



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



Игра в наперстки  
с муниципалами

СТР.  
4



Стройка нацелилась  
на аренду

СТР.  
8



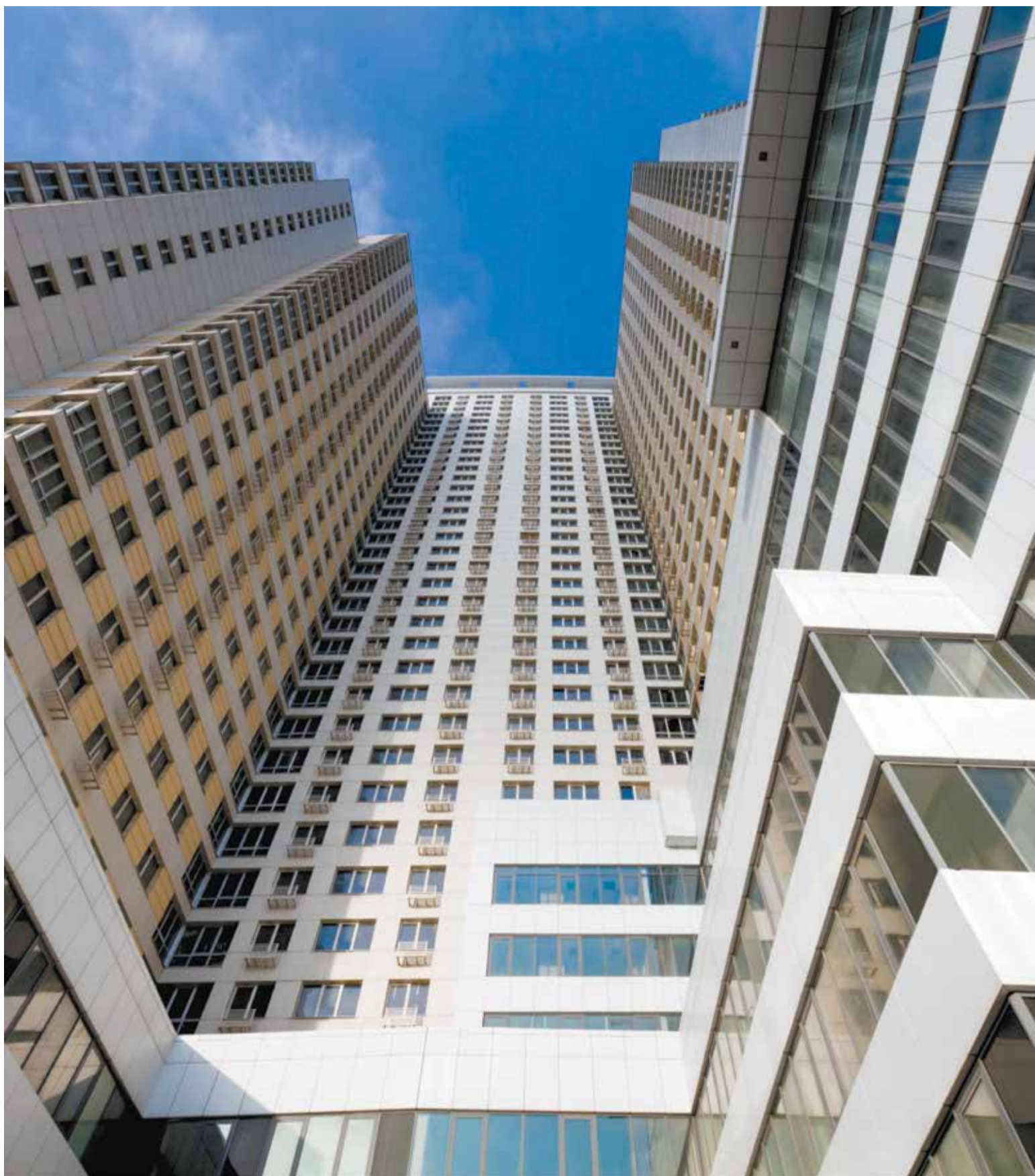
Петербургу  
нужны лофты?

СТР.  
9



Сухие смеси  
демонстрируют рост

СТР.  
11



## ЖИЛЫЕ ДОМА РАССТАВЯТ ПО КЛАССАМ

Татьяна Мишина

Вступил в силу приказ Минстроя России, меняющий правила определения класса энергоэффективности многоквартирных домов (МКД). Теперь жильцы смогут узнать, насколько еще можно сэкономить на услугах ЖКХ, а жилищники – получить объективную картину по энергозатратам.

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 15 АВГУСТА

### ИПОТЕКА

Национальное бюро кредитных историй (НБКИ) определило динамику среднего семейного дохода для обслуживания ипотечного кредита по регионам РФ. В первом полугодии он составил 73,2 тыс. рублей, что на 1,6% меньше, чем в первом полугодии 2015 года. В общей сложности, рекомендованный семейный доход для получения ипотечного кредита снизился в 48 регионах, в 31 регионе – показал рост. Для Санкт-Петербурга рекомендованный ежемесячный доход для обслуживания ипотечного кредита, согласно НКБИ, составляет 86,7 тыс. рублей – это на 4,5% меньше по сравнению с первым полугодием 2015 года, в Ленобласти – 74,7 тыс. рублей (- 8,2%). Показатель рекомендованного семейного дохода является индикатором доступности ипотечного кредитования и фиксирует предельное отношение ежемесячных платежей по ипотеке к ежемесячным доходам семьи (домохозяйства) на уровне 1/3. В этом случае обслуживание ипотеки является для заемщика относительно «комфортным», а риск дефолта представляется минимальным.

### ПРОГРАММА

53 %

жителей домов, которые по состоянию на начало 2012 года были признаны аварийными, воспользовались на сегодня программой расселения, сообщает Фонд содействия реформированию ЖКХ. В 2014–2017 годах было необходимо переселить 733,23 тыс. человек из аварийного жилья площадью 11,4 млн кв.м. До конца 2017 года осталось переселить 342,39 тыс. человек из аварийного жилья площадью 5,33 млн кв.м. В полном объеме аварийный жилищный фонд уже расселен в Москве и Санкт-Петербурге, Ингушетии, Калининградской и Московской областях, а также в Ненецком АО.

### СТАНДАРТИЗАЦИЯ

Росстандарт сообщил о начале формирования технического комитета (ТК) по стандартизации «Строительные материалы (изделия) и конструкции». В рамках деятельности нового технического комитета планируется разработать национальные и (или) межгосударственные стандарты в сегменте теплотехники, теплоизоляционных материалов, тепловых характеристик окон, дверей и жалюзи. Инициатором создания российского технического комитета по стандартизации выступила Национальная Ассоциация производителей панелей из ППУ. Прием заявок на участие в работе нового технического комитета по стандартизации продлится до 8 ноября 2016 года.

## ВТОРНИК 16 АВГУСТА

### ПРОЕКТ

Компания «Альянс» начала работы по завершению проблемного ЖК «Екатерингоф» и переименовала его в «Панорамы залива». В этом месяце планируется завершить монолитные работы на верхних этажах первой очереди. Проект по третьей очереди ЖК будет готов к октябрю 2016 года, а весь комплекс будет сдан во II квартале 2018 года. Для удобства дольщиков на объекте установлены веб-камеры, позволяющие следить за ходом работ. Напомним, строительство этого ЖК начало ЗАО «Трест-102» в 2008 году на месте снесенного здания на Двинской улице, 8, недалеко от парка «Екатерингоф», однако срок сдачи неоднократно переносился.

### ВЕДОМСТВО

Служба госстройнадзора напомнила о необходимости проверки проектной документации на соответствие требованиям новых правил землепользования и застройки (ПЗЗ). При выдаче разрешений на строительство Госстройнадзор обязан проверить документацию на соответствие требованиям действующего законодательства. Таким образом, если представленная заявителем проектная документация будет противоречить градостроительному регламенту территориальной зоны, установленному новыми ПЗЗ, заявителю будет отказано в выдаче разрешения на строительство. Уже выдано 23 уведомления об отказе в выдаче разрешения на строительство по причине несоответствия требованиям новых правил землепользования и застройки.

### СКАНДАЛ

Ленинский районный суд Санкт-Петербурга приступил к рассмотрению одного из самых громких коррупционных скандалов последних лет – поставка б/у труб для ремонта тепловых магистральных сетей. По данным обвинения, в 2010 году Комитет по энергетике заключил с «Петрокомом» госконтракт на строительство и ремонт теплотехники. «Петроком», покупая трубы у ОАО «Руструбпром», представлял Смольному счету как за новые, хотя это были трубы б/у с поддельными сертификатами качества. Всего таких труб в Петербурге было проложено около 600 км. Первоначально ущерб оценивался правоохранительными органами в 3 млрд рублей. Суммарный ущерб по разным эпизодам, по мнению прокурора, не такой масштабный, но значительный. Действия коммерсантов квалифицированы обвинением как мошенничество, совершенное организованной группой в особо крупном размере, действия чиновников – как злоупотребление должностными полномочиями.

## СРЕДА 17 АВГУСТА

### ПРОЕКТЫ

Во фронт-офис «единого окна» поступило десять заявлений от инвесторов о предоставлении земельных участков. Из них три заявления – на получение земельных участков под объекты спорта. Во Фрунзенском районе на улице Ярослава Гашека и в Кировском районе на улице Васи Алексеева инвесторы планируют построить крытые спортивные комплексы с трибунами вместимостью более тысячи мест площадью 12 817 кв. м и 7738 кв. м соответственно. На Исполкомской улице заявитель претендует на участок площадью 1581 кв.м. В переулке Декабристов планируется реконструкция газораспределительного пункта общей площадью 75 кв.м. В Приморском районе инвестор подал сразу два заявления на участки под объекты социального обслуживания: пансионат для престарелых на перекрестке Парашютной и Солунской улиц (участок площадью 840 кв. м) и общественная баня на Нижней Полевой улице (989 кв. м). На Большой Морской улице инвестор намерен разместить гостиницу на участке площадью 1395 кв.м. Кроме того, в Стрельне на участке площадью 857 кв. м запланирован объект коммунального обслуживания.

### ИНВЕСТИЦИИ

По данным Петростата, в этом году валовый объем вложений в бюджет Ленобласти составил более 87,4 млрд рублей. Это на 44,1% больше, чем в прошлом году. Основная часть средств поступает в виде финансовых вливаний в строительство зданий и сооружений промышленного и коммерческого назначения – 49,6%.

### ФИНАНСИРОВАНИЕ

61,199 млрд Р будет направлено из бюджета Петербурга в 2017 году на комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры. Однако потребность средств для развития отрасли превышает запланированный объем расходов. Как сообщила пресс-служба Смольного, запрашиваемый объем финансирования из федерального бюджета на 2017 год составляет 1,7 млрд рублей. Эти средства пойдут на строительство Охтинского тоннельного канализационного коллектора и реконструкцию Главной водопроводной станции (со строительством нового блока водоподготовки) на улице Кавалергардской. Каждый из этих объектов стоит около 8,5 млрд рублей. Помимо этого, Смольный намерен в 2018–2020 годах запросить из федерального бюджета финансирование на строительство кольцевого тоннеля ТКК по Бассейной улице и реконструкцию Политехнической котельной.

## ЧЕТВЕРГ 18 АВГУСТА

### СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

На 9,7 %

сократилось производство строительных материалов с начала года по сравнению с аналогичным периодом 2015-го. Так, выпуск стекла за первые 7 месяцев 2016 года составил 101,5% по отношению к январю–июлю 2015-го, керамических плиток и плит – 92,7%, кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины – 81,7%, цемента, извести и гипса – 89,1%, изделий из бетона, гипса и цемента – 82,8%. В целом индекс промышленного производства в январе–июле 2016 года составил 100,3%, индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» – 99,1%, прочих неметаллических минеральных продуктов (включая стройматериалы) – 90,3%.

### ТОРГИ

На состоявшихся в Фонде имущества торгах были проданы и сданы в аренду несколько объектов недвижимости на общую сумму более 100 млн рублей. Таким образом, впервые за 14 месяцев состоялась продажа выставленных на торги земельных участков под застройку. Самый крупный лот аукциона – участок в Петроградском районе, в Петровском пер., д. 4, лит. А, площадью 1334 кв. м с трехэтажным аварийным домом общей площадью 1762 кв.м. Дом с участком был продан за начальную цену – 65 млн рублей. Также продан участок площадью 0,3 га на Туристской улице для возведения многоэтажного и подземного гаража площадью 3000 кв. м за 13,8 млн рублей. За 9,8 млн рублей приобретен объект на Владимирской ул., д. 16, лит. А, и за 4,8 млн рублей – на Михайловской ул., д. 13, лит. А. На Кронверкской ул., д. 3, лит. Б продан объект нежилого фонда за 3 млн рублей. За 3,35 млн рублей реализованы три аварийных жилых помещения площадью 74 кв. м в Кронштадте, на Флотской улице, в домах 2, 12, по средней стоимости за кв. м – 45 тыс. рублей. Два земельных участка, включая здания на них, проданы в Ломоносове.

### БОЛЬНИЦА

Программа ремонта и переоснащения межрайонной больницы в Тихвине, по словам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, продолжится в 2017 году. Объем инвестиций составит 50 млн рублей из областного бюджета. Планируется обновить реанимационное отделение и детскую хирургию, а также приобрести высокотехнологичное оборудование. К 2016 году полностью было обновлено реабилитационное отделение и отделение неотложной помощи.

## ПЯТНИЦА 19 АВГУСТА

### ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Правительство РФ готовит изменения в закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Этот вопрос рассматривался на заседании во главе с премьер-министром Дмитрием Медведевым. В новом законопроекте предлагается установить обязанность заказчика оплачивать поставленный товар, выполненную работу, оказанную услугу, отдельные этапы исполнения контракта в течение не более чем 30 дней с даты подписания им документа о приемке товара, работы, услуги. В правительстве считают, что это будет стимулировать экономическую деятельность поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и дисциплинировать заказчиков при оплате исполненных обязательств по государственным и муниципальным контрактам. Напомним, 25 июля этот документ одобрила комиссия Правительства РФ по законопроекту о деятельности.

### СТАДИОН

Комитет по строительству Петербурга объявил третий конкурс, касающийся завершения строительства стадиона на Крестовском острове. На сайте госзакупок сообщается, что на этот раз чиновники готовы заплатить 24 млн 170 тыс. рублей. Победитель конкурса должен будет выполнить работы по инженерным изысканиям, а также проверить решения предыдущего подрядчика по конструкции моста над выкатным полем стадиона и обеспечение пожарной безопасности объекта. Все эти работы должны быть закончены до 26 декабря 2016 года. Отметим, что в этот же день «Крестовский» должен быть полностью завершен. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 8 сентября включительно. Победитель будет озвучен 15 сентября.

### ПРОЕКТ

До конца года СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга» планирует подготовить проект создания платных парковок в центре города и других районах. Объявлен конкурс на проведение проектно-исследовательских работ по расширению зоны платной парковки в Центральном районе. Работы оцениваются в 39,9 млн рублей. Также до конца 2016 года должны быть разработаны проекты расширения зоны платной парковки в административных границах Обводного канала в Адмиралтейском районе и в границах Аптекарского и Петроградского островов в Петроградском районе.

ДОЛГОСТРОЙ

# ЖК «ВАНИНО» ИЩЕТ НОВОГО ЗАСТРОЙЩИКА

Мария Мельникова

Только новый застройщик сможет завершить жилой квартал «Ванино». К такому выводу пришли и чиновники, и дольщики. Правда, пока ни у кого нет понимания о том, кто может продолжить стройку.



## СТРОИТЕЛЬСТВО ПО-ЭСТОНСКИ

Напомним, в 2011 году эстонская компания «Тареал» начала строительство жилого квартала «Ванино» в Низинском поселении Ломоносовского района Ленинградской области. Застройщик намеревался возвести до 2019 года 99 малоэтажных сити-вилл и 145 коттеджей по индивидуальным проектам, а также социальную инфраструктуру: детский сад, спортивный комплекс, теннисный корт, детские площадки, беговые и велослужбы. Причем все это займет только 15% из 62 га, выделенных под жилой квартал. Оставшиеся 85% должны будут занимать зеленые насаждения.

Первая очередь проекта из 15 малоэтажных домов была сдана в марте 2015 года – с задержкой на полтора года. Тогда «Тареал» признал, что вторую и третью очередь сможет завершить не раньше 2018 года, т.е. на четыре года позже, чем планировалось. Далее у компании возникли проблемы

с налоговой службой, ее счета заморозили, стройка встала, а владелец скрылся за границей.

## НУЖЕН НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Как рассказала представительница компании «Тасмо» (владеет 65% акций «Тареала») Юлия Комиссарова, на завершение проекта не хватает около 640 млн рублей. «Чисто на достройку нужно 385 млн рублей, еще 165 млн требуется для отделки домов и около 54 млн – на благоустройство прилегающей территории», – сообщила она. «Тасмо» готова инвестировать в достройку квартала, но не более 2–3 млн евро. «Мы готовы оказать финансовую поддержку новому застройщику и обязуемся не предъявлять ему имущественные претензии. Однако от своих претензий к «Тареалу» в размере 13,2 млн евро мы не откажемся», – заявила г-жа Комиссарова. Отметим, что все расчеты, касающиеся инвестиций и прибыли, «Тасмо» ведет исключительно в евро.

Вариантов завершить проект немного. И властям, и дольщикам очевидно, что своими силами «Тареал» объект не завершит, поэтому необходимо привлечь нового застройщика. Представители «Тасмо» заверили, что готовы работать с любой компанией, которую предложит правительство Ленобласти или сами дольщики. Однако ни у первых, ни у вторых пока предложений нет. Заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин отметил, что поиск подходящей компании уже идет.

Важную роль в достройке объекта сыграет решение Арбитражного суда Петербурга и Ленинградской области, который 13 сентября будет решать, банкрот ли компания «Тареал». Если решение суда будет положительным, то сроки завершения проекта существенно сдвинутся, по данным «Тасмо», примерно до следующего лета. Тем не менее компания в любом случае настаивает на банкротстве «Тареала», однако готова начать процедуру после того, как

найдется новый застройщик и судьба дольщиков «Ванино» будет решена.

Кроме того, и чиновники, и строители отметили, что у жилого квартала «Ванино» есть экономический потенциал. По данным «Тасмо», на сегодняшний день в квартале не продано 55 квартир, реализация которых поможет хотя бы частично закрыть финансовую дыру. Г-н Москвин призвал привлекать инвесторов для реализации других проектов в этом районе. «У этой территории большой экономический потенциал, там можно строить и строить», – сказал заместитель главы правительства Ленобласти по строительству.

## КТО ДОСТРОИТ «ВАНИНО»?

Отметим, что практика завершения долгостроев силами новых застройщиков распространена как в России вообще, так и в Ленинградской области в частности. Однако далеко не все считают эту систему идеальной.

«Такая практика неэффективна, к ней надо прибегать только если нет другого выхода, хотя, возможно, в «Ванино» как раз такая ситуация. Смена застройщика никогда не проходит безболезненно для проекта. Кроме того, такие объекты в большинстве случаев убыточны. И новый застройщик просто не может оценить все риски при выходе на проект», – сообщил генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. Он добавил, что ГК участвовала в достройке нескольких проектов, однако снова готова взяться за это только в каком-нибудь особом случае. «У нас есть свои проекты, и мы нацелены развивать именно их», – добавил г-н Васильев.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» строительные компании предпочли не комментировать ситуацию с ЖК «Ванино». И никто из них не выразил желание поучаствовать в достройке проекта.

## НОВОСТИ

### ВВОД ЖИЛЬЯ СОКРАТИЛСЯ НА 7,4%

По данным Росстата, за семь месяцев 2016 года в России было введено в строй 37,2 млн кв. м жилья, что на 7,4% меньше показателей за аналогичный период прошлого года. Июльские показатели по вводу жилья также оказались ниже прошлогодних – 5,7 млн кв. м жилья (79,5 тыс. новых квартир) против 5,5 млн кв. м в июле 2015 года. Отрицательная динамика ежемесячного ввода наблюдалась в течение января–мая 2016 года, небольшой рост, по сравнению с прошлогодними показателями, зафиксирован только в июне.

### СРО ОТЧИТАЛИСЬ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТЫ ОРГАНИЗАЦИЙ

Саморегулируемые организации приступили к реализации Федерального закона от 03.07.2016 № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Как следует из данных мониторинга Ассоциации «Национальное объединение строителей», часть саморегулируемых организаций уже провели общие собрания членов СРО, чтобы изменить внутренние документы в соответствии с действующим законодательством. Всего с 4 июля по 15 августа 2016 года общие собрания прошли в 35 СРО, из них 5 СРО провели собрания в целях изменения места нахождения СРО. Остальные 30 организаций внесли изменения в Устав и/или Положения о компенсационных фондах своих СРО.

### «РОСНЕФТЬ» ИНВЕСТИРУЕТ В ИНФРАСТРУКТУРУ ЛЕНОБЛАСТИ

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко и главный исполнительный директор ПАО «НК «Роснефть» Игорь Сечин подписали соглашение о сотрудничестве. Как отметил Игорь Сечин, компания готова принять активное участие в развитии нефтепродуктообеспечения и дорожной инфраструктуры Ленобласти. Также соглашение предусматривает масштабный проект реконструкции комплекса Коневского Рождество-Богородичного мужского монастыря. Кроме того, НК «Роснефть» инвестирует в ряд объектов транспортной, энергетической, хозяйственно-бытовой инфраструктуры Ленобласти.

**ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ  
И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62

Телефон производства: 8 (813) 70-50-817

[www.perspektivazhbi.ru](http://www.perspektivazhbi.ru)



Санкт-Петербургский городской филиал  
Государственного автономного учреждения  
«Московская государственная экспертиза»

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM моделей

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург,

Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918

сайт: [www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

## ПРЕЦЕДЕНТ

ИГРА В НАПЕРСТКИ  
С МУНИЦИПАЛАМИ

Вера Лаговская

**Проект комплексного освоения территории во Всеволожском районе Yolkki Village к моменту ввода в эксплуатацию может оказаться без необходимого социального минимума – школы и детского сада. Еще задолго до ввода программы «Светофор», регламентирующей инвестиционные отношения застройщиков Ленобласти, компания разделила ответственность по строительству с местной администрацией. Компания свои обязательства выполнила...**



Компания «Гранд-Строй» на сегодня завершает работы по возведению жилого комплекса Yolkki Village в деревне Скотное Агалатовского сельского поселения Всеволожского района. Остались только прокладка инженерных сетей и фасадные работы. Общая готовность первой очереди проекта – 82%. Это 14 новостроек от трех до восьми этажей общей жилой площадью около 110 тыс. кв. м. Примерно на 3 тыс. жителей. По сообщению пресс-службы Ленинградской области, эти 3 тыс. могут остаться без социальной инфраструктуры. Администрация региона подчеркнула, что виноваты муниципалитеты, выдавшие градостроительную документацию без соцобъектов: «Приходится «подчищать хвосты» за муниципалами, которые согласовали 110 тысяч квадратных метров жилья в Агалатовском сельском поселении без соцобъектов».

«Сложности с наличием социальных объектов в быстро растущей деревне Скотное выяснились на совещании у заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина в прошедший вторник. Застройщик, представители которого тоже присутствовали на совещании, заявляет о нежелании и финансовой невозможности строить детский сад. Он ссылается на то, что в 2014 году было заключено соглашение с главой администрации Всеволожского района о передаче в муниципаль-

ную собственность участка земли для последующего строительства детского дошкольного учреждения за средства бюджета», – сообщили в пресс-службе региона. Действительно, соглашение за подписями трех сторон есть – его копия находится в редакции «Кто строит в Петербурге». Администрация Всеволожского МО, администрация Агалатовского СП и ООО «Гранд-Строй» договорились о координации действий еще в 2014 году. В документе указан участок площадью более 15 тыс. кв. м для строительства начальной школы на 80 мест и детского сада на 160 мест. И финансирование строительства школы, по условиям соглашения, – в обязанностях Всеволожского района. Свою подпись под обязательством поставил исполняющий обязанности главы администрации Всеволожского МО Владимир Драчев.

«Вопрос финансирования строительства детского сада в Скотном за средства областного бюджета не прорабатывался, и районные власти детский сад за свои деньги строить не намерены. Куда пойдут дети, когда дома будут сданы – неизвестно», – резюмировал Михаил Москвин. Он подчеркнул, что в настоящее время в Агалатовском СП есть две школы – в самом поселке Агалатово и в Касимово. По словам г-на Москвина, они не смогут удовлетворить потребности детей из новостроек.

В своем официальном ответе компания «Гранд-Строй» заверяет, что, несмотря на невыполненные обязательства властей, без социальной инфраструктуры жители не останутся. В первую очередь это будет прогимназия – начальная школа до четвертого класса с детским садом под одной крышей.

«Вопрос о том, будет ли прогимназия на территории ЖК, для нас не стоит. Она, безусловно, будет. 31 мая 2016 года был заключен договор на проектирование здания муниципального образовательного учреждения с ООО «ВМП-проект», произведена предоплата и ведутся работы по проектированию прогимназии. Сейчас на этапе согласования остался лишь один вопрос: за чей счет прогимназия будет построена. Пока мы не оставляем надежд, что представители власти, несмотря на непростую экономическую ситуацию, будут следовать подписанному в 2014 году трехстороннему соглашению о координации действий при реализации строительства муниципальных образовательных учреждений и примут участие в финансировании этого муниципального проекта.

Мы продолжим диалог с представителями администрации. Если же наши доводы не будут приняты во внимание, то мы построим прогимназию на собственные средства», – прокомментировала пресс-служба ООО «Гранд-Строй».

Однако представители «Гранд-

Строй» не были так уверены в финансовых возможностях компании на совещании с областью в минувший вторник. Они сообщили присутствующим на встрече, что в случае отказа администрации от своих обязательств по договору, они не смогут самостоятельно обеспечить район учреждениями. Банк-кредитор попросту не согласует трату денег на дополнительные объекты. Застройщик рассчитывал на муниципалитет, но, к сожалению, просчитался.

Что же заявляют местные власти? Администрация Всеволожского района ссылается на программу «Светофор». По мнению муниципалов, декларация новой программы может перечеркнуть все ранее достигнутые договоренности. Пресс-служба администрации Всеволожского района ответила журналисту «Кто строит в Петербурге» следующее: «Вам, как профессионалу, специализирующемуся на вопросах строительства, хорошо известно, что на территории Ленинградской области и, в частности, Всеволожского района, реализуется областная программа комплексного освоения территорий «Светофор». В связи с реализацией данной программы пересматриваются некоторые договоренности, достигнутые между застройщиками и соответствующими государственными структурами в более ранний период».

Действительно, заявленная в марте этого года программа «Светофор» при-

звана разделить Ленобласть на участки трех типов – по способу инвестиционных отношений застройщиков и власти. По этой схеме проект Yolkki Village находится в «красной» зоне. Этот цвет обязывает застройщиков за свой счет обеспечивать кварталы социальной инфраструктурой. Но имеет ли это какое-либо значение при наличии подписанного главой администрации соглашения? Нет, подтверждают юристы. Руководитель практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов прокомментировал ситуацию так: «Отношения застройщиков и государственных органов все больше напоминают игру в наперстки. А в этой игре всегда известно, кто победит. С учетом того, что обязанность обеспечивать социальную инфраструктуру относится к полномочиям муниципальных образований, само по себе возложение этой обязанности на частных субъектов формально не соответствует закону. А уж заключение каких-либо соглашений о надлежащем исполнении муниципальным органом возложенных на него законом императивных обязанностей, вообще плохо поддается юридической квалификации. Власти под прямым или косвенным административным давлением и угрозой «отзыва документации» и «создания проблем» создают ситуацию, когда застройщик «добровольно» стремится помочь властям в исполнении их функций. Градостроительный кодекс РФ не предусматривает этого, как условия получения разрешения на строительство, то есть ситуация – вне правового регулирования, так как должна оцениваться добровольность таких действий застройщика. Карт-бланш власти в том, что их действия можно оспорить только в судебном порядке, а это минимум восемь месяцев. И результат не всегда предсказуем. В переводе на язык финансов – очень большие затраты для застройщика из-за простоя стройки: кредиты, срывы продаж, неустойки за просрочку и прочее. Поэтому мало кто из застройщиков вступает в открытое противостояние. Они склонны быть конъюнктурщиками. Очень бы хотелось увидеть, как застройщик потребует надлежащего исполнения соглашения в судебном порядке, так как это могло бы стать полезным уроком для власти в части необходимости соблюдения гарантий инвестиций, но думаю, что застройщик опять попытается не вступать в прямое противостояние».

По противоречивым сообщениям от «Гранд-Строй», пока не очень понятно, как поступит застройщик в этой непростой для бизнеса ситуации. Как будут развиваться события – покажет время.



# ЖИЛЫЕ ДОМА РАССТАВЯТ ПО КЛАССАМ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Закон от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» вступил в силу 21 августа. Новые правила направлены на совершенствование системы классификации с учетом подходов, принятых в европейских странах, где за основу взяты базовые показатели энергопотребления.

В новом приказе приводится расчет этих базовых значений удельного годового расхода энергоресурсов на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение и электроснабжение с учетом общедомовых нужд в зависимости от этажности МКД и характеристик отопительного периода. Полученные в результате расчета данные следует сравнивать с данными фактического потребления, и на основании

разницы определять класс энергоэффективности, говорится в документе.

Новая классификация отличается от предложенной Приказом Минэнерго № 161 от 08.04.11 (который, к слову, отменен новым приказом) и максимально приближена к европейскому стандарту EN 15217.

Теперь классы энергоэффективности обозначаются латинскими буквами от G (очень низкий) до A++ (высочайший). Дома класса A++ потребляют минимум энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение: на 60% меньше базового. Жить в таком доме означает существенно сократить свои затраты на коммунальные платежи, а также сэкономить на капитализации своей квартиры. При расходе, превышающем базовый уровень на

половину и больше, дому будет присвоен самый низкий класс. Таблички с указанием класса МКД планируется размещать на фасадах домов.

В приказе также прописан порядок присвоения класса существующим домам – для этого собственники домов или управляющая организация должны предоставить декларацию с показаниями приборов учета на начало и конец года в органы государственного жилищного надзора (Жилинспекции). После чего Жилинспекция примет решение о соответствующем классе энергоэффективности дома. Старые многоэтажки будут проходить эту процедуру после капремонта, а новостройки – получать табличку одновременно с вводом в эксплуатацию.

По мнению заместителя главы Минстроя Андрея Чибиса, исходя

из разницы между фактическим и нормативным потреблением, жильцы смогут принимать решение об изменении класса на более высокий. Кроме того, Минстрой намерен стимулировать управляющие компании и жителей многоквартирных домов к внедрению энергосберегающих технологий – если у дома класс ниже В, то при капитальном ремонте стоит заложить мероприятия по повышению энергоэффективности. Речь, в частности, идет об установлении в таком доме индивидуального теплового пункта с погодозависимой автоматикой, энергоэффективного освещения мест общего пользования, а также индивидуальных приборов учета. Без указанного оборудования рассчитывать на присвоение дому класса В и выше не приходится.

## МНЕНИЕ

**Александр ЖУРАВЛЕВ,**  
советник директора Ассоциации СРО «БалтЭнергоЭффект»:

– Преимущество закона в том, что он устранил расхождения в действующих до сих пор нормативах в отношении классификации энергоэффективности здания – теперь есть законодательно зафиксированный базовый уровень, которому соответствует класс D или «нормальный».

Единственный минус в правилах классификации заключается в том, что для жильцов дома таблички с указанием класса, обозначенного одной буквой и названием класса, малоинформативны. В ряде стран на таких табличках указывается удельное годовое потребление домом энергии в децилитрах условного топлива – в этом случае, действительно, можно сравнивать здания по уровню энергозатрат. Кроме того, разброс значений в 10–15% внутри класса – это все-таки очень много для жилых зданий: в один класс могут попасть дома со слишком разными уровнями удельного энергопотребления. Следует учесть, что домам может присваиваться класс после завершения строительства и в период их эксплуатации: на основании проектной документации приводится ориентировочная мощность энергопотребления, но в одной квартире могут жить и два человека, и десять человек. Поэтому второй вариант – оценка по фактическому энергопотреблению – более корректный.

Также оправданными являются требования по проверке энергоэффективных домов после 10 лет эксплуатации (застройщик обязан это обеспечить), всех остальных зданий – через 5 лет. Однако непонятно, как приказ будет исполняться.

**Сергей САЛТЫКОВ,**  
генеральный директор  
ООО «ГлавЭнергоСтройКонтроль»:

– Сегодня управляющие компании только в крайних случаях тратят деньги на энергетическое обследование жилых домов, поскольку сама процедура не является обязательной. Вместе с тем стоимость энергоаудита для проведения энергосберегающих мероприятий для небольшого дома в 100 квартир обойдется в сумму, которую можно было бы за полгода сэкономить на сокращении энергозатрат благодаря реализации этих мероприятий. Чаще всего речь идет о том, чтобы повысить воздухопроницаемость, установив вентиляционные клапаны, отрегулировать стояки отопления, утеплить чердачные перекрытия и применить энергоэффективное освещение общедомовых помещений.

Поздравляем с 15-летием  
ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»!

Желаем вам **Л**егких и **С**мелых **Р**ешений,  
всегда **Л**учших и **С**лавных **Р**езультатов!

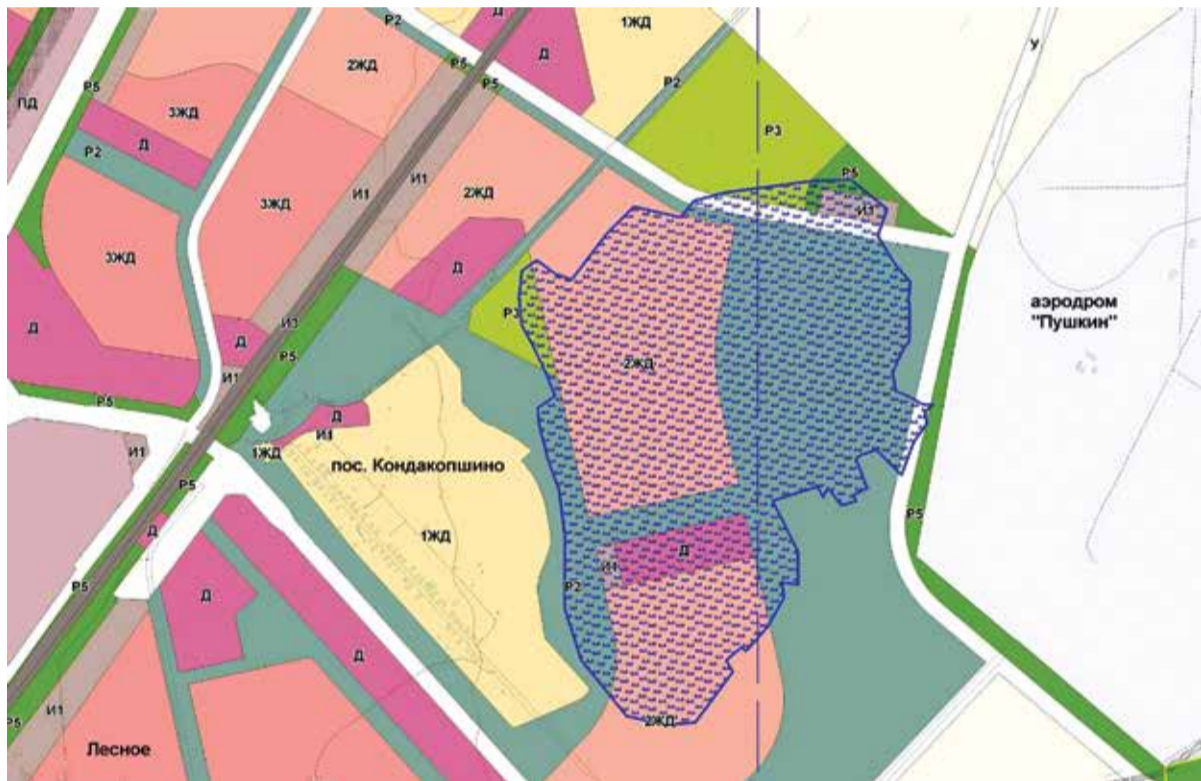
Коллектив Группы компаний **МЕГАМЕЙД**

ГОРОД

# ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ ТАЙНЫ БОЛОТА

Мария Мельникова

**Движение «Гражданин Пушкин» обнародовало распоряжение бывшего губернатора Санкт-Петербурга Владимира Яковлева от 1997 года, по которому Кондакопшинское болото признается собственностью города. В связи с этим активисты считают, что приватизация этого участка в 2003 году прошла незаконно и собираются в суд.**



## В ДЕЛЕ НОВЫЙ ДОКУМЕНТ

Как рассказал активист движения и кандидат в депутаты Законодательного собрания Петербурга Павел Солодов, в 1981 году руководство завода «Лесное» получило от государства участок с Кондакопшинским лесом и болотом в бессрочное пользование. А уже в 1997 году губернатор Яковлев подписал распоряжение, по которому эта территория изымается из бессрочного пользования. «Изъять в установленном порядке из состава земель акционерного общества закрытого типа «Племенной завод «Лесное» земельный участок, расположенный в Пушкинском районе Санкт-Петербурга», – говорится в распоряжении.

В этом же документе г-н Яковлев обязал Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города внести соответствующие изменения в Государственный земельный кадастр Санкт-Петербурга. «То есть этот участок (болото) всегда был государственной собственностью, просто какое-то время этим участком пользовался завод. Соответственно государство имело полное право изъять его в любой момент», – пояснил адвокат из движения «Гражданин Пушкин» Александр Беляев.

В 2003 году, добавляет г-н Солодов, руководство завода через Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области приватизировало участок с болотом, опираясь исключительно на документ 1981 года, проигнорировав распоряжение Владимира Яковлева. Таким образом, уверены в «Гражданин Пушкине», приватизация этой территории в 2003 году прошла незаконно, т.к. не было учтено мнение заинтересованной стороны – города.

Вместе с этим, отмечают активисты,

в марте 2016 года нынешний губернатор Петербурга Георгий Полтавченко признал распоряжение Владимира Яковлева утратившим силу.

Эксперты, опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге», с большим скепсисом оценивают перспективы дела. Так, юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Андрей Кулаков не понимает, почему в суд намерены обращаться именно активисты, ведь пострадавшей стороной они точно не являются. «Если нарушены права города, то должен обращаться с заявлением в суд один из органов исполнительной власти или прокурор. При этом представляется, что срок исковой давности по подобному требованию пропущен», – сказал он.

## ИЩЕМ ОТВЕТСТВЕННЫХ И ВИНОВНЫХ

Напомним, что это далеко не единственное дело вокруг Кондакопшинского леса и болота – споры об объекте идут с 90-х годов. Особенно ситуация обострилась в 2012 году, когда было принято решение о реализации стратегического проекта – города-спутника «Южный». Реализацией проекта занимается компания «СТАРТ-Девелопмент», которая является владелицей этой территории с 2009 года. Стоит отметить, что если члены «Гражданин Пушкина» обратятся в суд в связи с распоряжением экс-губернатора Яковлева, то «СТАРТ-Девелопмент» никак не будет фигурировать в этом деле.

Важно, что Кондакопшинское болото не значится ни в реестре водных объектов, ни в Генеральном плане Петербурга. Более того, согласно Генплану, на участке возможна жилая и обще-

ственно-деловая застройка, а также размещение городской магистрали. Противники проекта инициировали судебный процесс, который в итоге дошел до Верховного суда.

ВС РФ постановил, что если органы государственной власти не выявили и не признали объект болотом, не обозначили его границы и статус в установленном законом порядке, то и в реестр водных объектов его вносить не следует. Таким образом, сложилась ситуация, когда де-факто болото есть, а де-юре – нет.

Активисты обращались во многие ведомства с требованием признать Кондакопшинское болото водным объектом, однако так и не смогли найти инстанцию, которая отвечает за ведение водного реестра. В результате 17 августа состоялся суд, где члены «Гражданин Пушкина» требовали признать незаконными действия Невско-Ладжского Бассейного управления, которое отказалось включать болото в реестр водных объектов, сославшись на то, что этим должны заниматься федеральные ведомства. «В суде выяснилось, что в российском законодательстве правовой вакуум по вопросу включения таких объектов, как болото, в водный реестр. Представители служб просто не знают, как поступить, и переваливают ответственность друг на друга», – пояснил г-н Беляев.

Заседание кончилось тем, что судья объявил перерыв до 12 сентября, чтобы привлечь к разбирательству Федеральную службу по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды РФ и Федеральное агентство водных ресурсов. Активисты надеются, что по итогам суда станет ясно, кто отвечает за ведение реестра водных объектов РФ.

ПРОЕКТ

# МАГИСТРАЛЬ ОТ ЗСД ДО КАД



Вера Лаговская

**Власти Петербурга в очередной раз возвращаются к проекту строительства вылетной магистрали в створе Фаянсовой и Зольной улиц, которая соединит южный участок ЗСД и восточное полукольцо КАД в районе Заневки. В 2017 году будет подготовлен проект планировки территории для трассы. Один только этот этап оценивается в 63 млн бюджетных средств. Прогнозируемый размер инвестиций в проект – около 118 млрд рублей.**

Строительство дороги было отложено несколько лет назад. Теперь проект так называемого Восточного скоростного радиуса снова рассматривают. По плану Смольного, магистраль будет начинаться от съезда с ЗСД в районе Благодатной улицы и вести на правый берег Невы. В рамках проекта в створе Зольной и Фаянсовой улиц предусмотрено строительство моста. Ориентировочная протяженность трассы составит 18,5 км. Прогнозируемая интенсивность движения – 60 тысяч машин в сутки.

Как подчеркнул глава Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергей Харлашкин, строить трассу планируется за счет инвесторов, так как городскому бюджету в одиночку проект не потянуть. «Мы хотим использовать ту же схему, как и при возведении ЗСД. А проезд по новой магистрали, соответственно, сделать платным, что окупит затраты потенциальных инвесторов», – добавил г-н Харлашкин. Среди потенциальных инвесторов – венгерские, китайские, немецкие, итальянские и швейцарские компании. Есть вероятность, что вылетная магистраль «унаследует» инвесторов ЗСД – концерн «Магистраль северной столицы», отмечают эксперты. Старший юрист практики по инфраструктуре и ГЧП «Качкин и Партнеры» Ирина Митина считает, что в данном случае необходимо разработать финансовую модель таким образом, чтобы проект был выгоден инвестору, но одновременно не привел к чрезмерной денежной нагрузке на город. «Строительство Фаянсово-Зональной магистрали связано с высокой интенсивностью движения на переправах через Неву. При этом проект предполагается сделать на возмездной основе. Соответственно, если количество потребителей после открытия платной дороги не снизится, проект будет экономически привлекателен для инвестора. Вместе с тем, как показал опыт ЗСД, большинство российских потребителей пока не готовы платить деньги за быстрое движение

по качественной трассе. Вероятно, проект будет включать гарантию минимального дохода инвестора: в случае если платежи от потребителей будут менее установленного в соглашении размера, разницу частному партнеру доплатит бюджет», – отметила Ирина Митина.

На сегодня готово градостроительное обоснование для строительства трассы – его подготовило АО «ЗСД». Подрядчиком стал институт «Стройпроект». На создание обоснования потрачено было 15 млн рублей.

Председатель Санкт-Петербургского отделения Межрегионального общественного движения «Комитет по защите прав автомобилистов» Александр Холодов отметил в своем комментарии к проекту, что новая магистраль крайне необходима городу. «Магистраль позволит разгрузить ближайшие переправы через Неву. То есть мосты – Александра Невского и Володарский, и это станет облегчением для тех, кто проживает в близлежащих жилых массивах. Кроме того, очевидно, что часть трафика загруженной сейчас КАД возьмет на себя новая трасса – за счет тех, кто готов ехать быстрее, пусть и за деньги», – отметил г-н Холодов.

Эксперт транспортного развития территорий ИТП «Урбаника» Илья Резников, напротив, сомневается в целесообразности строительства трассы. «Есть многие более значимые для города проекты транспортной инфраструктуры. По старым генплановским наброскам есть еще одна магистраль, строительство которой необходимо. Это трасса от проспекта Энергетиков до улицы Салова через Союзный проспект и Коллонтай», – заметил г-н Резников. По его мнению, слабое место проекта Фаянсово-Зольной магистрали – высоководный мост, который по предварительному плану построят рядом с железнодорожным мостом. Это может вызвать возмущения градозащитников, предполагает эксперт. «По проекту пока больше вопросов, чем ответов», – резюмирует он.

СПРАВКА

Еще в 2011–2012 годах размер инвестиций в строительство вылетной магистрали в створе Фаянсовой и Зольной улиц оценивался в 70 млрд рублей. В конце 2012 года Комитет по развитию транспортной инфраструктуры объявил конкурс на подготовку проектно-сметной документации первой очереди трассы за 420 млн рублей. Позже комитет отказался от размещения заказа. Летом 2015 года проект оценивали в 150 млрд рублей, но в этом году переоценили – стоимость снизилась до 116–118 млрд рублей.

# СТАНОВИТЬСЯ ЛУЧШЕ

Одним из основных отличий японских производственных систем является отношение к качеству – совокупности свойств, способных меняться к лучшему, увеличивая ценность продукции. Постоянное совершенствование по-японски называется «кайдзен». В своей книге «Кайдзен: Ключ к успеху японских компаний» гур «бережливого производства» Масааки Имаи анализирует теорию и практику кайдзен, его роль во внедрении непрерывного контроля качества на современных предприятиях.

Для японских производителей, следующих путем кайдзен, качество является приоритетным даже по отношению к прибыли. Это совершенно не означает, что автомобили и телевизоры в Японии производят бессеребряники – просто японцы пришли к выводу, что, обеспечивая качество, они тем самым повышают и прибыль. Поэтому в кайдзен-компаниях применяется Всеобщий контроль качества, метод, при котором в мероприятия по повышению эффективности включены, каждый на своем уровне, все сотрудники компании без исключения. Качество стремятся заложить еще на стадии разработки продукции, чтобы с самого начала предоставлять потребителям удовлетворяющий их товар.

## ВЗАИМОПЕРЕКРЫВАНИЕ

Так как Всеобщий контроль качества подразумевает участие в нем всех участников производственного процесса, включая поставщиков оборудования и материалов, субподрядчиков и продавцов, возникла концепция межфункционального (иногда встречается перевод «кроссфункционального») управления. Согласно ей, различные структурные подразделения и даже разные предприятия должны согласовывать свою деятельность по поддержанию качества.

Одно из правил управления Деминга – «Разрушайте границы между подразделениями». Сами по себе отдельные службы не должны быть слабыми, совсем наоборот, но только совместная работа сильных структур позволит добиться достойного результата. А благодаря развитию горизонтальных контактов и активизации обмена информацией эффективность всей структуры, по мнению Имаи, резко возрастает.

Деминг выделял значимость совместной работы исследовательских, проектных, производственных и коммерческих служб, что ясно выражено в знаменитом «Цикле Деминга», который в той или иной форме практикуют все «бережливые» компании. В последовательности «спроектировать – произвести – продать – исследовать обратную связь – внести изменения согласно пожеланиям клиента – произвести...» участвуют все перечисленные службы, и без налаженного взаимодействия успеха будет не добиться.

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НА РАЗНЫХ УРОВНЯХ

Имаи разделяет три направления кайдзен, отличающиеся друг от друга по сложности и уровню изменений.

Первое из них, и самое важное – кайдзен для менеджеров. Это процесс, в который вовлечены руководители и специалисты верхнего эшелона, и он направлен на совершенствование системной деятельности всего предприятия. К примеру, к этому направлению относится создание и поддержание системы «точно вовремя», нацеленной на сокращение потерь, вызываемых перепроизводством. «Точно вовремя» предполагает, что в каждый момент времени на каждой стадии производства должно находиться строго определенное количество обрабатываемых изделий. Очевидно, что решение этой задачи требует применения метода межфункционального управления и участия высшего звена руководства. Именно менеджеры планируют загрузку производственных мощностей, занимаются вопросами модификации оборудования и его перестановки, именно у них есть достаточный уровень знаний и квалификации, чтобы успешно регулировать общекорпоративные процедуры.

В японских компаниях обучение сотрудников, разработка и контроль за реализацией программы кайдзен входят в число основных обязанностей менеджеров.

Второе направление – кайдзен для групп контроля качества, добровольных объединений сотрудников, которые занимаются обеспечением качества на своих площадках, например в цехах или на объектах. Такие группы решают локальные задачи, применяя немного модифицированный «Цикл Деминга» в миниатюре («планировать – реализовать – изучать последствия – корректировать планы – ...»), встроенный в «Цикл» компании в целом. Так люди учатся решать возникающие проблемы, получают новые знания и опыт. Совместная деятельность сплачивает коллектив, сотрудники начинают лучше распределять между собой работу, совершенствуют координацию, в результате чего возрастает их готовность к сотрудничеству. И в ходе работы групп решаются проблемы, которые иначе пришлось бы решать руководителям.

И, наконец, третье направление – индивидуальный кайдзен, нацеленный на персональное рабочее место. Он реализуется как система подачи предложений, позволяющих наиболее эффективно реализовывать возможности сотрудника. Такой кайдзен не предполагает немедленной финансовой отдачи, он направлен в первую очередь на личностное развитие, совершенствование сотрудников. Предложения в основном решают вопросы техники безопасности, облегчения и упрощения работы, а также повышения производительности и качества продукции.

Как можно заметить, все три направления кайдзен вместе образуют систему, действующую с одной целью: поддерживать постоянное совершенствование компании.

## ПОЛИТИНФОРМАЦИЯ

Разработанная менеджментом программа совершенствования не будет эффективной, если не внедрить ее в деятельность компании на всех уровнях. Имаи называет такое внедрение «развертыванием политики».

В книге конкретизируется роль управленцев различных категорий в этом процессе. Высшие руководители определяют направление предстоящих изменений, применяя при этом в основном качественные целевые показатели. Руководители подразделений конкретизируют слова высшего руководства, переводя качественные цели в количественные. Затем средние менеджеры ставят уже конкретные задачи, а младший инженерный персонал определяет реальные действия, направленные на решение этих задач.

Для успешного развертывания политики необходимо, чтобы каждый управленец отчетливо осознавал свою роль в совершенствовании работы компании, имел ясное понимание контрольных точек, определенных для достижения поставленных целей.

Необходимо систематически проводить ревизию развертывания политики, чтобы своевременно выявлять и исправлять ошибки, корректируя все действия, не приводящие к намеченному руководителем результату.

## КОММУНИКАЦИЯ

Взаимоотношения рядовых сотрудников организации и ее менеджмента, равно как и отношения работников между собой, играют исключительную роль в становлении постоянно совершенствующейся компании.



Станислав Логунов, эксперт по оптимизации и модернизации бизнес-процессов в строительной отрасли

В сознании рабочих улучшения и оптимизация напрямую связаны с сокращениями рабочих мест и увольнением людей. Страх перед технологической безработицей может приводить к самым непредсказуемым последствиям.

В начале XIX века появление ткацких станков в Англии привело к погромам на фабриках со стороны так называемых луддитов – разрушителей машин. Вместо того, чтобы искать рациональный выход из положения, обе стороны – рабочие и владельцы фабрик – выбрали путь конфронтации. В результате масса людей предпочла не искать новую работу, а создавать незаконные вооруженные формирования и заниматься саботажем. За прошедшие века человеческая натура не так уж сильно изменилась, разве что возросла эффективность правоохранительных органов. Поэтому, если вовремя не объяснить рабочим, что усовершенствование приведет к расширению производства, а не к сокращению штатов, то на активный саботаж люди иди скорее всего не рискнут, а вот на пассивный – запросто.

Соответственно, взаимопонимание между рабочими и работодателем – неотъемлемая часть кайдзен. Менеджер и сотрудник не должны воспринимать себя противниками, ведь на самом деле они – союзники в деле развития компании.

Поэтому не стоит пренебрегать мероприятиями, направленными на улучшение коммуникации с работниками и их семьями. Например, полезно проводить экскурсии по предприятию для родственников сотрудников, занятия для детей, разъясняющие, чем занимаются их родители. Благодарности, почетные грамоты, премии за успехи в работе или долгую службу ощутимо повышают лояльность людей. А мероприятия по тимбилдингу, если они не навязываются в грубой форме и не превращаются в корпоративную вакханалию, позволяют укрепить горизонтальные и вертикальные связи и привить сотрудникам «чувство локтя».

Чтобы защитить работников от боязни перемен, надо активно заниматься их обучением. Все прекрасно понимают, что компания не станет инвестировать в образование людей, чтобы потом от них избавляться.

## КОРПОРАТИВНУЮ КУЛЬТУРУ – В МАССЫ

Для реализации политики принципиально важно, чтобы она была ясна и реальна для каждого отдельного сотрудника. И здесь очень значим принцип всеобщего контроля качества как корпоративная стратегия. По сути, конечный результат применения этого принципа – совершенствование

работников, повышение их квалификации и производительности, а значит, понимания происходящего в компании.

Создание адекватной корпоративной культуры – важнейшая составляющая кайдзен. Эта культура должна иметь поддержку со стороны всех сотрудников предприятия. Чтобы этого достичь, необходимо постоянно заниматься налаживанием производственных отношений.

Усилия работников, направленные на совершенствование, должны поощряться. Придется целенаправленно содействовать людям в реализации жизненных целей в ходе трудовой деятельности.

Требуется стимулировать культуру производительности. Для этого можно возродить забытую советскую традицию производственных соревнований – как межличностных, так и межцеховых. И вовлечение людей в группы контроля качества – эффективный способ привить им культуру кайдзен.

Совершенствование начинается с определения существующих проблем. Нужно создавать такую корпоративную культуру, которая будет поощрять выявление этих проблем и выработку планов по их решению всеми сотрудниками. От положения работников в иерархии компании должна зависеть только их роль в этих процессах, а участие так или иначе требуется от каждого.

«Кайдзен» – одна из базовых книг о японском подходе к организации деятельности компаний, известном как «Производственная система Toyota» благодаря таким популяризаторам, как Джеффри Лайкер.

Эффективность и универсальность описываемого подхода была многократно доказана на практике, и о внедрении методов «бережливого производства» на своем предприятии должен задуматься любой управленец, который заботится о будущем компании.

Для читателя, уже знакомого с литературой о «Производственной системе Toyota», «Кайдзен» может показаться в чем-то повторением пройденного, но некоторые идеи не мешают и повторять. К тому же именно работа Масааки Имаи является основополагающей, именно в ней западная аудитория впервые познакомилась с самим термином «кайдзен».

Приятного вам чтения, и пусть вас никогда не покидает стремление стать еще лучше!

Обсудить эту и другие публикации рубрики «Сила знаний» вы можете в блоге ее автора: [www.facebook.com/logunovsi](http://www.facebook.com/logunovsi)

# СТРОЙКА НАЦЕЛИЛАСЬ НА АРЕНДУ

Надежда Рогожкина

**Инициативы федеральных властей по поддержке арендного жилья вызвали увеличение спроса на апарт-отели и подвигли девелоперов на реконцепцию офисов и классического жилья под апартаменты.**

## НАЗАД В СССР

В последние два года Министерство строительства РФ энергично занялось продвижением арендного жилья. Это понятно: покупательская способность россиян в кризис резко упала, собственные квартиры, до сих пор считавшиеся лучшим вложением денег, стали людям не по карману.

Поэтому чиновники вспомнили, что в Советском Союзе более 95% городского населения жили в государственных домах на праве социального найма. Подобрали жилищную статистику других стран: в Германии доля арендного жилья составляет 55%, в Австрии – 48%, во Франции – 39%, в Великобритании – 36%, в США – 35%. А в России – всего 15%. Это притом что, по оценке Правительства РФ, в съемных квартирах готовы жить вдвое больше россиян.

Нужно наращивать объемы арендного жилья, выводить его из тени, уверены власти. Это не только позволит цивилизованно решить квартирный вопрос, но и сделает население мобильнее. Это важно в условиях растущей безработицы: если человек будет уверен, что легко найдет подходящую жилплощадь, то, не трудоустроившись в родном городе, можно попытаться счастья в другом регионе.

Сейчас в России построено около 1 млн кв. м специального арендного жилья – примерно 30 тыс. квартир. В 2016 году в проекты строительства арендной жилой недвижимости по всей России будет вложено 30 млрд рублей. Госпрограмма развития арендного жилья предусматривает, что к 2020 году в стране ежегодно будет вводиться по 4,7 млн кв. м такой недвижимости.

## ПРОПИСАТЬСЯ В ГОСТИНИЦЕ

Один из вариантов съемного жилья – апартаменты. Это нечто среднее между гостиницей и обычным жилым домом. От классических отелей они отличаются более длительным сроком проживания постояльцев. От жилых домов – невозможностью прописаться в них и наличием гостиничных услуг. Например, в жилом комплексе Salut! от ООО «Союз Инвест Девелопмент», где будет около 2,7 тыс. апартаментов комфорт-класса, жильцы могут заказать услуги прачечной, химчистки, уборку в апартаментах. Сами апартаменты сдаются с полной отделкой и меблировкой.

Одни девелоперы продают апартаменты частным инвесторам (физическим лицам), как, например, в ЖК «Лотос Тауэр» от ООО «Московский двор». Другие привлекают инвестора для всего комплекса в целом. Так, инвестором проекта Staybridge Suites британской InterContinental Hotels Group выступил торговый дом «Менахем».

## АПАРТ-ОТЕЛЕМ УПРАВЛЯЕТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ УК

Чтобы повысить привлекательность таких объектов, Минстрой последовательно меняет нормативные документы в их пользу. Так, с 1 июля 2015 года были изменены СНИПы, и апартаменты стали называться «здания с жилыми помещениями, предназначенные для временного прожи-



вания (без права на постоянную регистрацию). То есть, если до этого к таким отелям применялись нормы нежилых помещений, то теперь с технической точки зрения к ним относятся, как к жилью. Значит, требования по освещенности, звукоизоляции и прочему к юнитам (так принято именовать отдельную квартиру в апартамент-отеле) не такие, как к коммерческой недвижимости (законодательство по-прежнему относит такие объекты к гостиницам), а более строгие, как к жилым домам.

Еще одна инициатива Минстроя, которую обещают утвердить до конца 2016 года, – узаконивание постоянной регистрации в апартамент-отелях. Сейчас такая операция возможна только в жилых домах. По замыслу чиновников, это позволит арендаторам, желающим поселиться в апарте на длительный срок, не искать знакомых и родственников, у которых можно прописаться, чтобы получить положенные социальные услуги: лечиться в районной поликлинике, водить детей в ближайшую школу или детский сад и т.д.

## АИЖК ТОЖЕ В ТРЕНДЕ

Этим летом Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создало в Москве закрытый паевой инвестиционный фонд, который обещает пайщикам доход от сдачи в аренду апартаментов. Взнос в ЗПИФ составляет 300 тыс. рублей, ожидаемая доходность – 5–6% годовых. Такую практику предполагается распространить и на регионы.

АИЖК также заявило о намерении с 2017 года выкупать секции и целые корпуса в российских новостройках под сдачу в аренду.

Кроме того, агентство обещает продвинуть свою законодательную инициативу об освобождении владельцев доходных домов от налога на имущество и предоставлении налоговых вычетов тем

гражданам, которые арендуют жилье на условиях коммерческого найма.

Банки стали энергичнее кредитовать новый формат жилья. Ипотеку для покупки апартаментов выдают около десяти банков: «ДельтаКредит», «ВТБ24», «Открытие», «Абсолют Банк», «Бинбанк», «Образование», «Российский Капитал» «СМП-Банк», «Связь-Банк» и «Россельхозбанк». Ставки – 12,5–16%.

Правда, пока даже в Москве, где сегмент апартаментов развит больше, чем в других городах РФ, доля таких кредитов невелика – всего 3% от общего объема ипотеки. При этом более 20% предложения на первичном рынке столицы – это апартаменты. По подсчетам руководителя проекта Salut! Сергея Ногай, в кредит приобретается 10–12% апартаментов. Эксперт уверен, что популярность юнитов будет стремительно расти, а значит, и ипотека станет развиваться энергичнее.

## РЕКОНЦЕПЦИЮ – НА ПОТОК

О росте интереса к продвигаемому государством сегменту говорит то, что многие застройщики принялись перепроектировать свои жилые и коммерческие комплексы под апартамент-отели. В Москве таких уже несколько десятков. По данным NAI Becar, за последние два года 15–20% площадей столичных офисных центров были изменены на апарт-проекты. Еще в 20 комплексах переделали в юниты уже построенные офисы.

В Петербурге девелоперы тоже уже принялись реформировать проекты. Так, компания Л1 отделила под студии-апартаменты часть помещений в своем долгострое «Граф Орлов» на Московском проспекте. Этот многострадальный комплекс строится уже почти десять лет, и в 2015 году, наконец, было сдано несколько корпусов.

«СтройАльянс» недавно получил разрешение на строительство апарт-отеля «Пилот-апарт» – он

купил недостроенное здание с участком 0,31 га год назад у ООО «Инвестстройсервис». Прежний владелец планировал реконструировать его под торгово-бытовой центр. Но «СтройАльянс» счел апартаменты более перспективным вариантом.

Процесс обещает быть массовым. Эксперты прогнозируют, что на рынке в ближайшее время появится услуга по перепрофилированию объектов коммерческой недвижимости в апартаменты.

## НОВАЦИИ ПРИВЛЕКУТ ИНВЕСТОРОВ

По оценке Натальи Скаландис, управляющего директора Property Management NAI Becar в Санкт-Петербурге, сейчас в городе 10 проектов апарт-отелей, номера в которых предназначены для сдачи в аренду, и 12 комплексов апартаментов для собственного проживания. Причем только за последние два года рынок пополнился 11 новыми объектами. В 2016 году было введено два апарт-отеля в общей сложности на 309 юнитов. Еще 10 комплексов будет сдано до 2018 года. В течение трех–пяти лет эксперты ожидают формирование прозрачного рынка апартаментов.

Спрос на апартаменты высокий, и очередные новации Минстроя, касающиеся постоянной регистрации в таких объектах, его увеличат, считает управляющий московским апарт-отелем YE'S (проект ГК «Пионер») Андрей Жамкин. «Возможность постоянной регистрации, само собой, повысит интерес потенциальных покупателей к апартаментам. Причем, как со стороны тех, кто рассматривает апартаменты в качестве места постоянного проживания, так и со стороны инвесторов», – резюмирует он.

Сергей Ногай считает, что меры, предпринятые АИЖК, также активизируют спрос на апартаменты. Повышение доступности кредитов приведет в этот сегмент мелких частных инвесторов.



ПРОЕКТ

Мария Мельникова

**Санкт-Петербург – самый европейский город России, но с самым консервативным рынком недвижимости. И столь популярные за границей и в Москве жилые лофты в Северной столице практически не представлены. Эксперты считают, что все дело в законодательстве, а не в отсутствии спроса. Тем не менее удачные проекты уже есть.**

Стоит определиться с понятием «лофт». Изначально под этим термином подразумевалось жилье, оборудованное в промышленных зданиях, которые были переведены в разряд жилых. Первые лофты появились в США в 40-х годах прошлого века. Из-за низкой цены они были популярны среди творческой интеллигенции. Затем функциональные качества лофтов оценила и более платежеспособная аудитория. Эти жилые объекты отличались просторностью, большими окнами и нетривиальными планировками и часто располагались в исторических районах города. В результате в лофтах стали строить дизайнерские квартиры с уникальными характеристиками, рассчитанными на элитных покупателей.

С ростом спроса на подобные объекты и сокращением подходящих помещений строительные компании Европы и США стали предлагать жилье в стиле лофт. То есть вместо обычных квартир застройщик изначально планирует пространство с характеристиками лофта: высокими потолками, большими окнами и оригинальной планировкой. Некоторые называют подобные проекты неолофтами, однако термин еще не прижился.

**НУЖНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВОЛЯ**

В США, Европе и даже в Москве таких объектов множество, однако в Петербурге такой вид недвижимости до сих пор не получил широкого распространения. Жилых лофтов в классическом понимании этого термина в Северной столице нет. Компания Jensen Group намеревалась построить такие объекты в рамках проекта «Петровский Арсенал» на территории Сестрорецкого инструментального завода, однако позже отказалась от этой идеи. Сейчас это культурное пространство без жилой зоны. Корреспондент газеты «Кто строит в Петербурге» обращался в Jensen Group, однако там не нашли время для комментария.

Многие эксперты уверены, что причина в суровом законодательстве. «Основная проблема проекта лофт (в подлинном смысле этого понятия) – сложность согласования. В Санкт-Петербурге

# ПЕТЕРБУРГУ НУЖНЫ ЛОФТЫ?



земельный участок с промышленным назначением сложно перевести в жилье. Нужны значительные временные и денежные затраты, которые влияют на финансовую эффективность проекта», – директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург Елизавета Конвей.

«В Петербурге согласовать проект с наличием охранных обязательств крайне сложно. На реконструкцию накладывается целый ряд ограничений, что делает эту деятельность коммерчески непривлекательной», – добавил вице-президент Группы компаний Весег Илья Андреев. – В центре города стоит огромное количество действующих предприятий, с которыми ничего не происходит. При этом потенциал этих территорий огромный». По его мнению, изменения в законодательстве повлекут выход на рынок множества подобных объектов.

Однако у экспертов нет абсолютной уверенно-

сти в том, что лофт-жилье будет популярным. «Запуск такого проекта – очень смелый шаг, так как потенциальный интерес аудитории спрогнозировать очень сложно», – добавила г-жа Конвей.

**ПЕРВЫЙ БЛИН НЕ КОМОМ**

Несмотря на все сложности, лофт-проект в Петербурге все-таки есть. И, по заверениям застройщика, он более чем удачный. Речь идет о проекте компании Docklands, которая застраивает целый лофт-квартал на месте грузового терминала речного порта на Васильевском острове. Отметим, что именно квартир компания не предлагает, там строятся лофт-апартаменты, которые законодательством РФ как постоянное жилье не рассматриваются, а значит, в таких объектах нельзя оформить постоянную прописку. Тем не менее по комфорту апартаменты не уступают другим видам жилой недвижимости, а в ряде случаев – даже превосходят.

В квартале Docklands предусмотрено строительство 400 лофт-апартаментов, а также бизнес-центров, гостиницы, фитнес-клуба, детского сада, ресторана и кафе. Первая очередь проекта должна быть сдана до конца 2017 года.

Как рассказали в компании, интерес к проекту огромный. «Спрос на апартаменты растет, кроме того, наш лофт-проект в Петербурге первый, поэтому реальный спрос превзошел все наши ожидания, а стоимость лофтов выросла на 70%», – рассказала директор отдела продаж Docklands Екатерина Запороженко, добавив, что компания уже подумывает о реализации еще одного лофт-проекта на Васильевском острове.

В Docklands подчеркнули, что лофтами интересуются не только инвесторы и бизнесмены, но и рядовые семьи с детьми. Все это говорит о том, что лофт уже давно жилье не только для богемы и элиты, но и для рядовых горожан.

**10 YEARS OF BUSINESS DELIVERY**

**PROESTATE**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT FORUM

**МОСКВА**  
14-16 СЕНТЯБРЯ

RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

#proestate2016  
#proestateawards

**ПРЕМИЯ PROESTATE AWARDS**

ЛУЧШИЕ ЗА 10 ЛЕТ

ПОДРОБНОСТИ НА САЙТЕ: PROESTATE.RU

+7 (495) 651-61-05

РЕКЛАМА

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

# ИМПОРТ НЕ ПРЕДЛАГАТЬ

Татьяна Мишина

**Производители стройматериалов готовы продолжать работу по импортозамещению, но нуждаются в поддержке государства по целому ряду вопросов, связанных с налогообложением, доступным кредитованием, обеспечением гарантированного спроса на внутреннем и внешнем рынках, а также с совершенствованием нормативной базы.**

Стройиндустрия считается минимально зависимой от импорта отрасли экономики, несмотря на то, что доля зарубежной техники и оборудования в ней составляет около 70%, а в производстве стройматериалов – более 90%.

В стране есть как собственная сырьевая база и налаженный выпуск основных конструктивных материалов, так и технологии для восполнения импорта материалов. За последние годы отечественными и зарубежными производителями реализовано множество инвестиционных проектов по созданию на территории страны промышленных предприятий стройматериалов. Некоторые из них – теплоизоляционные материалы, оконные профили ПВХ, сухие строительные смеси, газобетон и другая продукция – теперь практически на 100% производятся внутри страны, полностью вытеснив поставки из-за рубежа.

Тем не менее потенциальные возможности импортозамещения есть в сфере инженерного оборудования, отделочных и интерьерных материалов, строительной химии, новых видов полимерной теплоизоляции и других материалов, в которых традиционно высока доля компонентов, получаемых в ходе высокотехнологичной переработки сырья.

Как показывает опыт петербургских производителей стройматериалов, отставание по этим направлениям также можно сократить при условии поддержки государства, в том числе в продвижении продукции на зарубежные рынки, доступности банковских кредитов и обновленной нормативно-сметной базы, необходимой для проектирования зданий и сооружений с использованием передовых отечественных материалов, технологий и конструкций.

**УМЕЕМ САМИ...**

Основной итог последних 10–15 лет – «русификация» строительных материалов и технологий, которые раньше массово ввозились из-за рубежа. В первую очередь это касается основных строительных материалов и сырья для их производства.

«Если раньше песок для водоочистных сооружений поставлялся из Финляндии, то теперь мы нашли карьеры и наладили переработку песка с необходимым по ГОСТу высоким – 99,6% – содержанием кварца,» рассказывает Надежда Полюдина, руководитель учебно-методического центра ООО «РЕМИКС», ведущего производителя кварцевого песка на Северо-Западе. – То же касается песков для производства стекла – раньше их импортировали из Германии и из Финляндии. Пески мы тоже научились красить сами, причем используем специальные смолы в качестве связующего, а также особые технологии окраски и высушивания. В результате окрашенный песок становится инертным по отношению к другим средам и хорошо держится в полимерных дисперсиях при создании мозаичной штукатурки».

Сама мозаичная штукатурка – теперь тоже российский продукт, как и другие

разновидности декоративных сухих строительных смесей. Например, покрытия «шуба» или «короед», с которыми выходили на российский рынок «Атлас», «Ветонит» и «Баумит», теперь освоили практически все производители смесей. В «РЕМИКС» в этом сезоне предложили очередную новинку – топинги-упрочнители для наливных бетонов, потеснив тем самым немецких поставщиков.

На кирпичном заводе «ЛСР. Стеновые» не только запустили в 2013 году клинкерную линию, но наладили производство керамики с эффектом флешинга, ангобирования и песчаной обсыпки. Производимая продукция сравнима по качеству с зарубежной, но обходится потребителям в разы дешевле, чем клинкер с предприятий Германии, Финляндии, Латвии, Эстонии, Украины и Нидерландов.

**...И ДАЖЕ ЛУЧШЕ**

Как правило, локализуя зарубежные технологии, отечественные разработчики адаптируют их к российским условиям: климатическим, специализированным, нормативным.

**СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА ФАСАДНЫЙ КЛИНКЕР, руб.**

Компани-производители	Красный		Коричневый		Белый	
	Стоимость по прайсу 1 шт.	Стоимость по прайсу 1 кв. м	Стоимость по прайсу 1 шт.	Стоимость по прайсу 1 кв. м	Стоимость по прайсу 1 шт.	Стоимость по прайсу 1 кв. м
«ЛСР. Стеновые»	25,9	1295	31,9	1595	40,9	2045
Terca	30,11	1505,5	32,87	1643,5	75,32	3766
Lode	29,53	1476,5	30,14	1507	Не представлен на рынке	
Tileri	88,7	4435	88,7	4435	88	4400
ROBEN	89,97	4498,5	–	3132	92,5	4625

**СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА ТРОТУАРНЫЙ КЛИНКЕР, руб.**

Компани-производители	Красный		Коричневый		Белый	
	Стоимость по прайсу 1 шт.	Стоимость по прайсу 1 кв. м	Стоимость по прайсу 1 шт.	Стоимость по прайсу 1 кв. м	Стоимость по прайсу 1 шт.	Стоимость по прайсу 1 кв. м
«ЛСР. Стеновые»	21,9	1051,2	31,9	1531,2	38,9	1867,2
FELDNAUS	69,69	3345,12	78,14	3750,72	Не представлен на рынке	
CRH	65,47	3142,56	68,21	3274,08	Не представлен на рынке	
PENTER	40,96	1966,08	50,15	2407,2	Не представлен на рынке	
ROBEN	–	–	101,37	4865,76	98,55	4730,4

По данным «ЛСР. Стеновые»

Так, по словам генерального директора НПЦ «Неволимер» Виктора Жолнеровича, с 2012 года компания, имея более чем 10-летний опыт работы с финским партнером, внедряет собственные разработки полимерных полов. Взяв за основу характеристики западной продукции, специалисты предприятия при этом значительно улучшили их: например, был расширен рабочий температурный диапазон, предложены более прочные и при этом более экономичные составы, позволяющие сделать выравнивание промышленных полов полимерным составом без дополнительной стяжки.

Любопытно, что отказ от импортных комплектующих зачастую заставляет российских производителей разрабатывать собственные варианты и рецептуры – в результате на рынок выводятся принципиально новые материалы с улучшенными характеристиками.

«В 2012 году мы получили задание от Спецстроя на разработку бетонов

**ЦИФРЫ**

**ДОЛЯ ЗАРУБЕЖНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ:**

**В СТРОЙИНДУСТРИИ – 70 %**

**В ПРОИЗВОДСТВЕ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ – более 90%**

с особыми свойствами без использования зарубежных модификаторов, – рассказывает профессор кафедры инженерной химии Владислав Чернаков. – Мы начали работать с поликарбосилатами и сделали добавки с использованием нанодисперсных систем, которые можно считать модификаторами пятого поколения, потому что на их основе были получены высокомарочные бетоны. Например, Петрозаводский комбинат стройматериалов использовал универсальную добавку для работы при темпе-

синтеза пенополиуретана (ППУ). Когда выбирали технологию, то обращали внимание на экологическую составляющую проекта. Получился продукт, при производстве которого используется большая доля полиэтиленглифолата, а также растительного сырья – на 15–20% это может быть отработанное растительное масло. Альтернативная зарубежная технология использует продукты нефтехимии.

«В нашем случае импортозамещение привело к тому что мы получили качественный продукт по очень низким ценам, – поясняет генеральный директор Андрей Зарецкий. – В России сейчас для ППУ рынок не самый интересный, зато цены у нас ниже, чем в Европе. Задел, который мы получили за счет выбора и внедрения технологии, позволяет нам уверенно чувствовать себя на рынке в новых экономических условиях и даже экспортировать продукцию в страны Прибалтики и в Польшу. Если учесть, что девять десятых рынка ППУ – экспорт, то перспективы у отечественных компаний практически безграничны».

Казалось бы, в условиях государственной политики импортозамещения стоило, если не финансировать, то хотя бы способствовать продвижению продукции, соглашается с коллегой Виктор Жолнерович, ссылаясь на тендер, который выиграл проект с импортными материалами по цене от 80 до 199 евро, в то время как отечественный аналог не уступал по качеству, а стоил около 15 евро. В итоге более миллиона евро из бюджетных средств достались зарубежному поставщику.

Разработчики бывает трудно добиться того, чтобы новые материалы закладывались в проект: у проектировщика для этого нет современной нормативной базы, а производителю трудно оперативно сертифицировать новый материал. Кроме того, не решены вопросы сметного ценообразования для новых материалов и технологий – сметная база не менялась с 2001 года.

Яркий пример – борьба между материалами «Алютермо Каттро Рус» и «Алюкорд-2», которая развернулась в Петербурге в прошлом сезоне.

«К нам обратились компании, получившие подряд на ремонт и утепление плоских кровель многоквартирных жилых домов, – поясняет руководитель отдела по работе с проектами ООО «Корда» Алексей Куляба. – Рост цен на импортный вспененный полиуретан «Алютермо Каттро Рус» практически обнулил рентабельность уже заключенных договоров. Мы подготовили стекловолоконный теплоизоляционный материал «Алюкорд-2», который был в три раза дешевле, имел лучшие характеристики по теплозащите и пожарной безопасности и был одобрен подрядчиками и собраниями жильцов».

Но на следующий год в программе ремонта опять был прописан материал с характеристиками «Алютермо Каттро Рус». Компания «Корда» подала жалобу в УФАС и добилась изменения в документах заказчика – Фонда капитального ремонта. Фонд полностью выполнил указания антимонопольщиков и заменил материал – теперь, по словам Алексея Кулябы, крыши утепляют... керамзитом.

«В подобных случаях часто скрывается доверие к импортной продукции и недоверие к российской. Заказчики ждут, чтобы первым попробовал кто-нибудь другой, – полагает Алексей Козютенко, руководитель отдела корпоративных продаж компании «СК», которая специализируется на производстве стеклокомпозитной арматуры. – В России объем рынка композитной арматуры составляет доли процента от объема металлической, а для Канады – это 40%, в Германии построены 25-этажные дома, полностью проармированные композитом. В олимпийском Сочи использовали много итальянской и канадской композитной арматуры, зато в Германии были приятно удивлены качеством нашей продукции».

Использованы материалы семинара «Импортозамещение на предприятиях по производству строительных материалов в Санкт-Петербурге»

**СТОИМОСТЬ УТЕПЛЕНИЯ, руб./ кв. м**

Алютермо Каттро Рус	Пенофол кватро	Алюкорд-2	Сумма, заложенная в сметах ЮО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта»
939	500	380	669,49

По данным ООО «Квадра»

ратуре минус 30, получив превышение по показателям прочности 118% и 159% на 7-е и 28-е сутки соответственно. Еще одна добавка показала упрочнение образцов на 7-е сутки до 227%, на 28-е сутки – до 255%. Кроме того, модификаторы позволили снизить время пропаривания ЖБИ на два часа и исключить шпатлевку при обработке поверхности за счет более гладкой фактуры изделий».

Руководители ООО «Экотермикс» в 2013 году решили отказаться от базового заграничного сырья, которое занимало значительную долю в стоимости конечной продукции, и подписали контракт с немецкой фирмой на поставку оборудования для орг-

**ПОДВОДНЫЕ КАМНИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ**

«Отсутствие компетентных специалистов и ожидаемого спроса, «выкручивание рук» со стороны импортных поставщиков оборудования, жизнь в режиме выживания первые годы после запуска проекта, – перечисляет основные трудности каждой компании на пути импортозамещения Андрей Зарецкий.

Наконец, обострились вопросы организации собственного производства технологического оборудования для строительной отрасли. Эксперты связывают с этим основные проблемы импортозамещения, поскольку здесь зависимость от зарубежья практически не уменьшается.

## НОВОСТИ

### В МИНСТРОЕ СОЗДАНА НОВАЯ СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

На базе подведомственного Минстрою учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» создана Система добровольной сертификации в строительстве, сообщает пресс-служба министерства. Система является преемником системы добровольной сертификации «Росстройсертификация», созданной Госстроем России в 2003 году, и призвана содействовать потребителям в компетентном выборе строительных материалов, изделий, конструкций, работ и услуг, а также информировать потребителей о системе оценки качества строительной продукции, повышать прозрачность источника происхождения продукции промышленности строительных материалов.

### ЦЕНЫ НА АРМАТУРУ СНИЖАЮТСЯ ТРЕТИЙ МЕСЯЦ ПОДРЯД

В январе–феврале цены на арматуру А500 С размером 12 мм на спотовом рынке составляли немногим более 21 тыс. рублей за тонну с НДС, к середине мая они достигли 45 тыс. рублей за тонну и более. С тех пор стоимость арматуры постоянно снижается, отмечает портал «Металлинфо». В середине августа цена за тонну держалась на уровне 29 тыс. рублей за тонну с НДС. Прогнозные цены к концу года варьируются от 21–22 тыс. рублей, как в начале подорожания, до 36 тыс. рублей.

### В КОМИ ОТКРЫЛИ ЗАВОД БАШЕННЫХ КРАНОВ

В Сыктывкаре прошло торжественное открытие нового производства башенных кранов. Предприятие уже изготовило восемь кранов. Семь из них готовы для поставки потенциальным клиентам. Кроме того, собраны металлоконструкции еще для пяти будущих кранов. «Сыктывкарский металлообрабатывающий завод» с 2015 года реализует инвестиционный проект по локализации и серийному производству башенных кранов марки РОКРА. Общая стоимость проекта составляет 358 млн рублей. Планируемая мощность завода к 2017 году – до 100 кранов в год.

### В ЛСР ОТМЕТИЛИ РОСТ НА РЫНКЕ ЩЕБНЯ И ПЕСКА

За первую половину 2016 года емкость рынка щебня в Санкт-Петербурге и Ленобласти составила почти 6 млн кубометров, что на 11% больше по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Рынок песка вырос на 59%, до 11 млн кубометров. Эти данные приводит департамент маркетинга строительных материалов «Группы ЛСР». Как отмечают маркетологи, рост обусловлен спросом на нерудные материалы при строительстве крупных инфраструктурных проектов: скоростной автотрассы Москва – Санкт-Петербург (федеральная автомобильная дорога М-11) и трассы «Скандинавия». Кроме того, более чем в два раза выросли поставки щебня в регионы, что также связано со строительством участка трассы М-11 в Тверской и Новгородской областях. При этом передел рынка происходит в пользу крупных игроков. Если в 2015 году «Группа ЛСР» занимала 30% рынка щебня, то по результатам первого полугодия 2016 года – 34%. За счет увеличения доли рынка в Санкт-Петербурге и Ленобласти, а также расширения географии поставок, продажи цемента в компании выросли на 16%, продажи песка – на 7% и составили более 4,4 млн кубометров. Вместе с тем, по словам заместителя генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР» Василия Костицы, из-за сокращения строительного рынка продолжается снижение продаж щебня и песка для производства бетона, ЖБИ, в том числе и для крупнопанельного домостроения.

## СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

# СУХИЕ СМЕСИ ДЕМОНСТРИРУЮТ РОСТ

Татьяна Мишина

**В то время как рынок строительных материалов с начала года в целом сократился на 10,5% по сравнению с первым полугодием прошлого года, производство сухих строительных смесей (ССС) выросло примерно на 6%. Эксперты спорят о факторах влияния.**



В прошлом году объемы выпуска сухих строительных смесей несколько снизились. По данным СМПРО, в 2015 году было произведено 9,1 млн тонн – это всего на 2–3% меньше, чем годом ранее. Однако с начала года в этом сегменте стройматериалов наметился рост, который оценивается примерно в 6% по сравнению с показателями аналогичного прошлого периода.

«В первом полугодии мы отмечаем замедление темпов падения рынка сухих строительных смесей и стабилизацию», – комментирует исполнительный директор компании «Строительная информация» Наталья Скороходова. – Ситуация на рынке смесей наиболее тесно связана с общеэкономическими показателями, в гораздо меньшей степени этот рынок зависит от объемов нового строительства. По оценке Центробанка, «рецессия завершилась, и страну ожидает медленный рост экономики». На улучшение экономической ситуации реагирует и рынок строительных смесей.

В целом по России ремонтный сегмент оценивается в 52–55% потребления. Этим же, по мнению эксперта, объясняется и тесная взаимосвязь между стабилизацией экономики и приростом потребления смесей.

Управляющий НП «Союз производителей сухих смесей» Роман Борисов, в свою очередь, называет несколько факторов, которые сказа-

лись на рынке ССС в этом году. В том числе перераспределение средств, которые раньше тратились на зарубежный отдых, в пользу внутреннего туризма. В результате туристические центры и отели получили дополнительный доход и возможность расходовать вырученные средства на ремонт.

«Дачный отдых также высвободил свободные средства, которые отпустили смогли инвестировать в отделочные работы в загородных домах или дачах», – добавляет эксперт. – Кроме того, количество сделок с недвижимостью в первом и втором кварталах текущего года если и не выросло, то и существенно не сократилось (По данным Росреестра, снижение составило 1,5%. – Прим. ред.). Следовательно, новоселы фактически не переставали заниматься ремонтом и приобретать отделочные материалы почти в том же объеме.

Ряд экспертов, тем не менее, связывают относительное сохранение спроса на отделочные материалы с завершающей стадией строительства объектов. Так, на фоне 20–30-процентного снижения рынка базовых строительных материалов, выпуск некоторых отделочных материалов (полимерных для стен и пола, стекла и др.) с начала года также увеличился по сравнению с январем–июнем прошлого года.

«Рынок сухих строительных смесей в Санкт-Петербурге на фоне общероссийской ситуации выглядит очень

хорошо», – подтверждает Наталья Скороходова. – По итогам первого полугодия, судя по всему, в регионе будет положительный прирост. Определенную лепту вносит тот факт, что в конце прошлого года в городе и особенно в ближайших к городу районах Ленобласти было сдано очень много нового жилья, которое сейчас находится в процессе отделки.

Как отмечают аналитики «Строительной информации», на рынок ССС практически не влияют процессы, связанные с политикой импортозамещения, поскольку импорт в этом сегменте стройматериалов сократился до 2%. За последние годы нишу зарубежных поставщиков окончательно заняли отечественные и локализованные производители. В 2014 году компания «Сен-Гобен», крупнейший на тот момент импортер ССС, полностью локализовала производство своей продукции в РФ и сократила импорт до минимума.

Изменений в структуре спроса также не произошло, отмечает Наталья Скороходова. По крайней мере, заметного перераспределения спроса в пользу недорогих продуктов пока нет.

«Можно говорить о более активном росте потребления некоторых групп материалов», – поясняет эксперт. – Например, в последние несколько лет более высокими темпами росло потребление штукатурок для машинного нанесения и материалов для фасадных систем те-

плоизоляции. Желание сэкономить у потребителя было и есть всегда, но это не приводит к массовому уходу в потребление продукции более низкого качества. Например, рост спроса на машинные штукатурки связан не столько с ростом объемов механизированных работ, сколько с желанием купить более дешевую, но при этом качественную смесь – по качеству машинные штукатурки, как правило, лучше стандартных.

В среднесрочной перспективе, несмотря на сокращение ввода нового жилья и бюджетных инвестиций в инфраструктурные проекты, специалисты прогнозируют умеренный рост потребления ССС. При этом даже увеличение выпуска смесей за счет ввода новых предприятий не создаст на рынке переизбытка. По словам Романа Борисова, предприятия, которые были введены за последнее время, были запланированы, профинансированы и заложены в 2013–2014 годах.

В 2013 году, на фоне стагнации в экономике, темп роста выпуска смесей ни в один из кварталов не превышал 9%. По итогам 2013 года производство ССС составило сравнимые с прошлогодними (2015 год) 8,8 млн тонн. То есть за последние годы по такому показателю, как потребление смесей на душу населения, Россия так и не приблизилась к европейскому уровню (65 кг против 90–95 кг), поэтому поставщикам и производителям есть куда расти.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО СОЮЗОМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

# ПРАЗДНИК

250 человек участвовали в велопробеге 13 августа, посвященном 60-летию Дня строителя. Колонну возглавили вице-губернатор Игорь Албин и председатель Комитета по строительству Сергей Морозов.

## в Петербурге Кто строит

22 августа 2016 г. № 32 (402)  
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 Кацга  
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Вера Лаговская, Татьяна Мишина, Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.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: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-5152

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 19.08.2016 в 23:00

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Дискуссия», «Собрание» публикуются на правах рекламы.

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

16+

## ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

### ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

по строительству многоэтажных жилых домов № 14/1, № 14/2, № 14/3, № 14/4, № 14/5, № 14/6, № 14/7 по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2 (Жилой комплекс «Кудрово», 14 пусковой комплекс), кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:1086

(Проектная декларация опубликована в газете «Кто строит в Петербурге» № 51 (232) от 31.12.2014 г.)

Внести изменения в п. 2 раздела «Информация о проекте строительства», изложив его в следующей редакции:

«2. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № RU47504303-69/13 от 30.12.2013 г., выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Срок действия разрешения на строительство – до 24.12.2017 г. Действие разрешения продлено до 20.06.2018 года (дата продления разрешения – 19.05.2016 года).

В соответствии с распоряжением № 42/ИРС, выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 19.05.2016 г. в разрешение на строительство внесены изменения».

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор И.А. Еременко

### ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенной дошкольной общеобразовательной организацией на 100 учащихся, встроенной детско-юношеской библиотекой на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:547 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»

(Проектная декларация опубликована в газете «Невское время» № 235 (5684) от 27.12.2014 г.)

В связи с технической ошибкой внести изменения в п. 2 раздела

«Информация о проекте строительства», изложив его в следующей редакции:

«2. Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № RU47504307-116 от 18.12.2014 г., выдано Администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Срок действия разрешения на строительство – до 30.08.2016 г. Действие разрешения продлено до 28.12.2017 года (дата продления разрешения – 25.07.2016 года)».

В соответствии с распоряжением №36/ИРС, выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 25.12.2015 г. в разрешение на строительство внесены изменения».

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор И.А. Еременко

Городской Жилищный Форум

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

## 28–30 сентября

ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы

>

1 600 участников

50 мероприятий

300 докладов

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:

## жилконгресс.рф

+7 (812) 325-06-94

Предусмотрено платное и бесплатное участие

ОРГАНИЗАТОР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР - 2016

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2016

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР ФОРУМА

РЕКЛАМА