УДРУЧАЮЩАЯ ТРАНСПОРТНАЯ СИТУАЦИЯ

КЛЮЧЕВОЙ ПРОБЛЕМОЙ МУРИНО ЯВЛЯЕТСЯ ДОРОЖНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, НЕ РАССЧИТАННАЯ НА ВЫСОКИЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАФИК И ТЕКУЩИЕ ПОТРЕБНОСТИ ЛОКАЦИИ. КСЕНИЯ МИРОНОВА, ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Жилой фонд Мурино составляет 84 многоквартирных дома, общей площадью 1,35 млн кв. м (там проживает примерно 50 тыс. человек). В результате местные жители ежедневно сталкиваются с автомобильными пробками. «Сложилась довольно удручающая ситуация, которая в перспективе будет только усугубляться, в том числе за счет строительства новых жилых массивов»,— говорит Дмитрий Лехмус, партнер Rusland SP. Например, указывает он, уже согласован проект планировки территории под строительство более 1 млн кв. м жилья в районе деревни Лаврики.

Гигантская застройка в Мурино привела к тому, что дорожным службам придется ремонтировать Токсовский тоннель на внутреннем кольце КАД. Испортили его многочисленные «проколы», необходимые для обеспечения жизнедеятельности микрорайона. Ремонт начался 26 июня 2017 года и закончится только 1 декабря 2018 года. На него из федерального бюджета выделено больше 563 млн рублей. Тоннель теоретически необходим более 67 тыс. человек, без тоннеля пробка, и так стоящая на магистралях 24 часа в сутки, стала больше.

Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «Транспортная ситуация в локации печальная. Расположение района за КАД отрезает его транспортные потоки от города, в который из локации ведет только одна узкая дорога, поэтому на выезде можно простоять в многочасовой пробке». Она также отмечает, что из-за нехватки социальных объектов и острой транспортной проблемы локация стала непопулярной. «Владельцы жилья пытаются его продать и выехать из Мурино. Боюсь, что если ситуация не поменяется, покупатель не поедет сюда жить»,— говорит она.

АНТОН ВАГАНОВ

ЖИЛОЙ ФОНД МУРИНО СОСТАВЛЯЕТ 84 МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1,35 МЛН КВ. М (ТАМ ПРОЖИВАЕТ ПРИМЕРНО 50 ТЫС. ЧЕЛОВЕК)

Второй значимой проблемой локации является недостаток социальных объектов, чье строительство ведется с отставанием относительно ввода жилья. «Впрочем, в Мурино есть станция метро „Девяткино“»,— говорит господин Лехмуас.

При этом строительные компании работают в тесном партнерстве: возводят садики и школы по программе «Соцобъекты в обмен на налоги». До 2020 года должны открыть два больших спортивных зала, два бассейна и 16 других спортивных сооружений. До 2020 года должны быть введены три отдельно стоящих детских дошкольных учреждения на 620 мест и два на 140 мест. В Мурино на разных стадиях строительства сейчас находится более трех десятков проектов новостроек.

Господин Лехмус указывает на то, что в последнее время аналитики фиксируют замедление темпов поглощения предложения жилья в данной локации. «Покупатели начали ориентироваться на предложение точечных проектов, расположенных на территории Петербурга, пусть и по более высокой цене. В обозримом будущем эта тенденция сохранится»,— уверен эксперт. ■

СТРОЯЩИЕСЯ ПРОЕКТЫ В МУРИНО

НАЗВАНИЕ ЖК	ДЕВЕЛОПЕР
«ТРИ КИТА»	«ЛИДЕР ГРУПП»
«КРАСКИ ЛЕТА»	
«ТЕРРИТОРИЯ»	
«ВИТАМИН»	
«ДЕВЯТЫЙ ВАЛ»	
«МАТЕРИК»	«ПЕТРОСТРОЙ»
«АЛФАВИТ»	
«ЛАСТОЧКА»	
«ФОРВАРД»	«МАВИС»
«ВИКТОРИЯ»	
«ЦВЕТА РАДУГИ»	
«YOUПИТЕР»	«АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
«КВАРТАЛ СОЛНЕЧНЫЙ»	
«МУРИНСКИЙ ПОСАД»	ЦДС
«НОВОЕ МУРИНО»	
«ДЕСЯТКИНО»	NORMANN
«ДЕСЯТКИНО 2.0»	
«ЛЕНИНГРАДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА»	«ЛЕНСПЕЦСТРОЙ»
«GREENЛАНДИЯ»	SETL CITY
«GREENЛАНДИЯ 2»	
«ВОРОНЦОВ»	«СПЕЦКАПСТРОЙ СПБ»
«МУРИНО-2017»	«САМОЛЕТ ЛО»
«ОХТИНСКАЯ ДУГА»	«ЗАПСТРОЙ»
«СТАРАЯ КРЕПОСТЬ»	«РОССТРОЙИНВЕСТ»
«ТРИДЕВЯТКИНО ЦАРСТВО»	«УНИСТО-ПЕТРОСТАЛЬ»
«СОЗВЕЗДИЕ»	«НАВИС»
«НОВАЯ ОХТА»	ГРУППА ЛСР
«СОКОЛ»	«СТРОЙТЕХИНВЕСТ 25»
«СЕВЕРНАЯ ПАЛИТРА»	«МОНАРХ»

ИСТОЧНИК: RUSLAND SP

ВОДА ПО ЛИЦЕНЗИИ

С 2020 ГОДА САДОВОДЧЕСКИМ ТОВАРИЩЕСТВАМ НЕОБХОДИМО БУДЕТ ПОЛУЧАТЬ ЛИЦЕНЗИЮ НА БУРЕНИЕ СКВАЖИН ДЛЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ. АГАТА МАРИНИНА

Соответствующие поправки в закон «О недрах» внесены после принятия летом этого года нового закона«О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», который вступит в силу с января следующего года. Как поясняет заместитель генерального директора ГК «Финам» Ярослав Кабаков, речь идет о централизованном водоснабжении садоводческих товариществ. «Неясно, относятся ли предлагаемые изменения ко всем товариществам или только к новым, или к любым, которые собираются организовать централизованное водоснабжение. Возможно, что все виды товариществ, как те, у которых есть такое водоснабжение, так и те, которые только собираются его делать, будут должны получить лицензию»,— рассуждает эксперт.

Для личных нужд участники СНТ получать лицензии не должны. Владельцам индивидуальных участков, у которых скважины и колодцы по объему извлечения подземных вод не превышают 100 куб. м в сутки, водоносный горизонт не является источником централизованного водоснабжения, а подземная вода используется для собственных нужд, лицензировать скважины не нужно. По словам исполнительного директора Союза дачников Подмосковья Федора Мезенцева, большинство источников водоснабжения для личного потребления не выходит за рамки этих требований.

«На данный момент централизованный водопровод — дело затратное, поэтому садоводы и дачники предпочитают бурить либо индивидуальные, либо общие на несколько участков скважины»,— отмечает ведущий юрист Европейской юридической службы Србуи Иващенко.

Вместе с тем, по мнению Федора Мезенцева, владельцы скважин, получившие лицензию, будут находиться в более выгодном положении по сравнению с новыми пользователями, которым придется обосновывать возможность добычи воды в необходимом объеме при согласовании новых скважин

«Учитывая возможную остроту вопроса и значение дач и огородов в продовольственном обеспечении страны, проведении досуга граждан, можно утверждать, что возможный порядок получения такой лицензии будет упрощенным и относительно недорогим»,— предполагает Ярослав Кабаков.

По словам адвоката Сергея Головина, в новом законе выдача лицензий для СНТ упрощена. Так, не требуется проведения геологического изучения недр, госэкспертизы запасов полезных ископаемых, геологической, экономической и экологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, согласования и утверждения технических проектов и представления доказательств того, что товарищества обладают квалифицированными специалистами, необходимыми финансовыми и техническими средствами для эффективного и безопасного проведения работ. Эксперт считает, что хотя до 1 января 2020 года получение СНТ лицензии на скважину не требуется, стоит ее оформить, чтобы избежать возможных проблем в дальнейшем.

НА ПУТИ К ЦИВИЛИЗОВАННОМУ РЫНКУ По мнению Федора Мезенцева, компаниям, которые бурят скважины легально, опасаться нечего, они даже будут в выигрыше: количество обращений к легальным организациям вырастет из-за требований к оформлению документов на лицензирование скважин. А вот нелегалы могут остаться без работы. Сергей Головин полагает, что на буровых компаниях данный закон не скажется, так как сейчас они в основном выполняют работы для подготовки получения лицензии и бурения. К тому же ответственность при отсутствии лицензии несет владелец скважины, а не компания, которая осуществляет бурение, добавляет он.

Игроки рынка отмечают, что приводить в порядок необходимо не столько процесс лицензирования скважины, сколько сам рынок. По словам представителей одной из буровых компаний, в настоящее время услуги по бурению оказывает множество компаний, которые не имеют необходимых компетенций и не ориентируются в нормативных документах. → 21