



АППАРАТ ПОЛНОМОЧНОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ  
ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

КООРДИНАЦИОННЫЙ СОВЕТ  
ПО РАЗВИТИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ОТРАСЛИ

# ВЕСТНИК



Тема номера:

Обсуждаем вопросы развития  
строительного комплекса,  
поставленные на заседании  
Государственного совета РФ

Исторический  
шанс  
российской  
власти

стр. 3

На пути  
к реформе  
долевого  
строительства

стр. 4

Ключ к выходу  
из кризиса  
жилищного  
строительства

стр. 6

Самовольное  
строительство:  
«острые углы»  
и пути  
урегулирования

стр. 8



**А. И. Вахмистров**, сопредседатель Координационного совета, председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», президент СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

### Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с Днем строителя, который отмечается в нашей стране уже шесть десятилетий. Непрерывно, порой стремительно, менявшиеся экономические и политические условия каждый раз заставляли сталкиваться со сложными проблемами и находить пути их решения. Уверен, что и сегодня мы сможем успешно преодолеть все трудности экономической ситуации и выйти на новые рубежи развития.

Не последнюю роль в подготовке выхода из кризиса играет выработка оптимальных механизмов взаимодействия государства и бизнеса. Именно это является приоритетной задачей Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО с самого начала его деятельности. Важно уже то, что у нас появилась возможность на этой площадке открыто обмениваться мнениями и участвовать в выработке государственной политики в отрасли. За четыре года на базе Координационного совета была проделана немалая работа по решению злободневных проблем инвестиционно-строительного комплекса, в процессе которой налаживается взаимодействие между исполнительной властью и организациями отрасли.

**Желаю всем строителям дальнейшей продуктивной профессиональной работы и деловых успехов!**



**О. А. Бритов**, вице-президент Российского Союза Строителей по работе в СЗФО, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, член Координационного совета.

### Уважаемые коллеги!

Пользуясь случаем, поздравляю вас с профессиональным праздником со страниц Вестника Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО.

Уже четвертый год осуществляется продуктивное взаимодействие Координационного совета с Российским Союзом Строителей, Союзом строительных объединений и организаций, другими общественно-профессиональными объединениями. Совместными усилиями были подготовлены и представлены на федеральном уровне важные предложения по усовершенствованию законодательства и поддержке отрасли. Уверен, что наше сотрудничество будет укрепляться и внесет весомый вклад в развитие инвестиционно-строительного комплекса.

### Вестник Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО

*Информационное издание*

Редакционный совет:

Ю. Л. Курикалов

А. И. Орт

М. Ю. Силява

П. Б. Созинов

Е. М. Игнатьева — редактор

О. Я. Явид, А. В. Панкевич — оформление и дизайн

Адрес редакции: 197046, Санкт-Петербург, Троицкая пл. ПС,

д. 1, лит. А, пом. 16Н

Телефон +7 (812) 385-06-55

e-mail: ks@szfo.info

www.szfo.info

Формат 60x90/8.

Бумага мелованная. Печать офсетная.

Усл. печ. л. 1,25. Тираж 1000 экз.

Отпечатано в типографии ООО «Принт-сервис плюс».

Распространение бесплатное.

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.

Официальный региональный партнер координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



**С. М. Зимин**, помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, сопредседатель Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО.

## ИСТОРИЧЕСКИЙ ШАНС РОССИЙСКОЙ ВЛАСТИ

17 мая 2016 г. под председательством Президента РФ В. В. Путина состоялось заседание Государственного совета РФ, целиком посвященное вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности. Ключевой темой обсуждения стали меры по нормализации положения в секторе жилищного строительства, выступающего в роли локомотива всей отрасли. Кризисные процессы в экономике заставляют государство искать новые способы поддержки при обеспечении граждан жильем. Первостепенно важной задачей признано формирование современного рынка арендного жилья. Главой государства было подчеркнuto, что принятых ранее мер недостаточно, чтобы надежно защитить права граждан при ведении долевого строительства. Указано на необходимость создания дополнительных гарантий за счет механизмов государственно-частного партнерства. Признано также целесообразным активно использовать эти механизмы для строительства социальной и транспортной инфраструктуры, в целом создания комфортного пространства жизни и работы людей.

Вопросы разработки оптимальных моделей государственно-частного партнерства с самого начала находились в центре внимания Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО. Сейчас, наконец, возникают условия для внедрения таких моделей в практику. На принципах государственно-частного партнерства необходимо основывать все мероприятия по комплексному развитию территорий, ликвидации аварийного и ветхого жилья, модернизации производственно-технологической базы строительства. По мере повсеместного внедрения инструментов такого партнерства потеряет свою остроту и вопрос о преодолении административных барьеров. Именно тогда будет реализован тот исторический шанс, на который указал Президент РФ В. В. Путин, закрывая заседание Государственного совета — решить жилищную проблему России и тем самым существенно содействовать ее социальному и экономическому развитию.

\* \* \*

Несколько слов о предлагаемом вашему вниманию информационном издании, которое призвано освещать все направления работы Координационного совета и связанных с ним общественно-профессиональных структур. Первый выпуск

**На принципах государственно-частного партнерства необходимо основывать все мероприятия по комплексному развитию территорий, ликвидации аварийного и ветхого жилья, модернизации производственно-технологической базы строительства.**

издания не имеет целью охватить все темы, перспективные для развития отрасли. В первую очередь он посвящен рассматривавшимся на заседании Государственного совета РФ проблемам реформы долевого строительства и создания фонда арендного жилья. Помимо этого, издание освещает вопросы урегулирования проблем в отношении самовольно возведенных объектов, которые приобрели в последнее время значительный социальный резонанс и получили определенное решение, подготовленное рабочей группой Координационного совета.

Конечно, рамки печатного издания крайне ограничены. Надеюсь, что в интернет-версии информационный ресурс станет общественно-профессиональной площадкой выработки конкретных предложений по оптимизации работы в строительной отрасли.

Приглашаю для обсуждения злободневных и продуктивных тем.



**Поздравляю с Днем строителя,  
желаю успеха всем участникам  
нашего общего дела!**





**П. Б. Созинов**, председатель экспертного комитета  
Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО.

## НА ПУТИ К РЕФОРМЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На заседании Госсовета РФ 17 мая 2016 г. прозвучало немало резких слов о проблемах долевого строительства. Надо вспомнить, что из всех мер по минимизации рисков в данной сфере, указанных в Поручении Президента РФ от 18.10.2012, правительством было реализовано лишь введение обязательного страхования. Теперь, когда неэффективность этой меры стала очевидной, вспомнили о предусмотренной в том поручении разработке механизма проектного финансирования с участием банков. Одна из моделей такого финансирования уже тогда была разработана экспертами нашего Координационного совета и представлена полномочным представителем Президента РФ в СЗФО в правительство, но «увязла в согласованиях». В данный момент, казалось бы, туман развеялся и пора показать механизм в деле. К сожалению, пока реальное внедрение проектного финансирования долевого строительства под вопросом.

**Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ предусматривает целевое кредитование с блокированием средств дольщиков в банке до завершения строительства. Это лишь «эрзац» проектного финансирования, поскольку не обеспечивается инвестиционное использование аккумулируемых средств.**

Министр строительства и ЖКХ М. А. Мень в выступлении на Госсовете представил правительственный законопроект, который в настоящее время уже принят как Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ. Данный закон отражает специфическую схему — целевое кредитование банком с блокированием средств дольщиков в этом банке до завершения строительства. Такое кредитование с долгосрочным блокированием средств представляет собой лишь «эрзац» проектного финансирования, поскольку не обеспечивает инвестиционное использование аккумулируемых средств. В особенности такого рода «замораживание» неприемлемо в условиях нарастающего кризиса рынка жилищного строительства. Надо вспомнить, что сам вопрос о реформе долевого строительства стал прорабатываться при появлении летом 2015 г. первых признаков возможной череды банкротств застройщиков, за которыми последовал крах группы компаний «СУ-155».

**В целях быстрого внедрения проектного финансирования следует установить его обязательность для всех случаев использования при долевом строительстве государственной поддержки, предоставляемой гражданам для улучшения жилищных условий или застройщикам для стимулирования строительства жилья экономкласса.**

Именно банкротства застройщиков стимулируют второе направление реформы, обозначенное на Госсовете и предусмотренное нормой Федерального закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ — создание государственного компенсационного фонда долевого строительства. Предполагается, что проблемные объекты завершат за счет отчислений, которые будут вносить в этот фонд застройщики. Это перекликается с предложением, которое было выработано и направлено в федеральные органы в конце прошлого года по результатам обсуждения профессиональным сообществом Северо-Запада.

В действительности, оба направления реформы хорошо сочетаются друг с другом в единый план по оздоровлению долевого строительства. Для этого необходимо обеспечить следующее: закрепить механизм проектного финансирования, обеспечивающий инвестиционное использование средств дольщиков в процессе строительства, то есть перечисление их застройщику по окончании каждого документируемого этапа стройки; аккумулировать средства компенсационного фонда на уровне субъекта РФ и передавать их для использования специализированной организации, выполняющей функции оператора строительства и распределения социального жилья в регионе; предусмотреть функции такого оператора как третьей стороны при осуществлении проектного финансирования через банк.

В целях быстрого и широкого внедрения проектного финансирования достаточно установить требование о его обязательности для всех случаев:

- использования при долевом строительстве предоставляемых гражданам бюджетом субсидий на приобретение жилья;
- использования при долевом строительстве средств в рамках государственной поддержки ипотечного кредитования;

— в отношении всех предусмотренных Градостроительным кодексом РФ договоров, предусматривающих государственную поддержку строительства жилья эконом-класса путем предоставления на льготных условиях земельных участков и помощи в обеспечении их объектами инфраструктуры.

При ведении долевого строительства жилья в остальных случаях, на чисто коммерческих условиях, должна быть предусмотрена возможность выбора застройщиком проектного финансирования под контролем оператора или внесения взносов в компенсационный фонд.

Предлагаемый вариант реформы долевого строительства является оптимальным с той точки зрения, что фактически

перерастает в дорожную карту по поддержке жилищного строительства и обеспечению доступности жилья для населения. Конечно, следует как можно скорее законодательно закрепить такой эффективный механизм проектного финансирования. Вместе с тем, поскольку неудачные в данном отношении нормы Федерального закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ, как говорят юристы, «носят не императивный, а диспозитивный характер», можно и до его корректировки начать эксперимент по реализации более перспективной модели. С этой целью в настоящее время при поддержке правительства Санкт-Петербурга ведется подготовка пилотного проекта, на котором будут опробованы основные элементы нового механизма.

## РАБОЧАЯ ГРУППА ПО ПОДГОТОВКЕ НОРМАТИВНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СИСТЕМЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Создана Координационным советом по развитию строительной отрасли СЗФО совместно с Комитетом по строительству Санкт-Петербурга, с участием представителей заинтересованных застройщиков и банковских структур.

Рабочей группой ведется разработка документации для реализации пилотного проекта финансирования через уполномоченный банк долевого строительства на земельных участках, принадлежащих частным застройщикам. Рабочей группой также готовятся на рассмотрение правительства Санкт-Петербурга предложения по комплексному механизму проектного финансирования при строительстве жилья экономкласса, внедрение которого должно производиться в увязке с модернизацией программы оказания содействия гражданам в улучшении жилищных условий.



Группа компаний  
«ННЭ»

*Вас ждет А. Орт*

### НОВАЯ СТРУКТУРА – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МКВ
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Строительный контроль
- Обследования
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям

**тел. (812) 233-33-66**  
**info@nnexp.ru**  
**www.nnexp.ru**

197046 Россия  
Санкт-Петербург,  
П.С., Троицкая пл., 1





**Ю. Л. Курикалов**, ответственный секретарь Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО

## КЛЮЧ К ВЫХОДУ ИЗ КРИЗИСА

# ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На заседании Госсовета слово «кризис» не звучало — напротив, приводились утешительные цифры по объемам ввода жилья в 2015 году. О падении объемов продаж в секторе долевого строительства упомянул лишь президент Национального объединения застройщиков жилья Л. А. Казинец. Тем не менее, тональность обсуждения во многом определялась неблагоприятными данными об экономическом состоянии отрасли.

Полная статистика по продажам жилья отсутствует. По выборочным данным и оценкам аналитиков, в среднем за 2015 год снижение сбыта на первичном рынке составило около 40%, а в некоторых сегментах до 70%. Не удивительно, что за тот же год банкротами были признаны свыше 2,7 тыс. строительных компаний — примерно в 5 раз больше, чем по итогам 2014 года. Эксперты убеждены, что тенденции к снижению рентабельности и увеличению рисков строительства только наметились, а кризис рынка неизбежно обернется и падением объемов ввода жилья. В прошлом году количество новых проектов снизилось примерно на треть, в этом году тенденция

**Коммерческие фонды арендного жилья успешно существуют и за рубежом, и в России. Проблема в том, что в нашей стране его рынок остается «диким», а возможности его системного инвестиционного развития не реализуются.**

сохранилась. По итогам 2016 года прогнозируется снижение на 20–25% операционных показателей застройщиков, включая объем ввода жилья.

Из выступления на Госсовете министра строительства и ЖКХ М. А. Меня следует, что поиск мер стимулирования жилищного строительства по-прежнему сосредоточен на ипотеке, хотя денег в бюджете на поддержание низкой кредитной ставки явно не хватает. Здравый смысл указывает на бесперспективность политики стимулирования ипотеки в условиях снижения доходов граждан. С начала года просрочки по ипотеке выросли на 22% и она стала «лидером» по этому показателю из всех сегментов кредитования. Финансовое положение большинства заемщиков неустойчивое, а сами они рассматривают ипотеку как вынужденный риск и кабалу. Урок ипотечного краха в США так и остается не выученным в России.

Ключ к выходу из кризиса жилищного строительства известен — это переход от «навязывания» гражданам ипотеки к формированию фондов арендного жилья. Принципиально перспективность такого решения признается и в докладе, подготовленном Минстроем к Госсовету: «развитие рынка арендного жилья позволит оживить инвестиционную активность в реальном секторе экономики, будет способствовать его интеграции с финансовыми институтами, обеспечит переход имущества в руки наиболее эффективного собственника».

Несмотря на декларативное признание и прямое указание, прозвучавшее в речи Президента РФ, Минстрой явно стремится свести дело к пилотным проектам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и уйти от задачи разработки программы создания арендного жилищного фонда. Сам М. А. Министр в реплике на Госсовете заявил, что такую программу не по-



звонит развернуть высокая стоимость банковских кредитов. Между тем, даже если не рассматривать вопрос об использовании для этой цели финансовых ресурсов государства, давно известны механизмы создания арендного жилья за счет частных инвестиций. Причем и в докладе к Госсовету привлечение коллективных инвестиций в арендное жилье выделено как один из магистральных путей развития, хотя и без его конкретизации.

**Создание арендного жилищного фонда в 2-х его формах — коммерческой и некоммерческой — действительно может стать окончательным решением наболевшего «квартирного вопроса» для граждан.**

В действительности, коммерческие фонды арендного жилья успешно существуют и за рубежом, и в России. Проблема в том, что в нашей стране его рынок остается «диким», а возможности его системного инвестиционного развития не реализуются. Указом Президента РФ от 07.05.2012 была поставлена задача обеспечить формирование не только цивилизованного рынка доступного арендного жилья, но и фонда некоммерческого найма. Уже на уровне принятия законодательного акта решение этой задачи шло крайне заторможено. Только в июле 2014 года, благодаря давлению администрации президента РФ, увидел свет закон № 217-ФЗ, который ввел в Градостроительный кодекс главу «Освоение территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов», а в Жилищный кодекс — раздел о некоммерческом найме.

Принятие закона № 217-ФЗ само по себе не явилось решением поставленной Президентом РФ задачи, тем более, что сам закон имеет серьезные дефекты. Для достижения цели требовалось разработать и реализовать эффективный план государственных мероприятий. Вместо этого была, как из-

вестно, создана невразумительная программа «Жилье для российской семьи», поминать которую, как неприятных покойников, нынче не принято.

Создание арендного жилищного фонда в 2-х его формах — коммерческой и некоммерческой — действительно может стать окончательным решением наболевшего «квартирного вопроса» для граждан. О ключевой актуальности этого вопроса для строительной отрасли было сказано выше. К сожалению, Госсовет не обозначил шагов в данном направлении. Вместе с тем Президентом РФ поручено органам исполнительной власти предоставить до конца сентября предложения по разработке новой программы, направленной на обеспечение потребности российских граждан в жилье. Будем надеяться, что при подготовке этих предложений настанет «момент истины» и удастся, наконец, продвинуться к конкретной реализации государственно-частного партнерства в формировании фондов арендного жилья.



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**28–30 сентября 2016 г.**

С 28 по 30 сентября в Санкт-Петербурге пройдет крупнейшее в России мероприятие на рынке строительства, недвижимости и ипотечного кредитования — Всероссийский жилищный конгресс (отель «Парк Инн Прибалтийская»).

В рамках проведения Конгресса 29 сентября 2016 г. состоится заседание Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО, посвященное вопросам выработки программы антикризисных мер в строительной отрасли.

Для участия в мероприятиях Всероссийского жилищного конгресса необходимо зарегистрироваться на сайте [www.gilforum.ru](http://www.gilforum.ru) (раздел «Жилищный конгресс», рубрика «Регистрация»). Предусмотрены платные и бесплатные пакеты участия.

Для согласования участия в заседании Координационного совета в качестве гостей просим обращаться по электронной почте: [ks@szfo.info](mailto:ks@szfo.info)





**Я. А. Явид**, директор АНО «Правовой центр градостроительных проектов», руководитель рабочей группы по проблемам самовольного строительства Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО.

## САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:

### «ОСТРЫЕ УГЛЫ» И ПУТИ УРЕГУЛИРОВАНИЯ

Проблема самовольного строительства приобрела в последнее время резонансный характер, в особенности в Москве и Санкт-Петербурге. В Москве, как гром среди ясного неба, грянул массовый снос коммерческих объектов. В действительности, действия властей столицы не ограничиваются такими акциями. Там давно создана постоянно действующая комиссия, которая в ряде случаев принимает решения о возможности сохранения самовольно построенных зданий при выполнении определенных условий.

**Безнаказанное создание и эксплуатация объектов самовольного строительства на протяжении многих лет стало способом извлечения прибыли для недобросовестных застройщиков.**

В Петербурге проблема является более «запущенной» и касается всех видов объектов — многоквартирных домов, административных и общественных зданий, даже целых складских и промышленных комплексов. Систематической работы по их выявлению и учету в Петербурге не ведется, но представление о масштабах «самоволки» дает сводный реестр объектов самовольного строительства, построенных (строящихся) без разрешительной документации. Данный документ был составлен Службой государственного строительного надзора в 2013 году и включает около 200 объектов разного назначения. Точной цифры нет, поскольку объекты в список как добавлялись, так и исключались по мере сбора исходно-разрешительной документации.

Наибольшую озабоченность вызывают самовольно построенные многоквартирные дома. Только Комитетом по имущественным отношениям выявлено более 220 таких домов. Вопрос обостряется тем, что многие из них заселены гражданами, часть которых оформила право собственности на квартиры через суд.

Предпосылкой роста числа таких объектов послужило длительное отсутствие ответственных органов исполнительной власти, которые осуществляли бы своевременное выяв-

ление и пресечение незаконного строительства. Безнаказанное создание и эксплуатация объектов самовольного строительства на протяжении многих лет стало способом извлечения прибыли для недобросовестных застройщиков. Дополнительные сложности создавали и постоянные изменения законодательства. Собственники объектов оказались просто не в состоянии адаптироваться к новым требованиям, что привело к еще большему разрастанию объемов «самовола», формально имеющего все признаки легально введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Попытка «амнистировать» незаконно возведенные объекты, о которой было объявлено вице-губернатором М. М. Оганесяном в 2013 году, проводилась бессистемно, без применения единой методики, и существенных изменений в создавшуюся ситуацию не принесла. Легализация самовольно построенных объектов проводилась в течение года на основании обращений самих застройщиков. Значительное число объектов в программу не попало либо по причине нежелания выходить «из тени», либо просто потому, что собственники не успели собрать необходимые документы в срок.

С завершением неудачной программы легализации в 2014 году Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга начала активную подачу исков в суд с требованием о сносе домов, построенных без получения разрешения от Службы. Во всех случаях судебные требования были удовлетворены, и многие уже перешли в стадию исполнения. Угроза сноса привела к серьезному росту социального напряжения. Граждане протестуют, не дожидаясь, когда к их «поставленным вне закона» домам подъедет бульдозер.

Таким образом, проблема на сегодня является достаточно острой и требует скорейшего принятия мер по урегулированию. Рабочей группой по проблемам самовольного строительства Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО были подготовлены предложения по методике принятия решений о действиях в отношении объектов незаконного строительства, получившие поддержку всех профильных органов исполнительной власти, включая Службу госстройнадзора.



**Необходимо кардинально пересмотреть всю существующую систему работы с незаконным строительством и обеспечить комплексный подход к решению проблемы.**

Суть предлагаемой методики сводится к следующему:

Необходимо кардинально пересмотреть всю существующую систему работы с незаконным строительством и обеспечить комплексный подход к решению проблемы. Надо скоординировать усилия органов исполнительной власти при работе с уже построенными без разрешения объектами и профилактике подобных правонарушений в дальнейшем. Должна быть создана единая информационная база и система мониторинга, благодаря которой будет обеспечено выявление и урегулирование в досудебном порядке вопросов самовольного строительства на самой ранней стадии.

Для обоснованного решения проблем по ранее возведенным объектам следует обеспечить межведомственное взаимодействие. С этой целью необходимо сформировать специализированный коллегиальный орган — комиссию по проблемам самовольного строительства. В такую комиссию, помимо представителей органов исполнительной власти, надо привлечь независимых экспертов и депутатов Законодательного собрания. Это позволит принимать решения о сносе или процедуре приведения в соответствие с нормативно-правовыми требованиями на основании экспертных заключений с применением единой методики, исходя из анализа градостроительной и правовой ситуации по каждому из таких объектов.

О начале процедуры урегулирования статуса самовольно построенных объектов — системно реализуемой программы легализации, — необходимо сообщить максимально публично, с привлечением средств массовой информации и официальных информационных площадок органов власти.

Исходя из предложений, подготовленных рабочей группой по самовольному строительству, в настоящее время вице-губернатором Санкт-Петербурга И. Н. Албиным санкционировано начало создания межведомственного коллегиального органа по проблемам самовольного строительства. Будем надеяться, что организационный процесс не затянется и этот орган вскоре приступит к осуществлению своих функций.

### **О методике работы комиссии по проблемам самовольного строительства**

Первоочередной задачей работы комиссии является рассмотрение фактов создания объектов самовольного строительства с целью воз-

можного сохранения объекта при условии приведения его в соответствие с градостроительными нормами или принятия решения о сносе объекта, как опасного для эксплуатации или нарушающего нормы градостроительного законодательства и права третьих лиц.

В отношении каждого из объектов осуществляются мероприятия по следующим этапам:

1. Подготовка экспертного заключения по объекту, содержанием которого является анализ соответствия состояния объекта нормативно-правовым требованиям с учетом градостроительной ситуации.

2. Принятие комиссией принципиального решения о возможности сохранения объекта как целого, либо необходимости его полного или частичного демонтажа.

3. В случае заключения о возможности полного или частичного сохранения объекта — подготовка плана-графика процедур, необходимых для получения разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию. При этом в случае уже ведущегося по объекту судопроизводства готовится проект мирового соглашения (в том числе на стадии исполнительного производства). В случае невозможности сохранения объекта как целого застройщик-правонарушитель извещается о необходимости сноса объекта или приведения его в состояние, допускающее подачу заявления о выдаче условий получения разрешения на строительство.



**Вынесено решение суда — жилой дом в Никитинской усадьбе подлежит сносу**



**Правильно поставленная работа нового органа, основанная на единой методике рассмотрения ситуаций с самовольно построенными объектами, поможет сбалансированно и разумно решить поставленные задачи, снять социальную напряженность в обществе, и позволит, наконец, навести порядок в городской застройке.**

4. Проводится экспертное обследование строительных конструкций объекта, подготовка исходно-разрешительной документации.

5. После подготовки вышеперечисленной документации Служба госстройнадзора выдает разрешение на строительство.

6. После выполнения строительных работ, необходимых для обеспечения соответствия объекта проектной и нормативно-технической документации, осуществляется получение от Службы госстройнадзора заключения о соответствии.

7. Как итог — получение разрешения на ввод в эксплуатацию и оформление права собственности на объект капитального строительства.

Несмотря на то, что первоочередной задачей создаваемой комиссии является рассмотрение вопросов по урегулированию ситуации с существующими объектами, не менее важная часть работы будет связана с дальнейшей подготовкой и реа-

лизацией мероприятий по профилактике и пресечению самовольного строительства на самой ранней стадии.

Правильно поставленная работа нового органа, основанная на единой методике рассмотрения ситуаций с самовольно построенными объектами, поможет сбалансированно и разумно решить поставленные задачи, снять социальную напряженность в обществе, и позволит, наконец, навести порядок в строительной отрасли.



**Никитинская усадьба на ул. Горной, 22: по решению суда объект требуют снести**

## **РАБОЧАЯ ГРУППА ПО ПРОБЛЕМАМ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ**

Осуществляет свою деятельность в структуре Координационного совета по развитию строительной отрасли при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО с октября 2015 г.

Предложения Рабочей группы по методике урегулирования правовых вопросов в отношении объектов, возведенных без получения разрешения на строительство, в том числе административном порядке ввода их в эксплуатацию, получили поддержку на совещании, проведенном 14 января 2016 г. под председательством вице-губернатора Петербурга И. Н. Албина. В настоящее время на рассмотрении правительства Санкт-Петербурга находится вопрос о создании межведомственного коллегиального органа, в компетенции которого будет подготовка решений о сохранении объекта, при условии приведения его в соответствие с градостроительными нормами, или о сносе данного объекта.

*Рабочая группа принимает информацию об объектах самовольного строительства для анализа градостроительной и правовой ситуации с целью предварительной оценки возможностей досудебного урегулирования сохранения объекта.*

Руководитель Рабочей группы — **Явид Ярослав Алексеевич**.

Адрес для подачи обращений: **ks@szfo.info**

**www.szfo.info**

**+7 (812) 385-06-55**



1 августа 2016 года отметил 50-летие трудовой деятельности председатель комитета по качеству и безопасности строительства Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО Александр Иванович Орт.

### **Уважаемый Александр Иванович!**

**От всего сердца поздравляем Вас с 50-летним юбилеем трудовой деятельности!**

Коллеги и партнеры уважают Вас как профессионала и гордятся работой с Вами. Вы обладаете такими уникальными качествами, как широта кругозора, рассудительность, проницательность, способность видеть вопрос целиком и проявлять внимание к деталям. Где бы Вы не работали, Вы формируете сплоченную команду профессионалов, способную решать самые сложные проблемы. Зная весь процесс строительства от исполнителя на объекте до руководителя организации, заказчика и надзорного органа, Вы являетесь высокопрофессиональным специалистом и уважаемым экспертом.

**Желаем Вам всего самого доброго — крепкого здоровья и бодрости духа, новых проектов, успехов в Вашей разноплановой деятельности!**

Сопредседатель Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО **С. М. Зимин**

Сопредседатель Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО **А. И. Вахмистров**

## **ОПЫТ ПРЕОДОЛЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ БАРЬЕРОВ**

Проект строительства завода по сборке среднеоборотных дизельных двигателей в пос. Ольгино и промышленного комплекса по производству компонентов дизельных двигателей в пос. Саперное начинается не с чистого листа. Это развитие производства Санкт-Петербургского завода дизельных запчастей, осуществляющего сборку судовых дизельных двигателей и резервных генераторов для энергоблоков АЭС мощностью 1000 МВт. Генеральный директор этого производства

В. Ю. Колмаков и его ведущие специалисты сохранили традиции завода «Русский Дизель», который до 2001 года производил судовые дизели и электростанции оригинальной конструкции, а также по лицензиям концернов Wartsila и MAN-Pelstick. Проект предусматривает внедрение инновационных технологий и на федеральном уровне уже признан государственными органами стратегически значимым для развития двигателестроения в стране. Совокупный объем инвестиций для реализации проекта составит свыше 8 млрд. рублей.

Главным препятствием реализации этого импортозамещающего производства явилась многолетняя задержка предоставления земельного участка для строительства завода. Еще в 2010 году инвестор получил участок площадью 8,3 га в промзоне «Конная Лахта» для проведения изыскательских работ. Однако после их завершения получить участок для использования никак не удавалось — причиной выступали то в перемены в руководстве и структуре администрации Санкт-Петербурга, то изменения законодательства. На проведенном под эгидой Координационного совета совещании с участием представителей руководства Комитета по промышленной политике и инновациям и Комитета по инвестициям была признана необходимость всемерно содействовать реализации проекта, в первую очередь исключить дальнейшие задержки предоставления участка. Вслед за этим Совет по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга рекомендовал официально признать проект стратегическим, после чего, в соответствии с законодательством, участок может быть предоставлен без проведения торгов. В настоящее время Комитетом по инвестициям завершается подготовка документов для принятия правительством Санкт-Петербурга соответствующего решения.

**При поддержке Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО в Санкт-Петербурге возобновлена реализация инвестиционного проекта по созданию комплекса стратегически значимого импортозамещающего производства среднеоборотных дизельных двигателей и их компонентов.**



# КООРДИНАЦИОННЫЙ СОВЕТ ПО РАЗВИТИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

При аппарате полномочного представителя Президента Российской Федерации  
в северо-западном федеральном округе

Создан в апреле 2012 года в целях координации деятельности по реализации государственной политики в строительной отрасли органов исполнительной власти, местного самоуправления, общественно-профессиональных объединений и организаций строительного комплекса. Деятельность Координационного совета ориентирована на решение задач оптимизации работы строительной отрасли в соответствии с Поручениями Президента РФ (Указ от 07.05.2012 № 600, Перечень поручений от 11.06.2016 № Пр-1138ГС по итогам заседания Государственного совета 17.05.2016).

Экспертный комитет является постоянно действующим органом Координационного совета и ведет работу по решению правовых вопросов инвестиционно-строительной деятельности, совершенствованию градостроительного законодательства, устранению административных препятствий при реализации проектов развития территорий и локальных объектов недвижимости. Другой постоянно действующий орган Координационного совета — комитет по качеству и безопасности строительства, ведущий во взаимодействии с профильными органами исполнительной власти работу по проблемам совершенствования нормативно-технической базы и строительного контроля.

В соответствии с распоряжением полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, состав Координационного совета утверждается полномочным представителем с учетом рекомендаций Съезда строителей Северо-Запада. Действующий состав выдвинут на V Съезде, состоявшемся 04.06.2015, и включает от каждого из регионов СЗФО руководителей отрасли в органах исполнительной власти и лидеров ведущих общественно-профессиональных объединений. Вместе с тем утвержденный полномочным представителем состав Координационного совета является лишь малой частью его актива. Основная деятельность реализуется на уровне рабочих групп и профильных комиссий, образуемых с целью решения определенных проблем или специальных вопросов. Руководители рабочих органов кооптируются в члены Координационного совета.

В перспективе подготовки VI Съезда строителей Северо-Запада, проведение которого планируется весной 2017 года, приглашаем к сотрудничеству ведущих экспертов и руководителей организаций строительного комплекса.

Страница на сайте аппарата полномочного представителя Президента РФ  
в СЗФО: [www.szfo.gov.ru/council/contruction.szfo.info](http://www.szfo.gov.ru/council/contruction.szfo.info)  
Эл. почта: [ks@szfo.info](mailto:ks@szfo.info)

Телефон: +7 (812) 385-06-55  
[www.szfo.info](http://www.szfo.info)

*Автономная некоммерческая организация «Правовой центр градостроительных проектов» создана на базе экспертного комитета Координационного совета по развитию строительной отрасли при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО и осуществляет юридическую, экспертно-градостроительную и информационно-организационную поддержку деятельности Координационного совета.*

## ПРАВОВОЙ ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Оказывает услуги юридическим лицам и гражданам, органам государственной власти и местного самоуправления по следующим направлениям:

- консалтинг по юридическим вопросам инвестиционно-строительной деятельности, помощь в устранении административных барьеров;
- правовое сопровождение проектов развития территорий и локальных объектов недвижимости;
- экспертная практика и правовая поддержка по проблемам легализации объектов, возведенных без получения разрешения на строительство;
- решение правовых вопросов, связанных с реновацией объектов культурного наследия;
- обеспечение прав и законных интересов строительных компаний и владельцев недвижимости путем ведения судебных процессов;
- разработка, экспертиза проектов нормативно-правовых актов, методических, программных документов, направленных на обеспечение оптимального правопорядка градостроительной деятельности.

Телефон: +7 (812) 385-07-45

эл. почта: [pcgp@szfo.info](mailto:pcgp@szfo.info)

[www.szfo.info/pcgp](http://www.szfo.info/pcgp)