



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



Сносить нельзя  
помиловать

СТР.  
3



Строители  
восстановят храм  
строителей

СТР.  
4



К отмене долевки  
отрасль не готова

СТР.  
8



Союз строительных  
объединений  
и организаций



День строителя  
в Петербурге

СТР.  
15



assets.prophotos.ru

## ВЫБОРГ ВЕРНУТ В 30-Е

Елена Чиркова

Ленобласть посчитала, сколько времени и денег ей потребуется на восстановление исторического квартала в центре Выборга. За 3 года и 2,5 млрд рублей власти региона планируют провести реновацию, в результате которой квартал может вернуть себе облик 30-х годов XX века.

СТР. 7



# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 7 АВГУСТА

### ИНВЕСТИЦИИ

**Инвестиции в коммерческую недвижимость России в 2017 году достигнут 4 млрд евро, а к 2019-му – 6 млрд евро.** Такой прогноз дают аналитики Cushman & Wakefield. По мнению экспертов, в этом году заметно изменится структура инвестиций в коммерческую недвижимость России. На рынок будут возвращаться иностранные инвесторы (по итогам I полугодия 2017 года их доля составила 20% в общем объеме капиталовложений), разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. Отметим, что, по оценке CBRE, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по итогам года составит 4,6 млрд евро.

### ГОРОДСКАЯ СРЕДА

**Приозерск получил 50 млн по программе «Комфортная городская среда».** В рамках реализации народного проекта «Красивый двор» в Приозерске будет обустроена территория парка 50-летия Октября. Деньги на благоустройство городских территорий выделены по федеральной программе «Комфортная городская среда». В парке будут установлены скамейки с козырьками и ограждения вдоль проезжей части улиц, посажен декоративный кустарник, проведена замена светильников, установлены урны и клумбы, обновлен газон. Кроме того, в парке будет установлен фонтан с подсветкой. Общая площадь благоустройства составит 3,7 га.

### ПРОЕКТЫ

**«ЮИТ Санкт-Петербург» построит на Студенческой, 24, жилой комплекс.** Проект будет реализован на участке площадью 2,4 га, приобретенном компанией в ноябре 2016 года. В настоящее время на этой территории располагаются объекты бывшей автобазы, которые подлежат сносу. В комплексе запроектировано 827 квартир, два детских сада и 7-этажный паркинг на 436 машино-мест. Проект намечено реализовать в пять очередей.



## ВТОРНИК 8 АВГУСТА

### ВЛАСТЬ

**Губернатор уволил Александра Семчукова с должности председателя КИО.** С 8 августа управление комитетом переходит к вице-губернатору Михаилу Мокрецову. Г-н Семчуков назначен на должность заместителя председателя Комитета имущественных отношений. Напомним, г-н Семчуков возглавил КИО в июне 2016 года. До этого он работал в должности заместителя руководителя УФСН России по Санкт-Петербургу.

### ТОРГИ

**15,7 млн Р**

**готово заплатить руководство Городской больницы № 38 имени Н.А. Семашко за выполнение ремонтных работ.** По данным сайта госзакупок, за эти деньги победитель тендера должен будет отремонтировать терапевтический корпус на первом этаже здания больницы. Объект располагается на Госпитальной улице, 13, в Пушкине. Работы должны быть полностью выполнены в течение 60 дней после выхода подрячика на стройплощадку. Заявки на участие в аукционе принимаются до 23 августа включительно. Победителя планируется выбрать 1 сентября.

### ДОРОГИ

**ЦДС, КВС, «Ленстройтрест» и «Патриот-Нева» подписали соглашение о строительстве дороги в Янино.** Дирекция по комплексному развитию территории Ленобласти реализует первый проект с привлечением средств застройщиков. Работы начнутся уже в сентябре. Дорога протяженностью 1,2 км пройдет к новостройкам указанных компаний в Янино. Она будет завершаться разворотным кольцом. В 2017 году будет построено по одной полосе в каждую сторону, в 2018 дорогу планируется расширить в соответствии с потребностями жителей. После окончания строительства по новой дороге будет запущен автобус.

### ИПОТЕКА

**По данным АИЖК, объем выдачи ипотеки в России в июле 2017 года вырос по сравнению с июлем 2016 года на 38% – до 153 млрд рублей (84 тыс. кредитов).** Темпы прироста объемов выдачи ипотеки превышают 20% пять месяцев подряд, а с мая рынок растет почти на 40% ежемесячно. Основной фактор, стимулирующий рост – снижение ставок ипотечных кредитов, достигших минимального уровня за всю историю рынка в России: ставка топ-15 ипотечных кредиторов составила в среднем в июле 10,1% на первичном рынке жилья, 10,6% – на вторичном.

## СРЕДА 9 АВГУСТА

### ФИНАНСЫ

**На развитие и модернизацию инженерно-энергетического комплекса города будет выделено 72,4 млрд рублей.** Сейчас ведутся ремонтные и строительные работы на 31 объекте теплоснабжения, 7 объектах водоснабжения и водоотведения, 6 объектах газоснабжения и 34 объектах наружного освещения. В 2017 году на эти работы из городского бюджета будет выделено всего 17,9 млрд рублей, из них 11,3 млрд рублей – на реализацию Адресной инвестиционной программы и 6,6 млрд рублей – это субсидии на текущее содержание, эксплуатацию и капитальный ремонт инженерных коммуникаций. Таким образом, бюджетные средства составляют лишь четверть от запланированной суммы.

### ОЭЗ

**3 млрд Р**

**инвестировали за полгода резиденты ОЭЗ Петербурга.** Выручка компаний, по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, выросла на 40% и по итогам первого полугодия составила 6,933 млрд рублей. Объем уплаченных резидентами налогов в бюджеты всех уровней с начала года составил 1,026 млрд рублей, в то время как по итогам первого полугодия прошлого года данный показатель составлял 630 млн рублей. Показатели эффективности резидентов превосходят заявленные уровни. За весь период деятельности ОЭЗ объем осуществленных резидентами инвестиций составляет 27,782 млрд рублей.



### АНАЛИТИКА

**Самые востребованные квартиры на первичном рынке Петербурга и пригородов – однокомнатные.** Такие данные предоставили аналитики КЦ «Петербургская Недвижимость». «В I полугодии 2017 года доля сделок по приобретению однокомнатных квартир в новостройках Петербурга и пригородов одинаковая – 43%. Со студиями в строящихся в городе домах было заключено 23,2% сделок и 35,3% – в заКАДье. На третьем месте – двушки, в Северной столице их приобрели 24,6%, а в области – 17,8%. Меньше всего сделок с трешками и многокомнатными квартирами (9,2% и 3,9% соответственно)» – говорит руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

## ЧЕТВЕРГ 10 АВГУСТА

### ИПОТЕКА

**0,6–2 п.п.**

**составил диапазон снижения Сбербанком процентных ставок по ипотечным кредитам.** Новые ставки ипотеки на приобретение жилья в новостройке составят 7,4–10% годовых, на вторичном рынке – 8,9–10% годовых. «В настоящее время спрос на ипотеку выходит на новый уровень и превышает докризисный. В мае и июне 2017 года в Сбербанке зафиксированы рекордные выдачи – около 154 миллиардов рублей. Соотношение ставок и цен на недвижимость – максимально выгодные за всю историю ипотеки в России», – отметил директор дивизиона «ДомКлик» Сбербанка Николай Васев. Это уже третье снижение Сбербанком ставок в этом году – аналогичные меры предпринимались с 20 февраля и с 1 июня. Предыдущие два раза вызвали «цепную реакцию»: другие игроки рынка также оптимизировали условия предоставления ипотечных кредитов.

### МАТЕРИАЛЫ

**Норвежская компания Jotun запустил новое производство лакокрасочных материалов в индустриальном парке «Федоровское» в Ленобласти.** На заводе, который занимает площадь в 9 га, производитель планирует выпускать до 12 млн литров жидких красок и до 3,6 тыс. тонн порошковых покрытий в год. При этом в существующих производственных помещениях есть место для дальнейшего расширения. Объем инвестиций в новое производство составил порядка 2,4 млрд рублей. Технологическая оснащенность российского завода по многим показателям превосходит предприятия компании в других странах.

### ПРОЕКТ

**Компания «Балтийская жемчужина» ищет потенциальных инвесторов для строительства коммерческой инфраструктуры на территории проекта.** Предлагается застроить коммерческими объектами четыре инженерно подготовленных участка площадью 1,5, 2,9, 3,3 и 6,3 га. «В микрорайоне функционирует ТРЦ «Жемчужная плаза» на 90 тыс. кв. м и коммерческие помещения на первых этажах домов, но очевидно, что потенциал для развития инфраструктуры еще велик. Приоритетными форматами новых объектов могут стать спортивные, оздоровительные, развлекательные комплексы, бизнес-центры, отели и другие объекты деловой активности», – отмечает директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ван Ли.

## ПЯТНИЦА 11 АВГУСТА

### ПРОЕКТ

**Компании «Охта Групп» и «Мегалит» приступили к реализации проекта комплексного освоения территории «Приморский квартал».** Проект будет реализован в рамках редевелопмента 25 га бывшей территории Приморской овощебазы. Здесь планируется построить 13 разновысотных (16–25 этажей) многоквартирных жилых дома со встроенными помещениями и подземными гаражами. Общая площадь недвижимости превысит 500 тыс. кв. м, жилье составит 391,3 тыс. кв. м, коммерческие площади – около 20 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составит более 50 млрд рублей. В ближайшее время на рынок будет выведена первая очередь проекта – 4 корпуса в общей сложности на 697 квартир различных планировок и метража.

### РЕМОНТ

**Управление Федеральных автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова объявило аукцион на частичный ремонт Кольцевой автомобильной дороги Санкт-Петербурга.** По данным сайта госзакупок, начальная цена лота – более 285,7 млн рублей. За эти деньги победитель аукциона должен будет отремонтировать несколько участков КАД, указанных в дефектной ведомости, а также съезды с Таллинского шоссе, с Парашютной улицы и другие. Заявки на участие в аукционе принимаются до 28 августа. Победитель должен быть выбран 1 сентября.

### НОРМАТИВ

**Минкультуры РФ разработал новую отраслевую сметно-нормативную базу на ремонтно-реставрационные работы.** Как отмечают в ведомстве, необходимость разработки новых нормативов связана с тем, что действующая база разработана в 1984 году, и она серьезно устарела. Кроме того, долгое время в России вообще не было единой отраслевой системы сметных нормативов. Новая нормативная база имеет удобный алгоритм расчета сметной стоимости, а новая форма и кодификация ресурсов унифицированы с государственными сметными нормами и расценками. Таким образом, документ вписывается в единую государственную систему ценообразования, но остается открытым к дополнениям и изменениям. Нормы и расценки, прописанные в документе, были включены Минстроем РФ в Федеральный реестр сметных нормативов. Они подлежат применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, финансирующихся с привлечением средств федерального бюджета.



## САМОСТРОЙ

## СНОСИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОМИЛОВАТЬ

Мария Мельникова

**Санкт-Петербургский городской суд подтвердил решение предыдущей инстанции о необходимости сноса дома в жилом квартале «Никитинская усадьба», несмотря на наличие жильцов. Эксперты уверены, что жилой самострой должен быть снесен, иначе рынок ждет лавина злоупотреблений.**

Речь идет о доме на 30 квартир на Тбилисской ул., д. 32, лит. А. Застройщиком выступила Северо-Западная строительная компания, генеральным директором которой является Дмитрий Баролин. Однако суд был между Службой государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга с одной стороны, и собственниками — восьмью владельцами квартир и генеральным директором Северо-Западной строительной корпорации Михаилом Голубевым, который владеет земельным участком, — с другой.

В надзорном ведомстве утверждают, что объект не может быть легализован. Высота дома превышает допустимую по району — 3,11 м. Кроме того, законодательным требованиям не соответствует расстояние от здания до границ участка: 1,6 м против 3 необходимых. «Необходимо либо внести изменения в законодательство, либо снести самовольную постройку», — пояснили в Службе.

В Госстройнадзоре также напоминают, что Приморский райсуд еще в 2016 году признал дом самостроем и приговорил к сносу. «Примечательно, что за три прошедших года (Первый судебный процесс начался 25 июня 2014 года. — Прим. ред.) градостроительные нормы претерпели изменения, фактически улучшив положение застройщика. Были изменены высотные параметры строительства на земельном участке в сторону увеличения с 10 до 20 метров. Однако застройщик не сделал ничего, чтобы легализовать постройку», — отмечают там.

Ситуацию осложняет то, что ранее Приморский райсуд признал законным оформление в собственности восьми квартир дома. «Складывается странная ситуация: с одной стороны, есть решение о сносе жилого дома, с другой — право собственности. Как только к нашему дому подойдут судебные приставы и предъявят исполнительные листы о сносе, мы покажем судебные решения о праве собственности. В данном случае законодательство не оговаривает, какой документ важнее», — говорит владелица квартиры в доме Варвара Королева.

## НАДО ЗАКРЫТЬ ГЛАЗА?

В Северо-Западной строительной корпорации считают, что нарушения незначительные, поэтому сносить из-за них дом нельзя, необходимо привести его в соответствие с законодательством: «Экспертиза, проводимая в рамках судебного разбирательства, установила два малозначительных градостроительных отклонения (Превышение высотности и нарушение отступа от границ земельного участка. — Прим. ред.), которые не нарушают права третьих лиц». Однако заниматься этим должен застройщик. Комментарии же Северо-Западной строительной компании получить не удалось.



Покупатели квартир не видят в нарушениях трагедии. «Для решения нашего вопроса нужна политическая воля, но власти города нас не слышат. В любом случае на столь незначительные нарушения можно закрыть глаза», — полагает Варвара Королева.

Она также отметила, что высотность с начала реализации проекта уже менялась несколько раз: «Возможно, изменится еще. В любом случае снести последний этаж из-за трех метров нельзя, ведь там уже живут люди, у которых есть право собственности на квартиру».

## ЗАКОН ПРЕВЫШЕ ВСЕГО

Госстройнадзор выступает против легализации любых объектов, построенных с нарушением законодательства, потому что ситуация может оказаться прецедентной. «Закон суров, но это закон. Нарушения не могут быть незначительными, они либо есть, либо нет. Если сегодня власти закроют глаза на эти нарушения, то завтра все недобросовестные застройщики потребуют того же», — подчеркнули в ведомстве.

Эту точку зрения разделяет и адвокат Санкт-Петербургской городской коллегии адвокатов Ренат Тушнев: «Если в каждом случае суд будет сохранять все самострой только на том основании, что там уже живут люди, даже у которых уже зарегистрировано право собственности на помещения в самострое, то это приведет к огромным злоупотреблениям со стороны застройщиков в отрасли строительства. Тут важно отметить, что у жильцов есть право собственности не на весь дом, а на определенную его часть — квартиру, поэтому никакой коллизии в данном случае нет, и решение суда законно и обоснованно».

При этом адвокат подчеркнул, что виноваты не покупатели квартир, а застройщик: «Понести наказание должен застройщик, чьи действия и привели к сложившейся ситуации. Для владельцев квартир самым правильным будет подать в суд на строительную компанию и взыскать вложенные в жилье деньги с учетом всех штрафов и морального ущерба».

## КСТАТИ

Дом на Тбилисской далеко не единственный жилой самострой Петербурга. В той же «Никитинской усадьбе» аналогичный статус получили дома на Горной ул., 22, и на 1-й Алексеевской, 49/5. В обоих случаях были заключены мировые соглашения.

Более того, есть и случаи сноса уже построенных многоквартирных домов, например, на улице Войкова, 52. Этот дом был построен на землях индивидуального жилищного строительства, поэтому был признан самостроем и снесен. Такая же участь может ждать многоквартирные дома на Межозерной, 16, на Земской, 28 и 64, на Сегалева, 10.

## АРБИТРАЖ

## БАНК «ГЛОБЭКС» ОСТАЛСЯ КРУПНЫМ ГАРАНТОМ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ «МОСТОСТРОЯ № 6»

Андрей Твердохлебов

**Коммерческий банк «Глобэкс» попытался оспорить банковскую гарантию по исполнению госконтракта на 355 млн рублей по обязательствам ОАО «Мостострой № 6».**

Речь идет о строительстве транспортной развязки на пересечении Зеленогорского шоссе и Большого проспекта Курортного района с железнодорожными путями Выборгского направления в районе станции Репино. Заказчиком развязки выступила Дирекция транспортного строительства.

Гарантия была выдана до конца марта 2016 года, но еще в сентябре 2015-го Дирекция подала иск о расторжении контракта и добилась своего. Обращаясь в суд, банк заявил, что был введен в заблуждение, когда выдавал гарантию.

В апреле 2017 года Арбитражный суд СПб и Ленобласти, а сейчас и 13-й арбитражный апелляционный суд указали, что банком не представлено достаточных доказательств обмана или заблуждения, имеющего существенное значение.

Споры в треугольнике «заказчик — исполнитель — гарант» вокруг сорванных госконтрактов — не редкость.

Как считает генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов, в большинстве случаев при грамотном оформлении банковской гарантии госзаказчик удаётся выиграть процесс. Но изредка бывает, что банки намеренно так готовят документы, чтобы при неисполнении контракта избежать выплат по выданным гарантиям. Поэтому ответственность за правильное оформление документов должна быть возложена на юридические службы госзаказчиков. «Хотелось бы призвать банкиров и чиновников к соблюдению буквы закона, а строителей — к строгому исполнению контрактов», — сказал он.

Руководитель практики разрешения споров юридической компании «Максима Лигал» Сергей Бакешин говорит, что правовая природа банковской гарантии предполагает ее независимость от каких-либо других обязательств, в том

числе от обязательства, исполнение которого обеспечивается банковской гарантией.

«Гарант (в данном случае — банк «Глобэкс») обязан произвести выплату по требованию бенефициара (Дирекция транспортного строительства), если это требование отвечает формальным условиям, перечисленным в гарантии. При этом гарант не может возражать против выплаты, ссылаясь на недействительность или прекращение обязательства, обеспеченного гарантией, или на наличие спора по поводу его исполнения. Гарант проверяет требование бенефициара на соответствие формальным условиям, оценивает приложенные к нему документы по внешним признакам и производит выплату», — поясняет юрист.

По этим причинам оспорить обязательства по банковской гарантии почти невозможно и банки относительно редко пытаются это делать. По этой же причине стоимость выдачи банковских гарантий очень высока. Помимо платы за выдачу гарантии принципалу (в данном деле принципалом является ОАО

«Мостострой № 6»), как правило, приходится предоставлять гаранту (банку) обеспечение того, что в случае выплаты суммы гарантии принципал вернет эту сумму гаранту. В качестве такого обеспечения банки зачастую требуют

вносить депозит в размере, равном сумме гарантии, в таких случаях принципал «замораживает» сумму гарантии и дополнительно платит банку за это (вносит плату за выдачу гарантии), замечает он.

## КСТАТИ

Решением Арбитражного суда Московской области 24 марта 2016 года ОАО «Мостостроительный трест № 6» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидации должника.

Общая задолженность перед кредиторами (данные собрания кредиторов от 19.07.2017) — 6,54 млрд рублей. Крупнейшие кредиторы: ООО «Пальмира» — 2,98 млрд руб (известно, что к «Пальмире» перешли требования по кредиту, выданному акционерным банком «Россия», ПАО «Сбербанк России» — 1,15 млрд рублей, ООО «СБК Строй» — 950 млн рублей (этот кредитор также образовался в результате переуступки обязательств, только от Сбербанка). Долг перед АО «Глобэксбанк» — 111,7 млн рублей.

На собрании кредиторов в июле 2017 года подавляющим большинством голосов участников было решено создать на базе имущества комплекса банкротства новое юрлицо — непубличное акционерное общество. Произойдет «замещение активов», которое позволит новому инвестору осуществлять производственную деятельность. Размер уставного капитала новой компании — 1,86 млрд рублей, оплачен он будет имуществом.

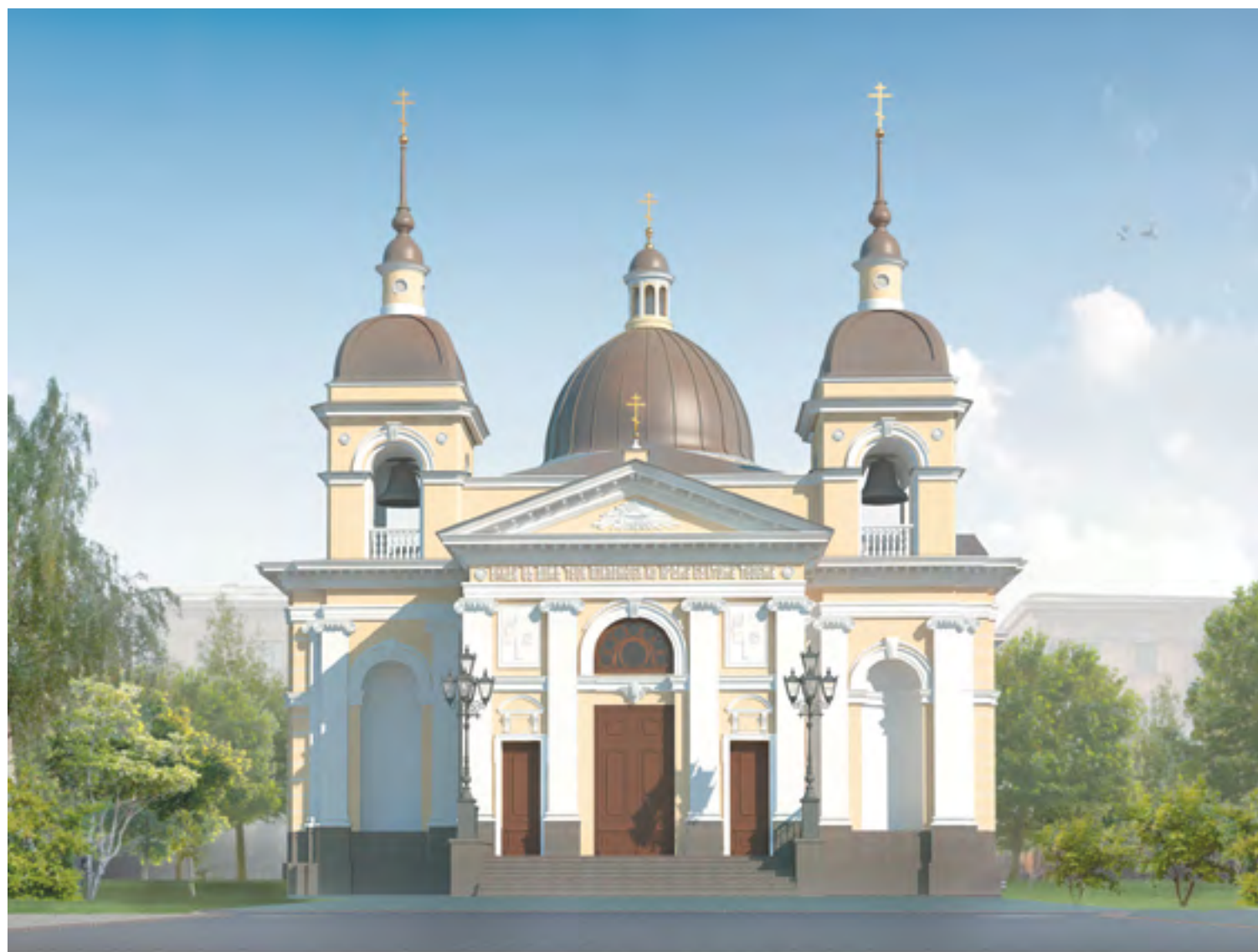
По замыслу, это должно позволить некогда крупнейшей компании (строила ЗСД и КАД, первый в России вантовый мост в Череповце и др.) вернуться на рынок.



# СТРОИТЕЛИ ВОССТАНОВЯТ ХРАМ СТРОИТЕЛЕЙ

Михаил Добрецов

Проект восстановления церкви Рождества Христова на Песках в центре Санкт-Петербурга перешел в активную фазу. По планам, строительные работы должны завершиться уже в будущем году.



Как сообщил наместник Свято-Троицкой Александро-Невской лавры, председатель попечительского совета по воссозданию храма епископ Кронштадтский Назарий, дело воссоздания церкви Рождества Христова на Песках, наконец, перешло в практическую плоскость.

«То, что я, как человек Церкви Божией, рад возрождению еще одного «дома молитвы», – не удивительно. Но я обратил бы внимание и на чисто градостроительный аспект этого проекта. Этот храм исторически был доминантой района, без него архитектурная ткань распадается, не имеет целостности. И после воссоздания церкви она восстановится, историческая местность, называвшаяся по имени храма Рождественской стороной,

обретет единство», – отметил владыка.

Иницирован проект был более 10 лет назад, разрешение Госархнадзора было получено в 2014 году, но дело, как обычно, тормозила нехватка средств. «Я очень рад, что идея восстановления этого храма получила практическое развитие. Эта инициатива была поддержана властями города много лет назад, когда я еще работал в Смольном. И вот теперь начинаются строительные работы», – отметил экс-вице-губернатор Петербурга Александр Вахмистров.

В преддверии Дня строителя генеральный директор группы «Эталон» Вячеслав Заренков согласился стать главным ктиторм воссоздания церкви. Это тем более символично, что историче-

ски храм располагался на территории, где жили работники Конторы строения домов и садов, которая в XVIII веке ведала строительством дворцов и придворных зданий.

Главный архитектор проекта, глава архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов отметил, что была проведена огромная исследовательская работа. «Храм планируется восстановить в первоизданном виде, без позднейших пристроек – таким, как задумывал его архитектор», – рассказал он. По оценке зодчего, церковь – достаточно уникальная, с нетипичным расположением двух колоколен по западному фасаду.

Рафаэль Даянов посетовал также на так называемых общественников, которые, пользуясь неос-

## КСТАТИ

На состоявшемся в Смольном совещании по использованию объектов недвижимости и земельных участков, находящихся в городской собственности, принято решение о выделении ряда наделов под храмовое строительство.

Так, приходу храма во имя священномученика Философа и мучеников Бориса и Николая Орнатских предоставлен участок площадью 31 тыс. кв. м, расположенный по адресу: Петродворцовый район, пос. Стрельна, Нижняя дорога, уч. 9 (северо-западнее пересечения с Соновой аллеей). Проектом предусматривается строительство храма, двухэтажного здания воскресной школы и хозяйственных построек.

Приходу храма святителя Спиридона Тримифунтского выделен надел на 2 тыс. кв. м по адресу: Выборгский район, пос. Левашово, Горское шоссе, уч.186 (юго-восточнее пересечения с ул. Володарского) для размещения храма с воскресной школой.

Также положительное решение принято по вопросу предоставления земли для строительства храма святых апостолов Петра и Павла по адресу: Красногвардейский район, Ржевка, 2-я Поперечная ул., уч. 4.

ведомленностью граждан, распространяют самые нелепые слухи о проекте. «Сквер не уничтожается. Храм будет воссоздан на его историческом месте. Пятно застройки совсем небольшое и совершенно свободно от зеленых насаждений. То же касается охраны объектов наследия. Законодательство в этой сфере очень строгое. Проект проверен специалистами КГИОП. Все требования соблюдены», – подчеркнул он.

Его поддержала депутат ЗакСа Анастасия Мельникова. «Очень жаль, что некоторые не стесняются спекулировать даже на таких вещах, как восстановление исторической справедливости – воссоздание храма тех, кто века назад создал наш город», – подчеркнула она.

Глава Центрального района города Андрей Хлутков отметил, что воссоздание церкви актуализирует вопрос возвращения Советским улицам их исторического имени Рождественские. По его словам, из Топонимической комиссии пришел запрос на эту тему, и райадминистрация выразила позитивное отношение к инициативе. «Думаю, старт проекта по воссозданию храма Рождества Христова, по которому улицы, собственно, и назывались Рождественскими, даст дополнительный толчок процессу возрождения исторической топонимики», – отметил чиновник.

По словам Вячеслава Заренкова, деньги, необходимые на реализацию проекта, в объеме 280 млн рублей выделяет ряд частных лиц, и вопрос финансирования полностью решен. Техническим заказчиком выступает «ЛенСпецСМУ», генподрядчиком – «ЛенСпецСМУ-Реконструкция». «На мой взгляд, никаких препятствий для реализации проекта на сегодняшний день не существует», – подчеркнул он.

Епископ Назарий выразил надежду на оперативное ведение работ. «Мы, конечно, не хотим пороть горячку и не выдвигаем, как когда-то было принято, лозунги типа «Пятилетку – за три года!», но было бы очень символично, если бы в будущем году, когда исполнится 220 лет освящению храма, основные строительные работы были бы завершены», – выразил он пожелание.

## СПРАВКА

Храм Рождества Христова на Песках была построен в 1781-1787 годах по проекту архитектора П. Е. Егорова. Церковь строилась в стиле строгого классицизма: с ионическим портиком на фасаде, большим куполом и двумя звонницами по углам. На освящении главного престола в 1798 году присутствовал император Павел I. В XIX веке здание храма неоднократно реконструировалось и перестраивалось. В советское время по распоряжению большевических властей в 1934 году церковь была снесена. Инициатива по ее воссозданию впервые была озвучена еще в 1990-е годы, но получила реальное оформление только в начале 2000-х.





ИНФРАСТРУКТУРА

# ВЕЛОМАРШРУТ ИЗ ПЕТЕРБУРГА В ХОГВАРТС

Ярослав Константинов

С начала августа городские власти без устали отчитываются о проделанной работе по созданию в Петербурге веломаршрутов. Уже готово кольцо по набережным Петроградской стороны и дорожки на Арсенальной, Свердловской, Пироговской набережных, частично завершена разметка вдоль Фонтанки. Кажется бы – все хорошо, но без сложностей пока не получается.

По плану городского правительства, до конца года в Петербурге должно появиться более 40 км велосипедных дорожек. Все они пролегают по центру города или ведут к нему. Всего Смольный одобрил пять маршрутов: с Гражданского пр. в центр, с пр. Луначарского до ул. Руставели, от станции «Крестовский остров» до Гренадерского моста, а также вдоль Фонтанки – от Невы до Гороховой – и по всей Петроградке.

На данный момент завершены работы по созданию велосипедного кольца по набережным Петроградской стороны и маршрута от «Крестовского острова» до Гренадерского моста по набережной Карповки.

Петербургские велосипедисты уже опробовали 14 км велодорожек на Петроградке. Впечатления неоднозначные.

С одной стороны, любители двухколесного транспорта, конечно, рады тому, что город занялся развитием инфраструктуры, с другой – местами качество созданных дорожек оставляет желать лучшего. Кроме того, велодорожки проходят по краю проезжей части и часто становятся местом для парковки машин. ПДД такие маневры запрещает, однако автомобилисты не сдаются: на Петроградке найти место для парковки и без того трудно, а тут еще от проезжей части «отрезали» значительный кусок.

У Смольного на этот счет другой взгляд. «Трассировка веломаршрутов позволит уменьшить автомобильный трафик за счет создания предпочтительных условий для осуществления ежедневных, в том числе рабочих, поездок на велосипеде», – говорили ранее



в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры.

На днях завершились работы и по разметке велополос на Арсенальной, Свердловской, Пироговской набережных. Тут дорожки организованы на тротуарах, при этом пешеходные и велосипедные потоки разделены разметкой и дорожными знаками.

Велосипедные полосы на набережных входят в состав маршрута Гражданский пр. – Центр, который завершается у Гренадерского моста. Как отмечают в КРТИ, полностью этот маршрут будет обустроен до конца года. Здесь тоже не обошлось без казусов. На Свердловской набережной велодорожка упирается в гранитную стену погрузочного пирса компании «Силовые машины». После пирса велодорожка, конечно, продол-

жается, надо только поднять велосипед по ступенькам, преодолеть преграду и снова спуститься на набережную.

Велосипедисты с присущим им юмором окрестили гранитную преграду выходом на Платформу 9¾. С нее юный волшебник Гарри Поттер, герой романа Джоан Роулинг, уезжал в школу волшебства Хогвартс, а попасть на платформу можно было только пройдя сквозь стену.

Как сообщили на минувшей неделе в КРТИ, частично разметка готова и на набережной Фонтанки. По нечетной стороне велодорожки проходят от Гороховой ул. до пл. Ломоносова и от Невского пр. до набережной реки Мойки, по четной – от набережной Кутузова до ул. Чайковского и от Гороховой до Бородинской. «На остальных участках набережной реки Фонтанки

КСТАТИ

ООО «Велогород» может получить из городского бюджета субсидию в размере 68,6 млн рублей на развитие сети велопроката. Компания стала единственным участником конкурса, прошедшего в конце минувшей недели.

Договор о получении субсидии будет подписан после официального объявления результатов конкурса и после того, как компания представит документы по фактическим затратам за отчетный период, а власти проверят, какую часть они смогут компенсировать.

В прошлом году «Велогород» получил из городского бюджета 50,6 млн рублей субсидий, в 2015 году – 21,2 млн.

Отметим, что в конце июля вице-губернатор Игорь Албин написал в своем микроблоге в Twitter, что он попросил КРТИ подыскать «Велогороду» замену. «Не исключаю, что появится новый оператор, – написал он. – Это нужно для создания конкуренции в развитии велопроката: монополия – это всегда плохо».

велополосы будут обустроены после проведения СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» работ по ремонту набережной», – отмечают в комитете.

Единый строительный портал Северо-Запада

## МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

### СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

### НОВОСТИ

ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

УДОБНЫЙ НОВЫЙ ДИЗАЙН

ВСЁ ВАЖНОЕ ИЗ ЖИЗНИ СТРОЙКИ

БОЛЬШЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

[ktostroit.ru](http://ktostroit.ru)

Гражданский Жилищный Форум

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

**3-6 ОКТЯБРЯ 2017**

ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

**ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ:**

- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
- ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

**2000 УЧАСТНИКОВ**

**100 МЕРОПРИЯТИЙ**

**300 ДОКЛАДОВ**

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ [ЖИЛКОНГРЕСС.РФ](http://ЖИЛКОНГРЕСС.РФ)

**+ 7 (812) 325-06-94**

Предусмотрено платное и бесплатное участие

ОРГАНИЗАТОР

Бюллетень недвижимости

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017

ЭВЕРЕСТ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР-2017

ЦДС

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017

КОМПАНИОН

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ИТАКА

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

ГИТКС

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ

ИВЕНТИЯ, DAILY, Profitbase, GREKODOM, LEADACTIV



# NEWПИТЕР

ПОС. НОВОСЕЛЬЕ, ПИТЕРСКИЙ ПР., Проспект Ветеранов  
I, II, III лоты – заселены, IV лот – сдан, V лот – I кв. 2018

# #С ОТДЕЛКОЙ

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ И СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ **ОТ 68 000** РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

ОТДЕЛКА\*  
КОМФОРТ-КЛАССА  
**12 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

**КАПИТАЛ**



**ОТ 75 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

КУДРОВО, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛ., Д. 7, К. 1  
УЛИЦА ДЫБЕНКО  
2, 3, 4, 15, 6 лоты – сданы, 5 лот – II кв. 2018, 7-21 лот – IV кв. 2019

**ПЛЯЖ**



**ОТ 90 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

СЕСТРОРЕЦ  
ПРИМОРСКОЕ ШОССЕ, Д. 352, ЛИТ. А  
Срок сдачи: IV кв. 2017

**OSTROV**



**ОТ 160 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 2, ЛИТ. А  
СПОРТИВНАЯ  
Срок сдачи: IV кв. 2017

**AVATAR**



АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ

**ОТ 140 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 21, ЛИТ. А  
СПОРТИВНАЯ  
Срок сдачи: IV кв. 2018

**НЕБО**



**ОТ 11** МЛН  
РУБ.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА  
В КУЗЬМОЛОВО  
Осталось 4 домовладения

**САД ВРЕМЕНИ**



КОТТЕДЖИ

**ОТ 15.9** МЛН  
РУБ.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА  
В ПЕТЕРГОФЕ  
Пр. Ветеранов

**ОЗЕРНЫЙ КРАЙ**



КОТТЕДЖИ

**ОТ 33** МЛН  
РУБ.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПРЕМИУМ-КЛАССА  
В ТОКСОВО  
Осталось 7 домовладений

**GRANI**



АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ

**ОТ 126 000**  
РУБ. ЗА М<sup>2</sup>

УЛ. БОЛЬШАЯ ЗЕЛЕНИНА, Д. 24, ЛИТ. А  
Чкаловская  
Срок сдачи: II кв. 2018

Застройщики: ЖК «ПЛЯЖ», ЖК OSTROV (ЖК «Остров»), ЖК «Капитал» – АО «Строительный трест», ЖК NEWПИТЕР (ЖК НОВЫЙ ПИТЕР) – ООО «СТ-Новоселье», КП «Сад Времени» – ООО «УК «Доходь» «Д.У» ЭПИФ недвижимости «Доходь – Новая квартира», КП «Озерный край» – ООО «Озерный край», КП «Небо» – АО «АРТ-Неоград». Проектные декларации в офисе продаж по адресу: СПб, Кондратьевский проспект, 62/4, или на сайте [www.stroytrest.spb.ru](http://www.stroytrest.spb.ru). 1. Цена действительна на покупку 3-к. кв. в 5 лоте при 100% оплате. Адрес: Л.О. Ломоносовский р-н, МО Аннинское с/п, п. Новоселье. 2. Цена действительна на 2-3-к. кв. при 100% оплате. Адрес: Л.О. Всеволожский р-он, дер. Кудрово, мкрн. Новый Оккервиль, строительная позиция №7-21. 3. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты на покупку 3-к. кв. на 3 этаже, секция А. Адрес: СПб, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А. 4. Цена действительна на покупку 2-к. кв., 86 м<sup>2</sup> при 100% оплате. Адрес: Ремесленная ул., д. 2, лит. А. 5. Апартамент-отель AVATAR («Аватар»), застройщик – АО «Строительный трест». Разрешение на строительство: №78-013-0358-2016 от 23.12.2016. Продажи осуществляются по инвестиционному договору. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты на покупку 3-к. апартаментов, 84,96 м<sup>2</sup>. 6. Цена действительна на покупку таунхауса 4-2 при 100% оплате. 7. Цена действительна на строительство коттеджа площадью 179 м<sup>2</sup> на участке №71 при 100% оплате. 8. Цена действительна на строительство коттеджа площадью 265 м<sup>2</sup> на участке №1 при 100% оплате. 9. Апартамент-отель GRANI («Грани»), застройщик – ООО «Инвестиционная компания «Строительный трест». Разрешение на строительство: №78-13022320-2015 от 27.03.2015, №78-013-0214.2-2014 от 05.11.2015. Продажи осуществляются по инвестиционному договору. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты на покупку 2-к. апартаментов, 81,23 м<sup>2</sup>. Подробности по тел.: (812) 331-2000. \*Подробную информацию и полный перечень отделочных работ уточняйте по тел.: (812) 331-2000.

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ: КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПР., Д. 62, КОРП. 4. ПН-ПТ: 9-20, СБ-ВС: 10-18



**331-2000**  
[www.stroytrest.spb.ru](http://www.stroytrest.spb.ru)



## РЕКОНСТРУКЦИЯ

# ВЫБОРГ ВЕРНУТ В 30-Е

## Начало на стр. 1

Некоторое время назад СМИ тиражировали новость о том, что областное правительство решило снести руины исторических зданий в Выборге, а на их месте построить новые. Об этом якобы заявил губернатор региона Александр Дрозденко. Новость вызвала целую лавину возмущения, во многом благодаря блогеру Илье Варламову, который написал об этом у себя на сайте. Позднее выяснилось, что фраза о сносе была вырвана из контекста, и пускать выборгский центр под бульдозеры никто не собирается, но осадок остался.

Рассказать г-ну Варламову, часто и много критикующему состояние Выборга, о том, как именно будет восстанавливаться исторический квартал, Александр Дрозденко решил лично. Недавно губернатор и блогер прогулялись по Выборгу и обсудили, насколько воссоздание его исторического облика вообще реально.

Квартал Сета Солберга расположен в границах улиц Крепостной, Красноармейской, Сторожевой башни и Красина. Именно здесь находится самый старый жилой дом в России – небольшое каменное строение, которое, согласно городским легендам, было построено еще в XVI веке.

По словам Александра Дрозденко, часть зданий по периметру квартала придется восстанавливать практически с фундамента, поскольку многие постройки сегодня представляют собой настоящие руины. Работы займут почти три года, а их стоимость сегодня оценивают в 2,5 млрд рублей. Как отметил губернатор, половину этой суммы готов профинансировать Мировой банк реконструкции и развития.



«Перед нами стоит задача максимально сохранить то, что осталось. Через месяц мы объявим конкурс на восстановление и реновацию квартала с учетом технического задания, подготовленного Комитетом по культуре», – рассказал г-н Дрозденко. – Победитель конкурса вместе с учеными и историками предложат свой вариант реновации пространства, который будет обсуждаться на обще-

ственных слушаниях. После выберем подрядчика на проведение работ».

Воссоздание исторического облика квартала будут проводить по фотографиям и видеоматериалам 30-х годов. Необходимые данные регион будет искать в том числе и в финских архивах. А Илья Варламову губернатор предложил возглавить общественный совет по реконструкции квартала.

Блогер предложение не оценил. Равно как и идею воссоздания облика 30-х годов в квартале, который строился в XVI веке. «Надо собрать историков, реставраторов, обсудить другие эпохи. Губернатор не должен решать, в какой стилистике возрождать квартал. Он должен только запустить процесс. Подобные вопросы должны решаться специалистами», – пояснил он.



## КСТАТИ

Правительство Ленобласти готовит масштабную международную конференцию «Российский и европейский опыт реставрации исторических городов: проблемы и возможности», посвященную реставрации исторических кварталов Выборга. Она состоится в начале 2018 года.

«Главной целью мероприятия станет обобщение имеющегося опыта в реставрации масштабных объектов городской среды, формирование экспертного сообщества для оценки и контроля за проектными и реставрационными работами, запланированными в городе на объектах культурного наследия регионального и местного значения», – поясняют в правительстве региона.

Обсудить проблемы воссоздания облика исторических городов Ленобласть планирует с экспертами из России, Финляндии, Эстонии, Польши и Германии.

## НОВОСТИ

## ГУП «ВОДОКАНАЛ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» ПОЛУЧИЛ ОФИЦИАЛЬНЫЙ СТАТУС

ГУП «Водоканал Ленинградской области» приобрел официальный статус ресурсоснабжающей организации. Таким образом, регион завершил первый этап создания единого водоканала. С этого момента региональный Водоканал приступает к управлению объектами 23 муниципальных образований на территории Тихвинского, Лодейнопольского, Волховского, Подпорожского и Бокситогорского районов. Оставшиеся объекты водоснабжения и водоотведения других муниципальных образований этих районов будут переданы в управление Водоканала до конца года. В 2018 году Ленобласть планирует передать предприятию еще 21 объект в Выборгском, Приозерском, Лужском, Сланцевском и Кировском районах.

## БЮДЖЕТ ЛЕНОБЛАСТИ НА 2018 ГОД БУДЕТ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫМ

Губернатор Ленинградской области согласовал предварительные параметры бюджета региона на 2018 год. По словам Александра Дрозденко, документ будет максимально социально ориентированным. «В нынешних экономических условиях мы формируем проект бюджета, закладывая увеличение его расходной части на 6%. Кроме того, с 1 января 2018 года планируем увеличение заработной платы работников бюджетной сферы на 4% и общее увеличение фонда оплаты труда работников бюджетной сферы на 7,1%», – заявил глава региона. Как отмечают в областном правительстве, сейчас Комитет финансов завершает формирование проекта областного закона о бюджете, после ему предстоит согласование в подразделениях администрации, рассмотрение на заседании правительства региона и публичные слушания. По их завершении проект областного закона будет направлен на рассмотрение и утверждение в Законодательное собрание Ленинградской области.

## РЕМОНТ ДВУХ КИЛОМЕТРОВ ТРАССЫ А-123 ОБОЙДЕТСЯ В 25,6 МЛН

Управление автомобильных дорог Ленобласти объявило конкурс по ремонту участка региональной дороги Зеленогорск - Приморск – Выборг. Согласно конкурсной документации, ремонт нужно провести на участке с 44-го по 46-й км трассы в Выборгском районе Ленобласти. Работы должны завершиться в августе 2018 года.

Ремонт трассы предусматривает ее расширение за счет вырубки и корчевания деревьев. Победителю конкурса нужно будет провести укрепление обочин, обустроить водоотвод, отремонтировать или заменить железобетонные водопропускные трубы, начертить разметку, установить знаки и ограждения. Работы оцениваются в 25,6 млн рублей.



# К ОТМЕНЕ ДОЛЕВКИ ОТРАСЛЬ НЕ ГОТОВА

Михаил Кулыбин

**Принятие очередного пакета поправок к Федеральному закону 214-ФЗ некоторые эксперты рынка расценили как процесс постепенной ликвидации механизма долевого строительства и перехода к проектному финансированию. Как показал наш опрос, к такой реформе строительный комплекс пока не готов.**

## ВЫДАВИТЬ ДОЛЕВКУ?

Почти сразу после появления радикальных поправок в закон 214-ФЗ, большая часть из которых была поддержана российскими законодателями, прозвучала версия, что введенные новации — шаг властей к сворачиванию процесса долевого строительства. Что делается это будет постепенно, и не разовым запретительным постановлением, а путем создания условий, при которых долежка станет невыгодной для застройщиков. В результате они будут вынуждены перейти к проектному финансированию.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты подтвердили, что такая версия есть, и причиной ее появления является введение новаций, которые весьма серьезно затрудняют реализацию механизма долевого строительства. «Действительно, существует версия, что последние поправки в 214-ФЗ подталкивают застройщиков к проектному финансированию», — говорит генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов.

«Вполне возможно, что какая-то почва для перехода на проектное финансирование и подготавливается, так как доленое строительство — не самая распространенная в мире практика», — соглашается директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. «Если в закон не будут внесены никакие изменения, то уже через пару-тройку лет доленое строительство как такового может и не остаться. Строить с подобными ограничениями станет слишком дорого», — добавляет директор департамента жилой недвижимости УК «Теорема» Анна Нестерова.

А вот генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов считает, что ужесточение требований к застройщикам не означает, что власти ведут целена-

правленную работу по сворачиванию долевого строительства. «Принятие очередного пакета поправок в законодательство — это, скорее, желание навести порядок в этой сфере строительства. К сожалению, несмотря на то что предпринимается уже третья или четвертая попытка усовершенствовать закон о долежке, серьезного успеха это не принесло и количество обманутых соинвесторов строительства жилья почти не сократилось», — отмечает он.

## ХОРОШО, НО ПРОБЛЕМАТИЧНО

В целом механизм проектного финансирования оценивается девелоперами вполне позитивно. «Это понятный инструмент, который значительно повышает вероятность того, что проект будет реализован в установленные сроки и с хорошим качеством», — признает Николай Урусов.

Однако, по единодушному мнению экспертов, к переходу на эту схему не готова не только строительная отрасль, но прежде всего, что гораздо важнее, — покупатели жилья в новостройках. «Нужно понимать, что далеко не все покупатели могут позволить себе приобрести квартиру в готовом доме. Очень многие люди потому и выбирают доленое строительство, что оно дает им возможность купить жилье на 30% дешевле, чем после ввода объекта в эксплуатацию. А проектное финансирование приведет еще и к удорожанию себестоимости строительства. В результате рынок может потерять примерно четверть покупателей», — говорит Сергей Терентьев.

Есть и немало практических сложностей. «Чтобы получить средства, проект должен соответствовать финансовой модели, которую строит банк, и тем требованиям, которые банк предъявляет как к застройщику, так и к проекту.



И зачастую она разительно отличается от того, как на самом деле работают застройщики. Кроме того, проектное финансирование ведет к увеличению расходов по проекту, так как застройщику необходимо обслуживать полученный кредит. И вдобавок к этому застройщик получает дополнительную нагрузку в виде отчетности перед банком. Еще одна сложность в части получения проектного финансирования — у многих банков наблюдается дефицит квалифицированных кадров в области оценки строительных проектов. В связи с этим в большинстве случаев банки предпочитают перестраховаться», — отмечает Николай Урусов.

«Проектное финансирование — не выход из ситуации. Оно недоступно большинству застройщиков, да и процентные ставки в 13–18% годовых делают такие кредиты малопривлекательными. В связи с этим в обозримой перспективе оно не станет альтернативой деньгам дольщиков», — считает Анна Нестерова. «Проектное финансирование сможет стать заменой доленому строительству только при условии доступности этого инструмента для застройщиков. В первую очередь — по показателям процентной ставки и возможности получения финансирования в банках, а также по временным затратам и в случае, когда залогом станет непосредственно объект строительства», — заключает Алексей Белоусов.

## БЕЗАЛЬТЕРНАТИВНАЯ ДОЛЕВКА

Таким образом, по общей оценке экспертов, проектное финансирование должно внедряться в практику постепенно, по мере создания необходимых условий.

«Доленое строительство во многом является основой всей отрасли. Если допустить, что властью принято решение отказываться от долежки в сторону проектного финансирования, то это необходимо делать постепенно. А в настоящий момент новые поправки способны во многом обездвигать рынок», — считает заместитель генерального директора «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолов. «Я не думаю, что будет реализован такой жесткий сценарий: только проектное финансирование и продажи только в готовых домах. Скорее всего, будет найден некий компромисс», — добавляет Сергей Терентьев.

Пока же альтернативы доленому строительству не существует. А значит, необходимо доработать 214-ФЗ, чтобы новые требования не затормозили строительство (см. «Строители хотят поправить поправки в 214-ФЗ», «Кто строит в Петербурге», № 28, 2017). В этом эксперты тоже единодушны. Хотя негативные последствия закона в нынешней редакции видят и по-разному.

«Новая редакция 214-ФЗ подталкивает застройщиков к поспешному выводу на рынок нового предложения, безот-

носительно рыночной конъюнктуры. Это может привести к затовариванию рынка и риску появлению новых долгостроя», — считает Николай Урусов.

Другие полагают, что за счет усложнения процесса строительства объемы застройки упадут, что вызовет дефицит предложения и рост цен. «Изменения коснутся не только застройщиков, но и дольщиков. Сроки строительства увеличатся, стоимость квадратного метра, по оценкам экспертов, возрастет до 5%, объем ввода жилья сократится, что рано или поздно приведет к дефициту первички», — говорит Алексей Белоусов.

С ним согласна Анна Нестерова. «Если ситуация не изменится и через год закон вступит в силу в таком виде, как сейчас, можно ожидать значительного сокращения предложения на первичном рынке и параллельного достаточно быстрого роста цен. Закон ударит как по застройщикам, многие из которых уйдут с рынка, так и по покупателям квартир, которым, по сути, не оставят выбора, завуалированно подталкивая их к покупке квартир в готовых домах», — отмечает она.

«Замедление темпов строительства и повышение цен — вполне реальные последствия. Поэтому, на наш взгляд, профессиональному сообществу необходимо внести замечания и предложения к тем пунктам закона, которые могут оказать негативное влияние на работу всей отрасли», — резюмирует Александр Свинолов.

## НОВОСТИ

### «ПОЛИС ГРУПП» ПОСТРОИТ 278 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ В ПРИМОРСКОМ РАЙОНЕ

«Полис Групп» построит ЖК «Полис на Комендантском» в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Проект планируется реализовать на участке площадью 8,5 га северо-восточнее пересечения Глухарской и Планерной улиц. Здесь компания построит четыре 11–24-этажных многосекционных дома, в которых суммарно запроектировано 6313 квартир площадью 278 тыс. кв. м, а также три многоуровневых паркинга на 2003 машино-места.

В рамках первой очереди планируется возвести 3-секционный корпус на 874 квартиры. На-

меченный срок ввода объекта в эксплуатацию — II квартал 2020 года.

### СДАН ДОЛГОСТРОЙ НА ПРОСПЕКТЕ ПРОСВЕЩЕНИЯ

Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга выдала компании «Дальпитерстрой» разрешение на ввод в эксплуатацию долгостроя, построенного на пр. Просвещения, уч. 3.

Объект получил милицейский адрес: ул. Ушинского, д. 14. Строительство 25-этажного здания общей площадью 13,2 тыс. кв. началось в 2013 году. В нем расположились 250 квартир суммарной

площадью 8 тыс. кв. м, коммерческие помещения (700 кв. м), паркинг на 63 машино-места. Сдать объект в эксплуатацию изначально планировалось в конце 2014 года, затем сроки ввода неоднократно переносились.

### ГК «КВС» ПОЛУЧИЛА РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МФК В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ

Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга предоставила ООО «КВС-Ю» (ГК «КВС») разрешение на строительство многофункционального комплекса на ул. Грибалева, 9, в Выборгском районе.

Здесь на участке 0,75 га компания возведет МФК класса «комфорт плюс», включающий жилые дома и бизнес-центр. Комплекс расположится на территории бывшего промышленного квартала, который в данный момент в процессе редевелопмента застраивается общественно-деловыми и жилыми зданиями.

Единый ансамбль будет включать 6-секционный жилой дом с пристроенной 12-этажной офисной частью. Площадь квартир в составе проекта составит 15 тыс. кв. м. В комплексе запроектированы подземные паркинги. Во встроено-пристроенных помещениях разместятся офисы кредитных организаций, нотариальных контор и др. Планируемый срок ввода в эксплуатацию — конец 2019 года.



## ФОРМАТ

# ВЕСАР ЗАМАХНУЛСЯ НА ФЕДЕРАЛЬНУЮ СЕТЬ КОВОРКИНГОВ

Михаил Кулыбин

**Vecar Asset Management Group приступила к проекту создания федеральной сети коворкингов, которую компания планирует сделать самой большой в России. Эксперты считают, что перспективы у формата есть, но преувеличивать их не стоит.**

## ЗАМАХ

В рамках проекта до конца года Vecar планирует открыть несколько объектов федеральной сети GrowUp в центре Москвы. Первый из них площадью около 1,5 тыс. кв. м будет рассчитан на 420 рабочих мест и разместится в историческом здании конца XIX века, расположенном недалеко от станции метро «Таганская». Другой на 1 тыс. кв. м будет реализован рядом с метро «Маяковская».

При этом в компании намерены придать объектам своей сети особую изюминку. Хотя обе площадки и будут готовы принять любых резидентов, однако каждая из них будет иметь свою дополнительную специализацию. «Это делается впервые за всю историю развития формата в России. Так, в проекте на «Таганской» будет сделан уклон на архитектурное направление. А на «Маяковской» в планах создание медиа-коворкинга, в котором можно будет проводить мероприятия любого формата и масштаба», — говорит директор департамента управления коворкингами Vecar Asset Management Group Константин Королев.

По его словам, к запуску федерального проекта компанию сподвиг успех первых объектов сети. Напомним, пилотный коворкинг GrowUp площадью 2,5 тыс. кв. м, рассчитанный на 500 рабочих мест, был открыт в Санкт-Петербурге в марте 2017 года. В его инфраструктуру входит конференц-зал на 70 человек, 6 переговорных комнат, team-офисы, кухонная зона, а также столовая. Вторым проектом сети стал agile-коворкинг площадью 1067 кв. м (238 рабочих мест) в центре Казани.

В планах компании в 2018 году запустить еще 5-6 коворкингов в нескольких городах-миллионниках и, таким образом, стать одной из крупнейших федеральных сетей России. Планируется увеличить число объектов GrowUp и в Северной столице. «В настоящий момент мы прорабатываем возможность открытия нескольких коворкингов в Петербурге. К сожалению, более детально рассказать пока нет возможности, так как эти

проекты создаются в партнерстве с другими компаниями», — отмечает Константин Королев.

## ПЕРСПЕКТИВЫ ЕСТЬ

Опрошенные эксперты считают, что перспективы у формата есть, хотя и в относительно узких кругах. «Коворкинги — отдельное пространство для совместной работы, в основе которого лежит модель работы, в которой участники, оставаясь независимыми и свободными, используют общее пространство для своей деятельности. В частности, коворкинг популярен среди фрилансеров, удаленных сотрудников, переводчиков, программистов, дизайнеров и начинающих предпринимателей. Формат занимает промежуточное место между работой из дома и использованием отдельного офиса. Коворкинги используют компании-новички, у которых еще нет ни средств на стандартный офис, ни понимания — насколько офис и вложения в него будут оправданы дальнейшими успехами этого самого бизнеса», — отмечает руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Марина Пузанова.

С ней согласен генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE Борис Мошенский. «Этот проект может быть интересен определенным сферам бизнеса на уровне стартапа. А также фрилансерам, удаленным сотрудникам, переводчикам, программистам и дизайнерам. Ценность коворкинга в том, что здесь можно получить не только рабочее место с доступом к офисной технике и к интернету, но и возможность общения с коллегами по идее, возможность найти клиентов, менторов, что является огромным плюсом для начинающих предпринимателей», — отмечает он.

По словам руководителя проектов отдела стратегического консалтинга JLL в Петербурге Екатерины Заволокиной, в Северной столице формат пока не получил широкого распространения, в отличие от Москвы. Из известных столичных игроков она называет «Рабочую станцию», «Ключ», CEO Rooms.

По данным Knight Frank, на сегодняшний день



в Петербурге насчитывается около 60 креативных пространств, расположенных в различных зданиях суммарной площадью более 300 тыс. кв. м. Наиболее распространенными профилями являются офисы и коворкинги, которые составляют 35% этих площадей. В сегменте коворкингов представлены различные площади от 160 кв. м до 20 тыс. кв. м. В среднем площадь коворкингов составляет около 350-400 квадратных метров.

«Однако преувеличивать перспективы развития этого сегмента не стоит, так как такой формат рабочего места необходим далеко не всем отраслям экономики. Определить, какое количество коворкингов нужно, например, нашему городу сложно. Это покажет время и рынок», — подчеркивает Борис Мошенский.

## ЭКОНОМИКА

«Основные затраты в таком проекте идут на отделку, офисное оборудование, мебель и персонал, без учета вложений в недвижимость.

Для того чтобы сделать финансовые расчеты о затратах, нужно учитывать состояние объекта, плотность размещения рабочих мест, будут ли коворкинги оснащены компьютерами, планируются ли переговорные комнаты. Поэтому прогнозировать затраты на проект сложно», — рассказывает Борис Мошенский.

По словам Константина Королева, стоимость запуска коворкинга обходится в 30-50 тыс. рублей на квадратный метр, в зависимости от состояния помещения и его площади. «В зависимости от конкретного объекта и его концепции будет формироваться общий объем инвестиций и срок окупаемости проекта», — добавляет он.

Если исходить из перспектив запуска 6 коворкингов со средней площадью, скажем, 1,5 тыс. кв. м, суммарный объем инвестиций в проект составит от 270 млн до 450 млн рублей.

По оценке Екатерины Заволокиной, сроки окупаемости таких объектов могут составить от трех до пяти лет.

## СЛУШАНИЯ

# «ЮГТАУН» НАЧАЛИ СЛУШАТЬ

Мария Мельникова

**На минувшей неделе состоялись общественные слушания по реализации нового масштабного проекта компании «ВТБ Девелопмент» — квартала «Югтаун» — в Пушкинском районе Санкт-Петербурга. Там в очередной раз выяснилось, что активисты хотят не жилья, а дорог и социальной инфраструктуры.**

Участок, на котором планируется его реализовать, относится к зоне общественно-деловой застройки. «ВТБ Девелопмент» предлагает построить там около 550 тыс. кв. м среднеэтажного жилья для 12,5 тыс. человек. Без жилой составляющей подобный проект прибыльным не будет, поэтому компания рассчитывает перевести землю в соответствующую функциональную зону.

Однако ряд активистов выступает против реализации еще одного масштабного жилого микрорайона. Координатор движения «Гражданин Пушкин» Александр Беляев напомнил, что неподалеку уже реализуются либо готовятся к реализации такие масштабные

проекты, как город-спутник «Южный», «Планетоград» и «Город Цветов». Таким образом, население района увеличится на несколько десятков тысяч человек, а значит многократно возрастет нагрузка на действующую дорожную и социальную инфраструктуру, с которой и так все не просто.

## СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Проект «Югтауна» находится в стадии разработки. Однако уже известно, что девелопер намерен освоить 198 га земли. Помимо жилья, там будет построено около 510 тыс. кв. м инфраструктуры разного назначения. Как сообщил генеральный директор

«БКН-Девелопмент» Леван Харазов, участвующий в подготовке концепции проекта, в «Югтауне» будет строиться комфортное жилье. «Плотность застройки будет невысокой, проект предусматривает большие дворы, широкие бульвары и множество зелени. Высота домов не будет превышать 15–18 метров», — сообщил он.

По данным г-на Харазова, «ВТБ Девелопмент» возьмет на себя строительство всей инженерной и дорожной инфраструктуры внутри ЖК. Представители девелопера на слушаниях сообщили, что для нужд квартала будет построено пять детских садов и две школы, однако не озвучили условия, на которых объекты планируется передавать городу. «На прямой вопрос, безвозмездно ли город получит эти объекты, представители компании сообщили, что вопрос находится в стадии переговоров. Они, видимо, хотят вернуть себе хотя бы часть вложенных средств. Если город будет выкупать образовательные учреждения по полной стоимости, то это станет

огромной статьей расходов», — считает Александр Беляев.

Леван Харазов уверяет, что в ЖК предусмотрено строительство множества других соцобъектов. «В каждом квартале будет спортивная площадка. Предусмотрены Центры детского творчества. Важно, что каждый детский сад спроектирован на отдельном земельном участке. Тогда застройщики, пришедшие в проект, не смогут вместо полноценного дошкольного учреждения предложить новоселам маленькую встройку», — заверяет он.

Кроме того, 10 га должен занять киногород «Ленфильм-парк» с бутофорскими улицами, стилизованными под различные эпохи и архитектурные стили. Там будут аттракционы и туристические магазины.

## ДОРОЖНЫЕ ТРУДНОСТИ

Однако больше всего вопросов на слушаниях вызвала не социальная инфраструктура, а транспортная. В «ВТБ Девелопмент» уверяют, что все

транспортные проблемы района будут решены после строительства так называемой Южной широтной магистрали. Этот объект значится в Генеральном плане Петербурга с 2015 года. Магистраль стартует от Волхонского шоссе, пересекает Петербургское и Московское шоссе и доходит до Усть-Славянки. Таким образом, дорога будет иметь выход на все транспортные артерии из Пушкинского района.

Александр Беляев признает, что такая трасса, действительно, значительно улучшит транспортную ситуацию в районе, однако проблема в том, что строить ее она будет за счет города. «Учитывая дефицитность городской казны дорогу построят только лет через 10, а нужна она прямо сейчас», — считает он.

В свою очередь Леван Харазов отметил, что на территории до Волхонского шоссе особых проблем с транспортной доступностью нет. «Там есть Пулковское шоссе, которое удовлетворяет нужды местных жителей, поэтому пробок почти не бывает», — считает он.



ТУРНИР



# ЛЕТНИЙ КУБОК СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ

4 августа состоялся IV Благотворительный турнир по пляжным волейболу и футболу. Организатором турнира выступил фонд «Строим Добро», который поддерживает детей с пороками челюстно-лицевой области.

Турнир традиционно прошел во Всесезонном центре пляжного спорта «Песок». Организатором футбольных соревнований (проводились впервые) выступила компания «Азбука спорта».

В борьбе за Кубок турнира по волейболу сражались команды: «Группа ЛСР», ГК «Спектрум», ГК «МегаМейд», ООО УК «ВОЛМА», СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», АО «Эн-Системс», сборная команда компаний ООО «ЕСМ» и ООО «Ставител». В борьбе за Кубок турнира по футболу – ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО», ГК «МегаМейд», ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», ООО «Азбука спорта».

Общая сумма внесенных участниками пожертвований составила 290000 рублей, на которые будут проведены операции двоим детям.



Турнир открыли Президент СРО Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Почетный строитель России Александр Вахмистров и идеолог образовательного интернет-портала SILA Project, попечитель фонда Станислав Логунов.

В соревнованиях по пляжному волейболу участвовали 7 команд



Обладатель Кубка турнира в соревнованиях по волейболу – СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»



Команда «Группа ЛСР» заняла второе место в Золотой серии



Третье место в Золотой серии у АО «Эн-Системс»



Команда ООО «УК ВОЛМА» заняла четвертое место в Золотой серии и выиграла в номинации «Лучшая группа поддержки»



Команда ООО «ЕвроСтромМаш» и ООО «Ставител» заняла первое место в Серебряной серии



Второе место в Серебряной серии у волейбольной команды ГК «МегаМейд»



Команда ГК «Спектрум» – третье место в Серебряной серии





**В соревнованиях по пляжному футболу участвовали 4 команды**



Кубок турнира по пляжному футболу завоевала команда ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад»



Второе место у команды ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»



Третье место заняла футбольная команда ГК «МегаМейд»



Команда «Азбука спорта» выступила соорганизатором турнира, а также приняла участие в футбольных соревнованиях, играя вне зачета



**Победители в индивидуальных номинациях**



Елизавета Михайлова (команда «ЕСМ» и «Ставител») была удостоена приза как самая молодая участница турнира



В соревнованиях по волейболу в номинации «Лучший защитник» приз получила Людмила Бодрова (АО «Эн-Системс»)



В номинации «Лучший игрок» среди участников волейбольных команд победил Аркадий Исаев («Группа ЛСР»)



Среди игроков футбольных команд лучшим бомбардиром признан Руслан Горбунов (ГК «МегаМейд»)



В номинации «Лучший вратарь» победил Дмитрий Хомутинников (ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»)



Лучшим игроком среди участников футбольных команд признан Алексей Прудников (ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»)



# ТОЧКА КИПЕНИЯ

Елена Чиркова

Власти Петербурга начинают масштабную программу адаптации жилья для инвалидов. За счет местного бюджета город готов не только провести небольшую перестройку в квартирах и подъездах людей с ограниченными возможностями, но и провести необходимое благоустройство дворов. Но все это – только по решению специальной комиссии.



primarykontakt.sk

1 января 2016 года Правительством РФ было принято 649-е постановление «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов». Документ дает регионам возможность самостоятельно (и за свой счет) заниматься адаптацией жилья под нужды инва-

лидов: расширять дверные проемы, устанавливать пандусы и подъемники, убирать ненужные порожки и т.д. Постановление также гарантирует, что, если помещение невозможно адаптировать, региональные власти обязаны предоставить инвалиду новое жилье, соответствующее всем требованиям доступности.

В мае этого года в Петербурге было принято постановление № 389, регламентирующее работы по адаптации жилья.

«В Петербурге уже сформирована региональная комиссия, которая принимает окончательное решение о возможности проведения подобной адаптации, а также районные подком-

иссии, – рассказывает заместитель председателя комитета по социальной политике Галина Колосова. – Инвалиды могут обращаться в районные подкомиссии или администрацию своего района с заявлением о том, если у них есть необходимость в переустройстве жилья и общих помещений многоквартирного дома».

По словам зампреда Жилищного комитета Алексея Бородули, с начала июня на рассмотрение комиссии уже подано около 200 заявлений. «В этом году необходимые работы будут выполнены по шести адресам в Колпинском, Приморском и Кронштадтском районах, – говорит г-н Бородуля. – Эти районы получили порядка 13 млн рублей. Там уже есть проекты по приспособлению, где-то работа уже началась».

Отметим, что деньги на адаптацию жилья для инвалидов привязаны к госпрограмме «Доступное жилье», но ответственность за их освоение полностью лежит на районных администрациях. Сколько город готов ежегодно выделять на обеспечение доступной среды – чиновники пока не уточняют. В Жилкомитете пояснили, что региональная комиссия пока считает, сколько денег ей потребуется в ближайшие два года на проведение работ.

По данным Комитета по социальной политике, в Петербурге сегодня проживают более 600 тыс. инвалидов, из них 112 тыс. человек – с заболеваниями опорно-двигательного аппарата, 16 тыс. инвалидов-колясочников и порядка 4 тыс. человек, которые имеют I группу инвалидности по зрению или слуху. Таким образом, в адаптации или новом жилье могут нуждаться более 130 тыс. петербуржцев.

Однако, насколько реально эту помощь получить и сколько времени может занять весь процесс, пока не ясно. Механизм следующий: инвалид должен обратиться с заявлением и внушительным списком сопутствующих документов в подкомиссию, которая в течение 30 дней разработает схему проведения обследования квартиры и общего имущества МКД. Через месяц, когда схема будет готова, а обследование проведено, подкомиссия составит акт и вынесет вопрос о приспособлении конкретного адреса на заседание региональной комиссии. Там при участии представителей КГА, КГИОП, соцзащиты и обществ инвалидов и будет вынесено окончательное решение. Если оно окажется положительным, то все необходимые работы будут выполнены за счет бюджета. Если же окажется, что приспособить жилье невозможно, – будет составлен другой акт, который станет основанием для предоставления инвалиду нового жилья.

Активисты обществ инвалидов отмечают, что инициатива правительства может стать реальным шагом к созданию доступной среды в России, потому что сегодня редкие застройщики предусматривают пандусы и «нулевые» пороги в новостройках, а говорить про доступность старого жилого фонда и вовсе не приходится. К тому же до принятия постановления правительства городские власти не имели права тратить бюджетные средства на приспособление домов для инвалидов, и решать свои проблемы человеку приходилось самостоятельно.

## КСТАТИ

### А КАК У НИХ...

Елена Кипелова

**В Северной Америке все большую популярность набирает строительство домов, основанное на принципах универсального дизайна. То есть пригодных для проживания всех людей без исключения, независимо от их особенностей и состояния здоровья.**

В отличие от строительных нормативов, устанавливающих минимальный набор стандартов для людей с ограниченными физическими возможностями, универсальный дизайн – это совершенно новый концепт, который предполагает создание среды, подходящей одновременно для инвалидов и не инвалидов.

Например, говоря об оснащении жилья, – это кухонные островки, у которых можно поменять высоту столешницы нажатием кнопки, это стиральные машины и сушилки с горизонтальной загрузкой, мебель, одинаково удобная для инвалидов-колясочников, входные группы без лестниц и т.д.

Универсальный дизайн позволяет создавать продукты и среду, которые могут использовать как инвалиды, так и обычные потребители. А значит, не нужно строить дома для разных групп людей: для инвалидов по зрению, для маломобильных групп населения и т.д.

Первым проектом, полностью реализованным на принципах универсального дизайна, стал дом 6 North в городе Сент-Луис штата Миссури. Идея проекта принадлежала Колин Старклоф и ее мужу Максусу, парализованному после автокатастрофы. Семья Старклоф хотела построить дом, который стал бы национальной моделью универсального дизайна. В 1970 году они создали некоммерческую организацию «Паракад» и через нее занялись поисками девелопера, который смог воплотить в жизнь проект, созданный на принципах универсального дизайна. В 2003 году с «Паракад» связался Ричард Барон, сооснователь и председатель правления известной в Америке строительной компании McCormack Baron Salazar. Барона заинтересовала предложенная концепция, и он предложил построить первый в США

многоквартирный дом, воплощающий принципы универсального дизайна.

Все входные группы, коридоры и холлы 6 North оформлены контрастными цветами, чтобы слабовидящие люди могли ориентироваться в пространстве. В стене у входа в каждую квартиру есть небольшая полочка, которая выглядит как элемент дизайна, однако служит для того, чтобы человек смог положить вещи, пока он открывает дверь. Это, как отмечает Колин Старклоф, одинаково удобно как для матери, держащей на руках ребенка и покупки, так и для человека с частичным параличом. Душевые организованы так, чтобы туда можно было заехать на колясках, и даже системы хранения в гардеробах выстроены с учетом этого.

Проект был введен в эксплуатацию в 2005 году. Сегодня эти апартаменты пользуются большой популярностью как у инвалидов, так и у временно недееспособных людей, проходящих реабилитацию после травм. Аренда квартиры, оборудованной кухонной мебелью и техникой, варьируется от 750 до 1100 долларов в месяц. При этом часть арендной платы могут покрывать социальные пособия.



ВОЗВРАЩАЯСЬ К НАПЕЧАТАННОМУ

# КОГДА ПРОЩЕ СЛОМАТЬ

Лидия Нижегородова

**Общественный резонанс, который повлекло за собой обрушение квартир в доме на Каменноостровском проспекте, до сих пор не утих. Неделью назад Минстрой РФ пригрозил значительным ужесточением наказания за несогласованную перепланировку. Пока правительство решает, какой именно кары заслуживают нерадивые собственники, петербургская жилинспекция ищет корень зла.**

За 6 месяцев 2017 года жители Петербурга 1286 раз пожаловались на соседей, которые незаконно передвигают в квартирах стены и возводят новые перегородки. Жалобы на перепланировки, как отмечает заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга Юрий Кузин, составляют порядка 7% от общего количества обращений в жилинспекцию.

Инспекция даже ведет районную статистику по количеству выявленных случаев незаконной перепланировки. В 2016 году, например, лидером был Центральный район — там 42% жалоб были связаны с переустройством помещений. Меньше всего обращений зафиксировали в Колпинском районе, где на несогласованную перепланировку приходится лишь 7% от общего количества жалоб.

Г-н Кузин отмечает, что в последние годы нарушений стало значительно больше, во многом за счет того, что наказание за незаконную перепланировку чаще всего заключается в назначении двух-трех тысяч рублей штрафа. Зато при желании сделать законную перепланировку собственник квартиры должен преодолеть несколько этапов согласования и потерять почти два месяца времени. Да и гарантии, что проект перепланировки будет согласован с первого раза, никто не дает.

«Отказов у нас, к сожалению, больше, — рассказывает начальник сектора по обеспечению деятельности межведомственной комиссии Центрального района Павел Курашев. — С начала года в МКВ поступило порядка 300 проектов, из них почти половина получили отказы».

По словам чиновника, отказы чаще всего связаны с ошибками в проектной документации: кто-то путает адреса, кто-то умудряется перепутать даже виды работ. «Часто приходит проект перепланировки жилого помещения по конкретному адресу, а в пояснительной записке и в чертежах мы видим адреса других объектов. Очевидно, проектировщик торопится и делает все по готовому шаблону, — поясняет он. — Иногда приносят проект перепланировки квартиры, а в пояснительной записке указан ремонт кровли. Таких ляпов бывает много». Однако отказать в согласовании проекта могут и потому, что документы неправильно подшиты.

Но согласовать проект перепланировки — не значит узаконить ее. После того, как проект одобрит МКВ и собственник сможет наконец передвинуть стенку, ему нужно будет пригласить приемочную комиссию. По требованиям Жилищного кодекса, законной считается лишь та перепланировка, которая получила соответствующий акт приема работ.

Если квартира находится в доме-памятнике, как в случае с домом на Каменноостровском проспекте, собственнику нужно еще и «благословение» КГИОП.

«Для всех видов приспособления объектов культурного наследия есть порядок, — говорит заместитель начальника отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Андрей Смелков. — Нужно получить у нас задание, согласовать с нами проектную документацию, получить разрешение. Все работы должны вестись под нашим контролем. Потом мы принимаем работы и выдаем акт, с которым собственник идет в МКВ и получает там разрешительную документацию».



На подобные жертвы люди чаще всего идти не готовы и поступают проще: сначала ломают, платят штраф и только потом идут узаконивать перепланировку. В ГЖИ добавляют, что, помимо штрафа, инспекция может потребовать у собственника вернуть квартиру в исходное состояние. За прошедшие полгода суд удовлетворил пять исков инспекции и обязал собственников помещений восстановить снесенные и передвинутые элементы. Только вот исполнены ли решения суда — в ГЖИ не знают.

В случае с домами-памятниками наказание, конечно, серьезнее. Тут за незаконную перепланировку штрафы могут достигать 60 млн рублей, а в исключительных ситуациях могут возбудить уголовное дело и присудить шесть лет лишения свободы. Юрист КГИОП Юлия Богачева говорит, что за последние пять лет настолько жесткую меру применяли лишь однажды — когда на Миллионной улице, 4, нашли незаконную мансарду. Ее, к слову, до сих пор не снесли, несмотря на все решения суда и вовлеченность в процесс Министерства юстиции.

«Со взысканием штрафов и неустоек проблем практически нет, потому что определенные механизмы действующим законодательством заложены, — добавляет г-жа Богачева. — А вот с исполнением обязательства по сохранению объектов в натуре сложнее, особенно если ответчиком является физическое лицо, поскольку действующим законодательством предусмотрена уголовная ответственность за неисполнение решения суда только для должностных лиц».

В Госжилинспекции отмечают, что еще больше проблем возникает с нежилыми помещениями — тут административная ответственность за незаконное переустройство в принципе не предусмотрена, и полномочия ГЖИ на такие помещения не распространяются.

Вопрос, «Что делать?» напрашивается сам собой. Чиновники не очень уверенно отвечают, что, пока Минстрой не придумал новых, надо учить граждан жить по существующим законам. Только вот как учить и кто этим должен заниматься — не ясно.

## ЗАКОН

## ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ОТМЕНЯТ

Глава Минстроя Михаил Мень сообщил о подготовке законопроекта, предусматривающего степень и методы влияния граждан на принятие градостроительных решений.

Сегодня перед принятием градостроительных решений проводятся публичные слушания, которые предусматривают собрание граждан. По мнению министра, это неэффективно, так как не предусматривается регистрация участников слушаний и чиновникам не удается выявить объективное мнение большинства граждан.

«Это подтверждается большим количеством жалоб участников публичных слушаний о нарушениях их прав в связи с неудобным временем проведения собрания, как правило, в рабочее время, недостаточной вместимостью и доступностью помещений в которых проводится собрание граждан, участием в публичных слушаниях тех, кто не проживает на территории, в отношении которой подготовлена соответствующая градостроительная документация, необоснованным игнорированием в итоговых документах предложений и замечаний участников публичных слушаний, высказанных в ходе собрания», — отметил министр. Подготовленные Минстроем России изменения предусматривают переход к общественным обсуждениям.

Законопроект предполагает несколько форм фиксации мнения участников общественных обсуждений: направление в письменной форме предложений и замечаний в адрес органа местного самоуправления; запись в книге учета посетителей экспозиции; направление в письменной форме предложений и замечаний через Интернет. Результаты обсуждения будут находиться в публичном доступе с содержанием аргументированных выводов о целесообразности или нецелесообразности учета представленных предложений и замечаний. Сведения об участниках общественных обсуждений будут прикладываться к протоколу обсуждения. «Законопроект был внесен в Госдуму, однако в весеннюю сессию рассмотреть его не удалось. Парламент должен вернуться к его рассмотрению осенью», — сообщил Михаил Мень.

## ВОЕННЫЕ ГОРОДКИ ПЕРЕДАДУТ МУНИЦИПАЛИТЕТАМ

Президент РФ Владимир Путин заявил о том, что земли военных городков целесообразно и нужно передавать под управление муниципалитетам.

На заседании президентского совета по развитию местного самоуправления главе государства сообщили, что военные городки не вовлечены в программу «Городская среда». «Органы управления в Минобороны, которые имуществом распоряжаются, все боятся что-то потерять», — предположил глава государства, пообещав проработать данный вопрос и реализовать необходимый закон 2011 года.

## КАБМИН УНИФИЦИРОВАЛ ГАЗОВЫЕ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПСТРОИТЕЛЬСТВА

Правительство РФ унифицировало порядок подключения объектов к сетям газораспределения с порядком их подключения к другим видам сетей инженерно-технического обеспечения. Постановление опубликовано на сайте Правительства РФ. Унифицируются также предельные сроки подключения и порядок внесения платы за подключение. Срок получения технических подключений сокращен до 20 рабочих дней, заключения о возможности подключения — до пяти рабочих дней.



# ВИВАТ, СТРОИТЕЛИ

10 августа состоялся праздничный концерт в Ледовом дворце, посвященный Дню строителя. Его посетило почти 10 тысяч петербургских строителей.



Минувшая неделя выдалась чрезвычайно насыщенной на праздничные мероприятия. 7 августа в Смольном состоялась торжественная церемония награждения работников строительного комплекса. Благодарности и награды из рук губернатора в общей сложности получили около ста петербургских строителей. 8 августа в Большом аукционном зале Фонда имущества награды строителям вручил председатель Комитета по строительству С.Э. Морозов и вице-президент Российского союза строителей О.А. Бритов.

10 августа в честь строителей был произведен выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости, совершен молебен в Храме строителей. Главным событием дня стал концерт в Ледовом дворце. Атмосфера праздника царил уже на подходе к спортивно-концертному комплексу, где гостей встречал духовой оркестр и шоу барабанщиц. А начался концерт с торжественной церемонии чествования лучших строителей.

В качестве почетных гостей на концерте присутствовали губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко, председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макаров, главный федеральный инспектор по Санкт-Петербургу В.А. Миненко и президент Российского Союза строителей В.А. Яковлев.

В своих выступлениях почетные го-

сти отметили, что за последние годы в Санкт-Петербурге построены и активно эксплуатируются тысячи жилых домов и общественных зданий. Введены в эксплуатацию новые дороги, мосты, туннели, станции метрополитена. Созданы современные спортивные сооружения и бизнес-центры, устремляются в небо прекрасные небоскребы!

Выступающие поздравили строителей с профессиональным праздником и пожелали им множества новых интересных проектов, насыщенных трудовых будней и, самое главное, крепкого здоровья.

На сцене Ледового дворца были вручены награды правительства Санкт-Петербурга. За плодотворную работу и личные заслуги в области строительства Почетным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» I степени был награжден Федор Олегович Туркин – председатель Совета директоров закрытого акционерного общества «РосСтройИнвест». Награду вручил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко.

За высокое профессиональное мастерство в строительной отрасли были награждены победители регионального этапа Национального конкурса «Строймастер»: Роман Комановский, каменщик ООО «КМ-Строй» (Объединение «Строительный трест»), Бахриддин Нуридинов, штукатур ООО «Азимут» (Группа компаний «РосСтройИнвест»),

и электрогазосварщик 5-го разряда ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Михаил Левченков. Благодарственные письма строителям вручил вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин.

Призы и грамоты получили победители спартакиады строителей «За труд и долголетие!», которая в этом году состоялась в четырнадцатый раз. В соревнованиях по семи разным видам спорта традиционно приняли участие тысячи строителей нашего города. Первые отборочные этапы состязаний проходили в организациях, а их победители уже принимали участие в итоговых турнирах.

Команда «РосСтройИнвест» завоевала в ходе спартакиады третье место, команда «ЮИТ Санкт-Петербург» – второе. Чемпионы спартакиады – команда «Группа ЛСР». Кубки победителям вручил почетный президент Союза строительных объединений и организаций, президент «Объединения строителей» Александр Вахмистров.

По сложившейся доброй традиции на праздничном концерте также чествовали победителя конкурса рисунков «Мои родители – строители!». Конкурс проводится по инициативе Союза строительных объединений и организаций и компании «Эталон ЛенСпецСМУ», входящей в Группу «Эталон». Это уже четвертый конкурс, в котором приняли участие более сотни юных художников! В этом году специальный приз жюри конкурса был вручен Даше Семенович и ее маме Ольге – сотруднице «Метростроя», которая вдохновила дочь на творчество. Подарок вручил генеральный директор Группы компаний «Эталон» Вячеслав Заренков.

По окончании официальной части состоялся праздничный концерт, на котором выступили народный артист России Лев Лещенко, народная артистка России Лариса Долина, солист Мариинского театра, народный артист России Василий Герелло, заслуженный деятель искусств России Игорь Корнелюк, певец и композитор Максим Леонидов, финалист



ка проекта «Голос» на Первом канале Ксана Сергеевко и другие известные артисты.

Закончился концерт по традиции дискотекой. Всего в праздновании Дня

строителя приняли участие почти 10 тысяч представителей строительной отрасли Санкт-Петербурга. Уже много лет петербургский День строителя – самый массовый в России.

Организатором праздника выступил Союз строительных объединений и организаций при поддержке администрации Санкт-Петербурга.

Генеральные партнеры праздника: компания «Эталон ЛенСпецСМУ», входящая в Группу «Эталон», и группа компаний «КВС».

Партнерами праздника выступили «Группа ЛСР», компании «РосСтройИнвест», ЦДС, «ЕвроМонолит», «Метрострой», «Строительный трест», холдинг «Сетл Групп», «Главстрой-СПб», «Капитал Стройиндустрия», «Петроком», «ЮИТ-Санкт-Петербург», «МегаМейд», «Дальпитерстрой», КБ «ВиПС», строительная компания «Мир», группы компаний «Пионер», «Лидер Групп», «Полис Групп», Санкт-Петербургский «Центр государственной экспертизы», Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», а также банк «Открытие» и многие-многие другие предприятия и организации Северной столицы.

Официальный информационный партнер – газета «Кто строит в Петербурге».





# ПЕТЕРБУРГА!



Накануне профессионального праздника «День строителя» Постановлением правительства Санкт-Петербурга за плодотворную работу и личные заслуги в области строительства Почетным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» I степени награжден Туркин Федор Олегович – председатель Совета директоров закрытого акционерного общества «РосСтройИнвест».

## ПОЧЕТНЫМ ЗНАКОМ «СТРОИТЕЛЮ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» II СТЕПЕНИ НАГРАЖДЕНЫ

- 1 **АЛЕКСАНДРОВ**  
Николай Вадимович – первый заместитель генерального директора открытого акционерного общества по строительству метрополитена в городе Санкт-Петербурге «Метрострой».
- 2 **БЕРСИРОВ**  
Беслан Рамазанович – заместитель генерального директора по производству и общим вопросам акционерного общества «Строительный трест».
- 3 **КОВЫЛИН**  
Евгений Алексеевич – генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление-28».
- 4 **ОСИЮК**  
Любовь Сергеевна – начальник отдела сопровождения проектно-исследовательских работ Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление строительными проектами».
- 5 **ПАНИН**  
Сергей Александрович – генеральный директор акционерного общества «ЛенСпецСМУ-Реконструкция».
- 6 **РУМЯНЦЕВ**  
Александр Вадимович – генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Строй-Мастер».

## ПОЧЕТНЫМ ЗНАКОМ «СТРОИТЕЛЮ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» III СТЕПЕНИ НАГРАЖДЕНЫ

- 1 **БЕРЕЖНОЙ**  
Эдуард Васильевич – начальник отдела сопровождения долевого строительства Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление строительными проектами».
- 2 **БРЕГОВСКИЙ**  
Борис Михайлович – главный специалист инженерного отдела открытого акционерного общества «Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству – ЛЕННИИПРОЕКТ».
- 3 **ВАЙНЕР**  
Александр Григорьевич – главный инженер проекта общества с ограниченной ответственностью «Проектно-производственная фирма «А. Лен».
- 4 **ВЕБЕР**  
Анатолий Анатольевич – генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Лентехстрой».
- 5 **КОПЫЛОВА**  
Лидия Петровна – геодезист акционерного общества «ЛенСпецСМУ-Реконструкция».
- 6 **ЛАВРЕНТЬЕВА**  
Людмила Алексеевна – главный специалист инженерного отдела открытого акционерного общества «Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству – ЛЕННИИПРОЕКТ».
- 7 **МАРЮХНИЧ**  
Олег Васильевич – водитель погрузчика закрытого акционерного общества «Пилон».
- 8 **ПАРФЕНОВ**  
Андрей Михайлович – электрогазосварщик 4-го разряда акционерного общества «ЛенСпецСМУ-Реконструкция».
- 9 **РЮМИН**  
Алексей Николаевич – директор по строительству общества с ограниченной ответственностью «КВС».
- 10 **РЯДЧИН**  
Иван Петрович – электросварщик ручной дуговой сварки общества с ограниченной ответственностью «КВС».
- 11 **СКОРОДЕЛОВ**  
Владимир Егорович – заместитель генерального директора общества с ограниченной ответственностью «СТОУН».
- 12 **СКУЛЬСКАЯ**  
Ирина Алексеевна – главный специалист конструкторского отдела открытого акционерного общества «Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству – ЛЕННИИПРОЕКТ».
- 13 **СМИРНОВА**  
Надежда Николаевна – машинист крана (крановщик) общества с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон».
- 14 **СТАРКОВ**  
Алексей Юрьевич – заместитель генерального директора – главный инженер открытого акционерного общества по строительству метрополитена в городе Санкт-Петербурге «Метрострой».
- 15 **ФИЛИППОВ**  
Игорь Иванович – сменный механик Управления механизации – филиала открытого акционерного общества по строительству метрополитена в городе Санкт-Петербурге «Метрострой».
- 16 **ШАБОЛКИН**  
Александр Михайлович – столяр акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург».
- 17 **ШАВКУНОВ**  
Александр Владимирович – начальник строительства акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург».





# РЕШЕНИЕ

Дома на Тележной улице будут реконструированы с сохранением исторического облика. Такое решение было принято в ходе совещания по вопросу дальнейшего использования этих зданий.

## в Петербурге Кто строит

14 августа 2017 г. №3031 (525)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1-3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: М.Н. Кулыбин

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова,

Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева

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-4676

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 11.08.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44

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» публикуются на правах рекламы.

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

16\*



## VIII Всероссийская конференция «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

Открытый диалог бизнеса и власти

8 сентября 2017 г.



Планарное заседание 2016 год

- Формирование Нацреестра специалистов (НРС)
- Проблемы перехода из одной СРО в другую
- Формирование компенсационных фондов
- Новые требования к застройщикам

Регистрация на сайте [rskconf.ru](http://rskconf.ru)

Участие бесплатное

Уникальная возможность напрямую задать волнующие вопросы тем, кто принимает решения в сфере управления строительной отраслью, получить полезную практическую информацию и рекомендации экспертов, а также передать свои предложения представителям властных структур.

Санкт-Петербург, гостиница «Park Inn Пулковская», пл. Победы, д. 1  
тел.: (812) 251-31-01, +7 (921) 849-35-92,  
email: info@rskconf.ru.



Организаторы:



Спонсоры:



## X КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

### ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

- строительную компанию
- ипотечный банк
- риэлторское агентство
- жилой комплекс

10 мая —  
30 сентября

## ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА [DOVERIEKONKURS.RU](http://DOVERIEKONKURS.RU)

Партнеры:



Информационный партнер:



РЕКЛАМА

РЕКЛАМА