы ЛСР» избрало Совет директоров в количестве 9 человек. В него вошли Александр Вахмистров, Дмитрий Гончаров, Олег Гончаров, Алексей Махнев, Андрей Молчанов, Сайдам Салахетдин, Леонид Сорокко, Елена Туманова, Ольга Шейкина. Собрание акционеров приняло решение о выплате дивидендов по итогам 2014 года в размере 78 рублей на одну обыкновенную акцию. Таким образом, общая сумма дивидендов составила 8 036 356 770 рублей.

КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВОК НА ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ

СБЕРБАНК

16 235 заявок
на 30 млрд ₽

ВТБ24

7211 заявок
на 14,8 млрд ₽

ДЕТИ
РИСУЮТ
ПОБЕДУ



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

К 70-летию Великой Победы – акция детских рисунков

- К участию приглашаются дети любого возраста
- Рисунки принимаются до 1 мая 2015 года
- Лучшие работы будут отмечены призами

При поддержке:

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

в Петербурге
Кто строит!

Дополнительная информация – в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам: (812) 730-30-63, 714-23-81 www.stroysoyuz.ru

СОБСТВЕННОСТЬ

ПОДВАЛЬНАЯ РАСПРОДАЖА

Катерина Сухих

Подвалы, мансарды и чердаки в жилых домах – вечный камень преткновения между собственниками квартир и Комитетом по управлению городским имуществом. На этот раз ТСЖ потребовали у города ввести полный запрет на продажу таких помещений с молотка.

Закон, увы, не дает четкого понимания, кому все-таки принадлежат такие помещения. Пять лет назад Президиум Высшего арбитражного суда издал постановление № 13391/09, согласно которому наличие инженерного или другого оборудования, транзитных труб не является безусловным основанием, чтобы считать подвал или иное нежилое помещение общим имуществом. Таким образом, если на момент приватизации первой квартиры в доме спорное помещение использовало государство, а не жильцы как общее имущество, оно признается государственным. В ином случае объект полноправно переходит в общедомовую собственность.

КУГИ не отрицает, что в реестр государственной собственности периодически закрадываются ошибки. Только в прошлом году 300 помещений было возвращено собственникам. В ходе текущей инвентаризации ведомство выявило еще 524 помещения с признаками общедомового имущества МКД. Сейчас

выясняется, кому они все-таки принадлежат. При этом, как пояснила Марина Янкина, заместитель председателя комитета, товариществам собственников жилья дается право заключать с КУГИ договор о безвозмездном пользовании такими помещениями до момента определения их статуса.

Такие уступки со стороны чиновников собственники воспринимают, скорее, негативно. Жильцы уверены, что подвалы, мансарды и чердаки – это часть жилого дома и город не вправе ее отчуждать. Она принадлежит жильцам автоматически, без регистрации.

«Если вы забираете, например, подвал, это меняет качество жизни всего дома», – заметила Наталия Николаева, член совета ТСЖ при администрации Петроградского района. – Это то же самое, что отрубить человеку руку».

Примеров у представителей ТСЖ и ЖСК хоть отбавляй. Они не могут получить доступ к проданным или сданным в аренду помещениям, не могут повли-



ять на самовольные перепланировки или углубления подвалов. Нередки случаи, когда технический узел, инженерное оборудование новые владельцы подвалов просто выносят в подъезд. Причем за такие «эксперименты» Инспекция штрафует управляющие организации. Им же приходится рассчитываться за восстановление поврежденных коммуникаций и переплани-

ровки. Порой ситуация и вовсе доходит до абсурда, например, в одном из домов Московского района на продажу пытаются выставить лестничную клетку.

«В четырех тысячах МКД нельзя установить общедомовые приборы, так как подвалы проданы», – подсчитала г-жа Николаева. – На сайте Фонда имущества сейчас вывешены объявления о реализации нескольких подвалов как самосто-

ятельных помещений, да еще и под складское или промышленное использование. Причем стоимость подвалов невелика, их продажа не может серьезно пополнить бюджет. Зато проблем от нее может быть на сотни миллионов рублей. Мы выступаем за прекращение продаж подвалов, мансард и чердаков на торгах».

Изучив проблему, вице-губернатор Игорь Албин поручил Жилищному комитету утвердить временный нормативно-правовой акт по определению состава общедомового имущества. Проект данного документа был разработан несколько лет назад. Действовать закон будет до тех пор, пока вопрос с общедомовым имуществом не урегулируют на федеральном уровне.

Также в течение месяца КУГИ должен отработать порядок информирования собственников о планах продажи помещений в МКД, с указанием принадлежности данного имущества.

Заметив интерес вице-губернатора к проблеме, руководители ТСЖ решили вспомнить об уже приватизированных нежилых помещениях. Проданные щитовые, колясочные, превращенные в шашлычные, подвальные сауны и бани...

«Давайте не будем поднимать такие вопросы в рамках Общественного совета по ЖКХ и отменять приватизацию этого имущества», – резко отреагировал Игорь Албин. – Такие вопросы должен решать только суд в индивидуальном порядке».

ПРАКТИКА

НЕЧИСТЫЙ ИНСТРУМЕНТ БАНКРОТСТВА

Ростислав Гольденвейзер

В начале апреля ЗАО «Беатон» подало в Арбитражный суд СПб и Ленобласти заявление о банкротстве ООО «Современные технологии строительства» («СТС»). Через несколько дней «СТС» ответили аналогичным заявлением в тот же суд, ответчиком по второму делу является уже «Беатон».

По данным газеты, привлеченный «СТС» «исчезнувший» субподрядчик не выполнил свои обязательства. Не выполнил их не только перед «СТС», но и перед «Беатоном», услугами которого воспользовался, имея на то полномочия генерального подрядчика в роли которого выступает «СТС».

В самой компании «СТС» иск к ней считают давлением. Очевидно, что «Беатон» рассчитывает получить свои деньги с живого и стабильно работающего партнера. Это желание само по себе законно, но прямые и косвенные издержки судебного разбирательства отдаляют перспективы на получение задолженности на неопределенный срок.

Не секрет, что в сегодняшней ситуации заказчик, выступая в данном случае в качестве соверена, в силу объективных обстоятельств может не иметь возможности оперативно рассчитать по долгам своего субподрядчика. Но при этом не отказывается от них, полностью принимая на себя все обязательства финансового и правового характера.

Очевидно, что как таковой цели добиться реального банкротства партнеров – перехвата управления – в данной ситуации не ставится. Российский закон дает возможность при непогашенном долге 100 тыс. рублей инициировать

иски о несостоятельности. Даже когда объективно понятно, что оснований для введения соответствующих процедур (наблюдения, конкурсного производства) нет.

Аналитики рынка отмечают, что подобные иски группа компаний «Беатон» в течение последнего месяца выдвинула против целого ряда компаний (ООО «Динамика», ЗАО «Буер», ООО «Интерсервис», ООО «Дормеханизация», ООО «БалТехСтрой»). Это позволяет сделать вывод: в условиях, когда многие мелкие субподрядчики, взяв материал и не отработав авансы, «исчезают», «Беатон», пользуясь солидарной ответственностью генеральных подрядчиков и крупных компаний, ведет свою игру. Следует отметить, что ставка на «жесткие» судебные процессы выглядит очень странно. Ведь она делается в общем-то серьезной организацией, контролирующей ни много ни мало, а около 7% городского рынка бетона. Сама собой закрадывается мысль, что такая тактика оправдана может быть лишь в случае, если руководство компании планирует в скором времени свернуть свою деятельность.

Иными словами, если цель подателей серии исков повредить репутации партнеров, то очевидно, что получен обратный эффект.

Вряд ли такие действия можно назвать разумными. Кризисные явления сегодня – среда, в условиях которой надо жить и выживать, а по возможности еще и развиваться. Если следовать принципам простейшей логики, то можно с полным основанием ожидать, что участники строительной отрасли в столь тяжелых для всех условиях будут действовать в едином ключе, стараясь минимизировать взаимные претензии и связанные с этим дополнительные расходы. То есть, говоря иначе, выступить единым фронтом перед лицом общего «врага» – кризиса.

На деле же мы наблюдаем совершенно другую картину. Отдельные организации явно стремятся воспользоваться сложившейся экономической, а по сути и политической ситуацией в свою пользу. При этом особое недоумение вызывает то обстоятельство, что сделать это они стремятся за счет своих же коллег по отрасли, явно забывая о неприятных последствиях «плевания в колодезь».

В данном положении, по мнению руководителей ряда крупных строительных компаний, наиболее рациональным для всех участников подобных конфликтов является путь переговоров и «полюбовного» решения имеющихся претензий. В первую очередь Союз

строителей должен создать круглый стол крупнейших игроков строительного рынка с обязательным участием представителей СРО. Ведь по сути дела, в соответствии с буквой закона, финансовые претензии такого рода должны гаситься из страхового фонда СРО. Но при этом все понимают, что, учитывая количество подобных конфликтов, этот страховой фонд, если он все-таки существует, будет одноmomentно исчерпан, что в свою очередь поставит жирный крест на самом институте СРО.

Круглый стол в описанном формате должен помочь добиться взаимопонимания и достичь договоренностей, выполнение которых всеми участниками рынка позволит строительной отрасли РФ с честью пережить сложные времена.

Банкротство – инструмент не только эффективный, но и, так сказать, обоюдоострый.

Кризис, который переживает сейчас не только строительный сектор, но и вся экономика РФ, пришел извне. Но он не должен стать началом войны всех против всех. Древний латинский принцип «Ното homini lupus est» («Человек человеку волк») не имеет права на жизнь. Не будем забывать и русскую пословицу: «Посеешь ветер – пожнешь бурю».

МНЕНИЕ



Мария Владимировна ГОЛУБЕВА,
административный директор
ГК «Единые решения»:

– Практику подобных исков, когда они выставляются в сторону компаний, чья многолетняя деятельность и текущее положение на рынке не позволяют даже рассуждать о возможности банкротства, мы считаем глубоко порочной. Они не преследуют заявленную цель, а являются инструментом давления на компанию, которые находятся на плаву и хотят работать, выполняя при этом все свои обязательства.

ЗАКС

ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНПЛАН
ПЕРЕДАЛИ ПАРЛАМЕНТУ

Лидия Нижегородова

Комиссия петербургского парламента по городскому хозяйству в минувший четверг ознакомилась с пакетом изменений в Генеральный план. Члены комиссии поддержали документ, однако отметили, что он все еще требует доработок. Парламент рассмотрит документ в первом чтении на ближайшем заседании, а принять его планируют уже в начале июня.

Документ в рамках депутатских слушаний представил вице-губернатор Марат Оганесян. Изменения затрагивают 68 тысяч гектаров городских земель, предусматривают расширение территорий под малоэтажную застройку и вывод промышленных предприятий за городскую черту. Мы уже не раз писали, как изменятся территории Петербурга с принятием поправок в Генплан (точные цифры и статистика см. № 11 «Кто строит в Петербурге» от 30 марта 2015 года).

Как отметили члены комиссии, многие положения документа вызывают вопросы. Так, депутату Алексею Ковалеву не понятно, на каком основании было принято решение о расширении зоны У на подходе к планируемому Большому Смоленскому мосту, поскольку предложений об изменении функциональной зоны этой территории на публичных слушаниях не было.

Г-н Оганесян пояснил, что решение о корректировке функциональной зоны по этому участку было принято на основании поступившего предложения и с учетом ранее утвержденного постановления правительства. «У нас есть проект планировки территории, утвержденный постановлением правительства, где установлены красные линии УДС в створе планируемого моста. Зона улично-дорожной сети в Генплане определяет территорию, в границах ко-

торой расположены объекты УДС. При этом их местоположение определяется в составе проекта планировки территории», – сказал он.

Множество вопросов у депутатов вызвала судьба Удельного парка, который все-таки остался в Генплане с зоной У и планируемой магистралью М-7. Против ее строительства жители Приморского и Выборгского районов протестуют уже не первый год. Вице-губернатор отметил, что прокладка магистрали по части Удельного парка была заложена в Генплан 2008 года, и такое решение принималось в том числе и на основе комплексной транспортной схемы. «На сегодняшний день это пока единственная возможность проложить дорогу, и пока отказаться от этого проекта мы не можем и не имеем права», – говорит Марат Оганесян. – В рамках работы над новым Генеральным планом будет заказана комплексная транспортная схема, и, если будет найден экономически целесообразный вариант формирования магистрали в другом месте, это будет сделано. В ближайшие три года – до 2018 года – никаких строительных-монтажных работ на территории Удельного парка не будет».

Вице-губернатор также пообещал, что в скором времени разрешится вопрос с возможной застройкой сквера Агрофизического института. В дейст-

вующем Генеральном плане эта территория относится к зоне многоквартирной жилой застройки (ЗЖД), и на этом основании здесь планируется возвести 25-этажный дом, кроме того, участок находится в федеральной собственности, что значительно осложняет ситуацию.

По словам Оганесяна, оставить сквер в его первоначальном виде не получится ни при каких обстоятельствах, но есть шанс урегулировать строительство. «Проблема в том, что в Генплане и ПЗЗ для этого участка есть разногласия. Я дам поручение проработать этот вопрос, чтобы изменить там зону с З ДЖ на Д на основании заявок депутатов. Это позволит сохранить возможность реализации инвестконтракта, но в меньших размерах».

После внесения соответствующих изменений в Генплан начнется корректировка правил землепользования и застройки, параллельно с этим специально созданная рабочая группа займется разработкой нового Генерального плана.

Как рассказал нам председатель комиссии по городскому хозяйству Сергей Никешин, в первом чтении законопроект будет рассмотрен на заседании парламента 15 апреля, а 23 апреля члены комиссии снова соберутся, чтобы изучить поданные депутатами поправки ко второму чтению. Финальное третье чтение документа назначено на 3 июня.

ТЯЖБА

ПОКУПАТЕЛЬ
КОТТЕДЖНОГО
НЕДОСТРОЯ НАСТОРОЖЕ

Андрей Твердохлебов

Суды подтвердили права покупателя загородного проекта «Сторожевая гора». Недвижимость, за которую сейчас идет спор, являлась активом девелоперской компании ЗАО «РОДЭК Северо-Запад», признанной ныне банкротом. Имущество ее было выставлено на торги, с тех пор идет борьба за отмену их результата.

Торги в электронной форме посредством публичного предложения провело ООО «КОР». Начальная цена лота – 525, 88 млн руб., затем цена падала. В состав лота входили 125 участков из категории «земли населенных пунктов, для комплексного освоения в целях жилищного строительства». На них успели возвести инженерные сооружения и коммуникации, 53 жилых дома в различной степени готовности, недостроенные здания административно-бытового комплекса и пункта охраны, а также забор въездной группы и ограждения. Кроме того, на торги выставлялись три земельных участка сельскохозяйственного назначения площадью 3,2 га, 3,9 га и 4,1 га близ деревни Касимово Всеволожского района Ленобласти.

В мае 2014 года торги были признаны состоявшимися, победителем торгов признано ЗАО «МежФинТех». Официально сумма сделки не была объявлена, но в графике снижения цен этой дате соответствует 99,00 млн рублей. Сразу же после объявления результатов сделки начались жалобы. УФАС выяснило, что объявление о торгах не было опубликовано за месяц до их проведения. Кроме того, ООО «КОР» было отправлено предписание о приостановке торгов до подписания их итогов. Казалось, итоги аукциона аннулируют, но произошел неожиданный разворот.

В ответ победитель торгов – ЗАО «МежФинТех» (малоизвестная на пе-

тербургском земельном рынке московская компания) – обратился в УФАС СПб. Покупатель добился пересмотра решения, так как ЗАО «МежФинТех» на момент заключения договора не знало и не могло знать о том, что торги приостановлены по указанию УФАС. Имущество, в отношении которого проводились торги, было передано победителю по акту приема-передачи и оплачено в полном объеме, возврат же денежных средств невозможен, поскольку они распределены среди кредиторов должника.

Поселок «Сторожевая гора» был заявлен в январе 2008 года, тогда же компания объявила о возможности забронировать объекты. В апреле 2008 года компания «РОДЭК Северо-Запад» заключила первые договоры резервирования, уточнили в Бюро аналитики по рынку недвижимости.

Территория застройки находится во Всеволожском районе (12 км от Петербурга), на берегу реки Охты. На 50 га собирались возвести 260 коттеджей и 100 таунхаусов. Дома предлагались продавать по цене от 8,8 млн (за дом 120 кв. м).

«В 2009 году в «Сторожевой горе» провели 16 сделок, в 2010 году – еще 8. В первой половине 2011 года сделок в проекте не было, а с июля он числится в приостановленных», – рассказал Дмитрий Сперанский, руководитель Бюро аналитики по рынку недвижимости.

АРБИТРАЖ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС РАЗДОРА

Алексей Галушкин

Партнеры по строительству жилого комплекса «Константиновское» (Красносельский район СПб) спорят в судах.

Территорию на Петергофском шоссе ООО «Балтпродком» по очередям осваивает больше десяти лет.

Микрорайон представлен разноплановыми зданиями: 5-этажными, 3-и 4-этажными таунхаусами, 3-этажными домами с мансардами. Реализовано пять очередей.

Для строительства шестой очереди (освоение 6,32 га с созданием на них не менее 49 000 кв. м жилья, а также детсада на 90 мест) застройщик заключил договоры с ООО «Строительная компания «НАВИС». Продажи шестой очереди проекта не открывались.

Генеральный директор СК «НАВИС» Александр Львович так прокомментировал ситуацию: «В ноябре 2013 года мы заключили договор с компанией «Балтпродком» и приступили к работе над проектом жилого комплекса. В частности, занимались проектированием, а также

разработкой, согласованием и утверждением градостроительной документации. Однако в 2014 году компания была продана инвесторам из Москвы. Новые собственники отказываются от выполнения обязательств по отношению к СК «НАВИС». Мы вынуждены в судебном порядке возвращать вложенные инвестиции».

Известно, что раньше доли в уставном капитале «Балтпродком» принадлежали ООО «Петербургские предместья». Сейчас же «Балтпродком» входит в группу Glorax Development. В портфеле группы – пять реализованных жилых комплексов в Московской области, объекты гражданского строительства.

А вот в стадии «объекты в стадии реализации» указан только адрес в Петербурге. Это жилой комплекс «Петергоф» объемом 202 тыс. кв. м жилья плюс инфраструктура. В компании подтвердили, что это и есть «Константиновское».

Однако официально факт ребрендинга не подтверждают.

«Наличие иска от СК «НАВИС» к ООО «Балтпродком» – наследие предыдущего собственника компании. Суть иска не связана с реализацией проекта и не влияет на темпы его реализации. В феврале 2015 года выпущен целевой распорядительный акт Правительства Петербурга о реализации проекта, получены градостроительные планы земельного участка, в мае планируем активно приступить к строительству», – пояснила представляющая Glorax Development юрист проекта Юлия Дубовская.

Сущности судебных претензий до вступления решений в законную силу стороны не обсуждают. Но в арбитражной картотеке есть два дела, где истцами выступает СК «НАВИС», а ответчиком «Балтпродком».

По первому делу истец требовал 12,79 млн рублей стоимости фактически выполненных работ, услуг и понесенных расходов. В конце февраля Арбитраж СПб и Ленобласти отказал в удовлетворении этих претензий. Суд обосновал решение тем, что расходы строительной компании не были подтверждены в по-

ложенном порядке. Доказательства расходов были предъявлены суду в заседании, а не заранее ответчику.

Во втором деле СК «НАВИС» требует расторжения договора купли-продажи недвижимости, возврата 100 млн рублей основного долга и 1,72 млн рублей процентов. Очередное заседание суда первой инстанции должно было состояться 8 апреля, но иск оставлен без движения.

Управляющий партнер адвокатского бюро «Поснов и Партнеры» Юлиана Поснова обращает внимание: «Из судебной информации следует, что данными компаниями заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости и соглашения об обеспечительном платеже».

По своей правовой природе это договор долевого участия. В результате исполнения договора у ООО СК «НАВИС» должно возникнуть право собственности на часть квартир, определенных договором. В соответствии с ФЗ 214 и Гражданским кодексом, одностороннее расторжение подобного договора недопустимо, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Это неисполнение застройщиком обязательства по пере-

даче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором на два месяца; существенное ухудшение качества объекта строительства или недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования и др. Законом приведен список оснований для одностороннего расторжения договора, в судебном порядке.

«Требования расторгнуть договор купли-продажи и взыскать уплаченные по договору денежные средства не редкость в арбитражных судах. К решению подобных дел суд подходит формально, при наличии обстоятельств, указанных в законе, договор расторгается, при их отсутствии – в удовлетворении требования отказывают», – отмечает адвокат.

Дмитрий Сперанский, руководитель Бюро аналитики по рынку недвижимости, говорит, что на загородном рынке подобные конфликты встречаются. В основном поводом служат проблемы с продажами. Понятно, что когда на рынке спад, конфликтов становится больше. Но огласку подобные инциденты получают редко, как правило, это внутренняя кухня совладельцев.

ДОЛЖИКИ

ДОЛГОСТРОИ НАШЛИ СВОИХ ИНВЕСТОРОВ

В Комитете по строительству прошло очередное заседание комиссии по проблемным объектам, в ходе которого эксперты обсудили возможность наращивания темпов работ на площадке ЖК «Лондон парк», а также процесс передачи долгостроя в Полюстрово новому инвестору.

Первым объектом в повестке дня стал жилой комплекс «Идеал», который в Пушкине строит ООО «ПСК «Импульс». По-прежнему основной проблемой объекта остается техническое присоединение к сетям электроснабжения. В комитете рассказывают, что сегодня застройщику удалось найти инвестора, который оплатил договоры на сумму 13 млн рублей. Кроме того, СПб ГБУ «Управление строительными проектами» направило обращение в ОАО «ЦЭК» с просьбой ускорить работы по выбору подрядной организации для строительства блочной комплектной трансформаторной подстанции. В данный момент ОАО «ЦЭК» готовит пакет документов для проведения тендера.

По другому объекту «Импурса» – ЖК «Кристалл Полюстрово» на улице Маршала Тухачевского – сегодня завершены переговоры между застройщиком и инвестором, все договоры долевого участия, генподряда и подряда согласованы. Их подписание планируется на следующей неделе. После этого начнется процесс передачи строительной площадки и строительномонтажных работ. Кроме того, инвестор оказывает содействие ООО

«СК «Импульс» в формировании пакета документации, в том числе проектной декларации, для дальнейшей регистрации объекта в Росреестре.

На заседании комиссии также обсудили ход работ в ЖК «Лондон парк» на проспекте Просвещения, где сегодня работает около 180 человек. В комитете говорят, что на объекте ведутся работы по устройству конструкций витражей, монтаж систем вентиляции, водопровода и канализации, сетей электроснабжения, а также обустройства внутренние перегородки и металлические ограждения. Однако работы несколько отстают от графика.

Застройщик говорит, что небольшое отставание действительно есть, и связано это с нехваткой людей, поскольку «ЛЭК» переводит на «Лондон парк» рабочие бригады с других объектов, которые сдаются в эксплуатацию, и пока увеличить темпы работ можно только таким образом.

Кроме того, у застройщика есть задолженность перед Ленэнерго. Г-н Исаев считает, что эту сумму необходимо реструктурировать как можно скорее и начать ее погашать, но в компании говорят, что сегодня в принципе не ясно, с кем в Ленэнерго нужно

общаться по этому поводу. «По другому объекту мы послали в Ленэнерго обращение об изменении денежного договора на имущественный, а в ответ получили только претензию об оплате задолженности», – рассказывает представитель «ЛЭК».

Андрей Исаев попросил предоставить в комитет информацию о долгах и план их погашения, комитет же в свою очередь направит письмо в Комитет по энергетике с просьбой помочь в этом вопросе.

Долги перед монополистами есть и у ЗАО «Трест-102», строящего ЖК «Екатерингофский» на Двинской улице, и первые платежи компания планирует внести уже в этом месяце. Кроме того, застройщик активно ведет монолитные работы по второму участку строительства и возводит наружные ограждающие конструкции, стены и перегородки по первому участку.

Сейчас застройщик с генподрядчиком должны подписать акт о передаче плана работ по завершению монолитных работ для завершения первого этапа строительства в объеме около 300 кубов. На этом коробка будет завершена, и все силы пойдут на второй участок по монолиту.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Территориальное подразделение Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга Пушкинского района сообщает о проведении 20.04.2015 публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (и/или объекта капитального строительства), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, 3-й проезд, дом 6, литера А, кадастровый номер: 78:42:18302:16.

Правообладатель земельного участка (и/или объекта капитального строительства): ООО «Славянка».

Заявитель: ООО «Славянка», адрес: Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Автомобильная улица, дом 6, литера А. Контактные телефоны: 8-911-005-72-56, 320-44-35.

Запрашиваемый вид использования земельного участка (и/или объекта капитального строительства): «Для размещения промышленных объектов» (код 12100).

Территориальная зона в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»: ТИ1-1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.

Возможное негативное воздействие на окружающую среду: в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», складские объекты относятся к II–V классу опасности с ориентировочным размером санитарно-защитной зоны 500–50 м (в зависимости от складываемых материалов). Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для складов хранения пищевых продуктов установлен 50 м.

В санитарной классификации не указана ориентировочная санитарно-защитная зона для производства по изготовлению полуфабрикатов и сухих пищевых смесей. Согласно п. 4.8 для промышленных объектов и производств, не включенных в санитарную классификацию, размер санитарно-защитной зоны устанавливается отдельно в каждом конкретном случае.

Публичные слушания состоятся 20.04.2015 в 16:00 в здании администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Октябрьский бульвар, дом 24, актовое зал, каб. 233.

С обсуждаемыми материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции с 15.04.2015 по 20.04.2015 в здании администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Октябрьский бульвар, дом 24, актовое зал, каб. 107.

Режим работы экспозиции: ежедневно по рабочим дням с 10:00 до 18:00, в пятницу с 10:00 до 17:00.

Запросы и аргументированные предложения принимаются в письменном виде в администрацию Пушкинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Октябрьский бульвар, дом 24, каб. 107 (от физических лиц), каб. 409 (от юридических лиц) в срок с 14.04.2015 и не позднее 3 дней после проведения публичных слушаний.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

ССОО: ДИАЛОГ СТРОИТЕЛЕЙ И ВЛАСТИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

ЗАВЕРШАЕТСЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ УЧАСТНИКОВ КОНФЕРЕНЦИИ «РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ», КОТОРАЯ СОСТОИТСЯ 16 АПРЕЛЯ 2015 ГОДА В «АЗИМУТ-ОТЕЛЕ».

Проведение конференции станет очередным шагом, предпринятым строительным сообществом двух регионов в рамках консолидации усилий строительного сообщества на пути поиска решений по преодолению кризисных явлений в отрасли. Организатором мероприятия по традиции выступает Союз строительных объединений и организаций.

Проведение конференции – своевременная и актуальная мера. Об этом свидетельствует как состав участников, так и состав спикеров. Встретиться с профессиональным сообществом на площадке конференции планируют вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза Марат Оганесян, председатель городского Комитета по строительству Михаил Демиденко, профильных комитетов и ведомств Петербурга и Ленобласти. В работе мероприятия примут участие руководители Российского Союза строителей.

Представители власти и РСС озвучат свое видение состояния и перспективы развития отрасли в целом, тенденции в сфере жилищного строительства на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

О вопросах проблематики при проведении экспертизы проектной документации и надзора за строительством расскажет в своем выступлении заместитель начальника Службы государственного и строительного надзора и экспертизы, начальник управления



Конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» проводится при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Российского Союза строителей. Предварительная регистрация на сайте Союза, а также по факсу (812) 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru.

Госстройнадзора Вячеслав Захаров. Планируется выступление руководителя Северо-Западного управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Григория Слабикова.

Перспективы развития жилищного строительства на территории Ленинградской области озвучит председатель областного Комитета по строительству Виталий Жданов.

В рамках конференции будут подниматься темы взаимодействия власти, строителей и профильных общественных структур, повышения качества строительства, вопросы отраслевого технического регулирования, дефицита квалифицированных кадров, возможно-

сти использования иностранного опыта по выходу строительного комплекса из кризисной ситуации, проблемы страхования в строительстве, юридических аспектах деятельности участников рынка и другие темы.

Подробнее с программой конференции можно ознакомиться на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

По итогам работы конференции будет принята резолюция, отражающая консолидированную точку зрения строительного сообщества Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Документ бу-

дет передан на рассмотрение в органы власти Санкт-Петербурга и Ленинградской области для учета мнения профессионального сообщества в формировании политики развития отрасли.

Обсуждение строительной проблематики, начатое на апрельской конференции, будет продолжено на Съезде строителей СЗФО, который пройдет 4 июня нынешнего года при поддержке ССОО.

Накануне Съезда состоится ряд тематических круглых столов. Круглый стол на тему «Реализация Соглашения

застройщиков и органов исполнительной власти Санкт-Петербурга. Система качества и контроля» будет организован 3 июня Союзом. Круг участников и спектр вопросов формируется уже сегодня. Заявки и предложения можно направлять в дирекцию ССОО.

Среди ближайших планов Союза – проведение праздничной акции детских рисунков «Дети рисуют Победу». К участию приглашаются дети работников организаций строительного комплекса (без возрастных ограничений). Работы принимаются в дирекции ССОО до 1 мая. Лучшие работы будут выбирать строители – участники Великой Отечественной войны. Авторы лучших рисунков ждут поощрительные призы.

Одними из первых праздничную инициативу активно поддержала ГК «Эталон», предложившая предоставить подарки для детей. Информационную поддержку оказывает газета «Кто строит в Петербурге».

Союз приглашает строительное сообщество присоединиться к проведению акции, приуроченной к 70-летию Великой Победы. Экспозицию детских рисунков планируется разместить в здании Комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Праздничная акция «Дети рисуют Победу». Дополнительная информация на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье.

Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
«30» марта 2015 г.

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

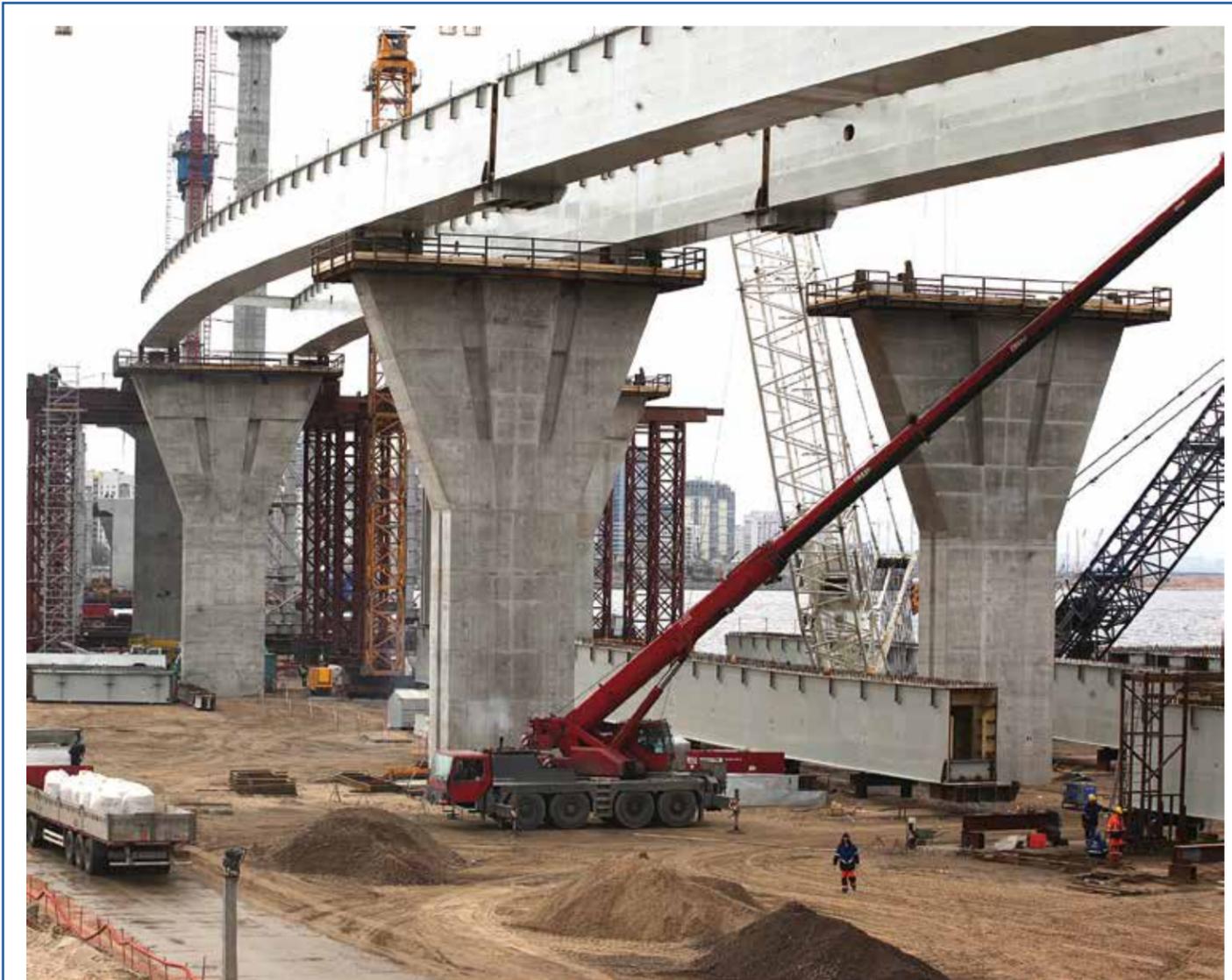
Наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье»
Адрес местонахождения застройщика:	188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
Режим работы:	Понедельник-пятница с 9:00 до 18:00, суббота, воскресенье – выходные дни
Сведения о государственной регистрации застройщика:	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области 09.04.2013 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1134725000673, свидетельство серии 47 № 002978409, ИНН 4725483458
Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика:	Закрытое акционерное общество «Строительный трест» – 100% голосов
Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет:	Участия в строительстве других многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщик не принимал
Информация о лицензируемой деятельности застройщика. Виды лицензируемой деятельности застройщика:	Деятельность, подлежащую лицензированию, застройщик не осуществляет
Финансовый результат на 30.03.2015:	Прибыль – 6044,0 тыс. руб.
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.03.2015:	Кредиторская задолженность – 1 132 311,0 тыс. руб. Дебиторская задолженность – 1 827 053,0 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цель проекта строительства:	Строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства:	Начало проектирования – III квартал 2013 г. Начало строительства – II квартал 2014 г. Окончание строительства – IV квартал 2015 г.
Результаты государственной экспертизы проектной документации:	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0033-14, выдано ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» 07.05.2014
Разрешение на строительство:	Разрешение на строительство № RU47511301-282, выдано местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 23.05.2014. Срок действия разрешения – до 23.08.2015
Права застройщика на земельный участок:	Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серия 47 АБ № 638418 от 25.11.2013 рег. № 47-47-21/062/2013-187. Документы основания: Договор купли-продажи земельных участков от 13.08.2013
Информация о земельном участке:	Участок, предназначенный для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположен по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье. Территория участка ограничена: с севера – красной линией проектируемой улицы 1, с запада – границами участков 35 и 58, с юга и востока – красными линиями проектируемых внутриквартальных проездов общего пользования. Кадастровый номер участка 47:14:0504001:47, площадь – 8260 кв. м
Элементы благоустройства	Проектом благоустройства на участке предусмотрены парковочные места, хозяйственная площадка и площадки для игр детей, для отдыха взрослого населения и для занятий физкультурой
Месторасположение объекта недвижимости и его описание:	Запроектированный многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье. Проектируемое здание пятисекционное переменной этажности с пятью лифтовыми группами и лестничными клетками имеет П-образную форму в плане. Количество этажей: 1-я, 5-я секции – 7 этажей; 2-я, 4-я секции – 9 этажей; 3-я секция – 8 этажей

Месторасположение объекта недвижимости и его описание:	На 1-м этаже расположены встроенные помещения, квартиры и технические помещения. В объеме 1-го этажа на отметке +2,890 запроектировано техническое помещение с отдельными входами с улицы, предназначенное для прокладки инженерных коммуникаций. Входы в жилые части секций запроектированы сквозными для удобства прохода жильцов во внутренний закрытый двор к площадкам отдыха. В каждой парадной предусмотрена колясочная
Количество в составе объекта недвижимости самостоятельных частей. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:	Общая площадь квартир – 14 780,29 кв. м Количество квартир – 279 шт., в т.ч.: 1-комнатные – 139 шт., площадью от 32,81 до 50,28 кв. м 2-комнатные – 98 шт., площадью от 54,35 до 96,34 кв. м 3-комнатные – 42 шт., площадью от 74,96 до 80,02 кв. м Общая площадь встроенных помещений – 1100,96 кв. м Количество встроенных помещений – 11 шт., площадью от 75,63 до 140,32 кв. м Помещение диспетчерской – 1 шт., площадью 16,99 кв. м Помещения консьержа – 1 шт., площадью 15,28 кв. м
Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта:	Офисы общей площадью 1100,96 кв. м
Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. В том числе диспетчерский пункт, кабельные, водомер и насосная, электрощитовые, помещение хранения ламп, помещение консьержа, колясочная, помещение абонентского доступа, помещения уборочного инвентаря, лифтовые холлы, теплогенераторные.
Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:	IV квартал 2015 года
Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:	Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечено Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-002-2015 от 30.03.2015, заключенного с ОАО «Страховая компания «Европа»
Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости:	953 000,0 тыс. руб.
Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):	Заказчик – ЗАО «Строительный трест», генеральный подрядчик – ООО «ГСК – 1», генеральный проектировщик – ООО «Студия М4»
Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:	Не имеется

Генеральный директор
ООО «СТ-Новоселье» Берсиров А. Б.



ИНТЕРПРЕСС/ ЕЛЕНА ПАЛЫМ

ОБЪЕКТ

Создание намывной территории в западной части Крестовского идет с опережением графика на месяц. Закончить намыв территории планируется до конца сентября текущего года. На намывном участке площадью 16 га, через который пройдет ЗСД, и разместится станция метро «Новокрестовская».

в Петербурге Кто строит

13 апреля 2015 г. № 13 (250)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostrorit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дыньников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostrorit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-1880

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 10.04.2015 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Бизнес-интервью», «Практика» публикуются на правах рекламы.

На обложке фото: Мария БАКИНА

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

16+



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

30-31 мая
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

НА ВЫСТАВКЕ:

СКИДКИ
НА КВАРТИРЫ
В НОВОСТРОЙКАХ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ



0+

ОРГАНИЗАТОРЫ

Бюллетень
Недвижимости

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ КОМИТЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР – 2015

агвекс
недвижимость

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР – 2015

ЦС ЦДС

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
СПОНСОР – 2015

СПОРИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА
NORMANN



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

**XII ПРАКТИЧЕСКАЯ
КОНФЕРЕНЦИЯ**

**«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

16 апреля 2015 года

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1,
отель «АЗИМУТ», зал «Советский»

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Партнеры:



Информационные партнеры:



Организатор - Союз строительных объединений и организаций

www.stroysoyuz.ru

(812) 570-30-63, 714-23-81



РЕКЛАМА

РЕКЛАМА