



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



«Южный» и суд
общественности

СТР.
3



Ипотечный рынок:
растут объемы
и конкуренция

СТР.
8



Дороги осилит
девелопер?

СТР.
11



Союз строительных
объединений
и организаций



В РСС
обсудили проблемы
малого бизнеса

СТР.
16



ТРАМВАИ ИДУТ НА ЮГ

Мария Мельникова

Межведомственная комиссия по отбору концепций создания линий скоростного трамвая в Санкт-Петербурге одобрила сразу два проекта на юге города. Эксперты идею в целом поддержали, однако предложили дождаться деталей, в которых обычно «кроется дьявол».

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 10 ИЮЛЯ

ТОП

Санкт-Петербург и Москва стали одними из самых активных в России и странах СНГ рынков по открытию брендованных гостиниц в первой половине 2017 года, по данным исследования компании JLL. С начала года в Северной столице открыли свои двери обе заявленные к сдаче в первом полугодии гостиницы: четырехзвездочный отель Hilton на 234 номера и пятизвездочная гостиница Lotte Hotel St.Petersburg на 147 номеров. «Динамика открытий показывает прямую корреляцию с деятельностью, которая привлекает новых туристов на определенный рынок, а именно с проведением крупных международных событий», — пояснила руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер.



BATANNEWS.RU

АУКЦИОН

1 рубль

— начальная цена лота — арочные железобетонные фермы старого Володарского моста, которые Фонд имущества Петербурга 2 августа выставит на аукцион. Шаг аукциона — 0,05 рубля. Сами фермы представляют собой две монолитные конструкции длиной около 100 м и шириной 27 м каждая. Сегодня они находятся в деревне Новосаратовка Всеволожского района. По условиям аукциона, победитель сам должен будет вывезти фермы. Заявки на участие будут принимать до 31 июля. Фермы не являются объектами культурного наследия и не носят охранного статуса.

АНТИРЕКОРД

Во II квартале 2017 года в Петербурге введено в эксплуатацию всего 3,1 тыс. кв. м офисных площадей. По оценке аналитиков JLL, это минимальный показатель за всю современную историю рынка офисной недвижимости в городе. Во II квартале была окончена реконструкция БЦ Nevka на Выборгской набережной. Сроки ввода других анонсированных на II квартал офисных объектов были перенесены на II полугодие. В итоге в I полугодии 2017 года на рынок вышло всего 27 тыс. кв. м офисных площадей, что на 73% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. До конца года заявлен ввод еще около 125 тыс. кв. м офисной недвижимости; в результате совокупный результат 2017 года сократится на 29% по сравнению с уровнем 2016 года и станет рекордно низким за последние 5 лет.

ВТОРНИК 11 ИЮЛЯ

КОНКУРСЫ

На официальном портале госзакупок размещены два конкурса на ремонт конструкций Конюшенного ведомства на набережной Мойки. Заказчиком обоих выступает ГБУ «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». Стоимость первого конкурса составляет 37,4 млн рублей. Победитель, которого выберут 8 августа, должен будет усилить фундамент памятника и обустроить гидроизоляцию. Начальная максимальная цена контракта по второму конкурсу составит 34,9 млн рублей. В его рамках нужно будет выполнить работы по усилению перекрытий, сводов монье и куполов здания ведомства. Победитель будет выбран 8 августа. Работы будут проходить под контролем ГКИОП. Параллельно с ремонтом Конюшенного ведомства будет проводиться и ремонт набережной Мойки. Предполагается, что его первый этап завершится к марту 2018 года.

ВЕДОМСТВО

Министерство строительства информирует, что с 1 сентября все необходимые документы для получения разрешений на строительство и прочих заключений необходимо будет предоставлять только в электронном виде, принимать документы на бумаге теперь не станут. На электронный документооборот с 1 сентября также окончательно переходят Росатом, Роскосмос и Роснедра — ведомства, которые выдают разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Федеральное правительство также выступило с инициативой о переходе на электронный документооборот всех региональных высших исполнительных органов власти. Регионам предлагают принять аналогичные нормативные документы до 1 октября.

ТРЕНД

По итогам января-мая 2017 года, средние цены на жилье на первичном рынке Санкт-Петербурга показали отрицательную динамику, в то время как на вторичке — подросли. Такова оценка аналитического отдела «БФА-Девелопмент». По их данным, на конец мая 2017 года средняя стоимость квадрата на первичном рынке составила 100,3 тыс. рублей, тогда как в начале 2017 года эта цифра была 101 тыс. рублей. За тот же период средняя цена метра на вторичке немного выросла — с 106 тыс. рублей до 106,3 тыс. При этом для первичного рынка характерно снижение цен на жилье эконом- (средняя цена квадрата на конец мая — 78,28 тыс. рублей) и комфорт-классов (104,72 тыс.), и рост для бизнес- (167,9 тыс.) и элит-классов (292,8 тыс.).

СРЕДА 12 ИЮЛЯ

АУКЦИОН

20 млн Р

составляет максимальная цена контракта на ремонт здания Санкт-Петербургского государственного физико-математического лицея № 30, расположенного на 7-й линии Васильевского Острова, 52, литера А. По данным сайта госзакупок, за эти деньги подрядчик проекта должен провести косметический ремонт помещений, позаботиться о тепло- и гидроизоляции, обновить дверные блоки и сантехнику, а также отремонтировать канализационные сети. Все работы должны завершиться до 15 декабря. Заявки на участие в аукционе принимаются до 27 июля. Победитель должен быть выбран 4 августа.

ПРОЕКТ

Общеобразовательная школа № 54 в Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга будет введена в эксплуатацию до 1 сентября 2017 года. Об этом стало известно во время выездного совещания по вопросам завершения строительства объектов образования Красносельского района. Новая школа рассчитана на 825 мест. На сегодняшний момент 3-й и 4-й этажи переданы пользователю, на остальной территории устраняются недостатки и замечания. Генподрядчиком проекта является ООО «УЛМИС», которое ведет строительство еще нескольких образовательных объектов.

ДЕПО

«Транспортная концессионная компания» (ТКК) получила разрешение Службы госстройнадзора СПб на строительство депо для скоростного трамвая. Объект появится на территории парка № 11 по адресу: ул. Потапова, уч. 18. Работы входят в 4-й этап реализации проекта реконструкции участка трамвайных путей в Красногвардейском районе. ТКК, которую учредили ГК «Лидер» и «Группа ЛСР», в ходе реализации проекта построит депо, 14 км путей, контактную сеть, остановочные павильоны.

ОТКРЫТИЕ

В Кировском районе Ленобласти официально открыли вторую очередь судостроительного предприятия АО «Гесер». Новая очередь судостроительного предприятия в Отрядном увеличит объемы производства на 20% за счет установки дополнительного оборудования. Инвестиции в строительство составили порядка 500 млн рублей, часть средств была направлена из федерального Фонда развития промышленности. АО «Гесер» сегодня работает для Военно-Морского Флота России.

ЧЕТВЕРГ 13 ИЮЛЯ

ФИНАНСЫ

И.о. губернатора Петербурга Александр Говорунов подписал постановление о переводе «Метрострой» аванса на проведение строительно-монтажных работ и закупку оборудования для Фрунзенского радиуса. Речь идет о сумме в 1,87 млн рублей. Перевод денег «Метрострой» ожидал еще в прошлом месяце. Тогда представители компании заявляли, что бюджет 2017 года полностью освоен и работы ведутся уже за счет собственных средств. Отсутствие финансирования грозило переносом сроков сдачи новых станций метро в эксплуатацию. В постановлении Смольного указано, что аванс будет выделен из бюджета, заложенного на строительство радиуса на 2018 год. При этом «Метрострой» получит еще 1,2 млрд на завершение «Новокрестовской» и «Улицы Савушкина».

КОМПАНИЯ

Дорожная компания «А-проект» сменила владельца. Ранее 100-процентным собственником являлся Владимир Панкин. Новым владельцем стал Максим Сапрыкин, работавший в компании заместителем генерального директора. Цена сделки не превысила 1 млн рублей, поскольку у «А-проекта» много обязательств по уже заключенным контрактам, но, с другой стороны, у нее значительные объемы чистых активов. По словам исполнительного директора «А-проекта» Ольги Мойсы, компания не только продолжит активную работу в сфере дорожного строительства, но и создаст мостовое подразделение.

ПЛАНЫ

1,5 млрд Р

— стоимость собственной газопоршневой теплоэлектростанции мощностью 24 МВт, которую планирует построить ООО «Петербургцемент». Объект планируется ввести в эксплуатацию в 2018 году. Срок окупаемости проекта — 4–5 лет. «Стоимость собственной электроэнергии примерно в два раза дешевле закупаемой из сети. Кроме того, собственная электростанция предоставляет возможность комплексного использования вырабатываемого энергоблоками тепла (например, для сушки сырья), что обеспечивает максимальную эффективность производства», — прокомментировали в пресс-службе АО «Евроцемент групп». ООО «Петербургцемент» расположено в Сланцах Ленобласти. Мощность предприятия составляет около 2 млн тонн продукции в год. Завод производит цемент «сухим» способом, часть продукции экспортируется в Финляндию, Великобританию и другие страны. Завод является крупнейшим в СЗФО, а «Евроцемент групп» — крупнейшим в России производителем цемента.

ПЯТНИЦА 14 ИЮЛЯ

ПРОЕКТ

«Юлмарт» объявил о старте пилотного этапа проекта по запуску федеральной маркетплейс-платформы. Речь идет о предоставлении широкого спектра логистических услуг, включающих в себя размещение информации о товарах на сайте, транспортировку, приемку и хранение товаров, доставку и выдачу заказов клиентам, возвратную логистику, а также консалтинг. Пилотный этап проекта предполагает возможность использования складских площадей поставщиками и ретейлерами для хранения и последующей логистики товаров. На первом этапе «Юлмарт» предоставляет партнерам складские мощности площадью 10 тыс. кв. м. Склады расположены в пригородном центре исполнения заказов на Пискаревском пр. и городском центре на пр. Сизова в Петербурге.

ТРАССА

1,575 млрд Р

намерено вложить в капитальный ремонт дорог Управление федеральных автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА. По данным сайта госзакупок, в ремонте нуждается трасса Р-23 общего пользования федерального значения, которая соединяет Санкт-Петербург, Псков, Пустошку, Невель до границы с Баларусью. При этом победитель аукциона должен не только провести ремонт, но и подготовить рабочую документацию. Все работы должны завершиться до 7 декабря 2018 года. Заявки на участие в аукционе принимаются до 31 июля. Победитель будет выбран 4 августа.

ПРОИЗВОДСТВО

Финская компания Tikkurila построит в Ломоносовском районе завод лакокрасочных изделий. О своих намерениях представители компании заявили в ходе рабочей встречи в Агентстве экономического развития Ленобласти. Новое производство будет размещено на территории индустриального парка «Гринстейт», на участке площадью 7 га. Предварительный объем инвестиций в реализацию проекта может составить 35 млн евро. По словам представителей Tikkurila, новый завод в Ломоносовском районе будет выпускать около 30 млн литров красок ежегодно.



COLORDIGEST.COM

ПРОЕКТ

«ЮЖНЫЙ» И СУД ОБЩЕСТВЕННОСТИ

Мария Мельникова

Компания «СТАРТ Девелопмент» вынесла на обсуждение проект планировки территории (ППТ) первого участка города-спутника «Южный». Однако публичные слушания показали, что у проекта есть ряд острых моментов, которые осложняют деятельность не только стратегического инвестора, но и всех потенциальных игроков проекта.

ВСЕ ДЛЯ ЛЮДЕЙ

«СТАРТ Девелопмент» представил ППТ участка площадью 48 га (весь «Южный» займет более 2000 га), расположенный северо-западнее Киевского шоссе и включающий в себя поселок Лесное. На этой территории должны появиться 7 среднеэтажных жилых домов высотой не более 33 м; школа на 825 мест; 3 детских сада на 423 места; медицинский центр в отдельно стоящем здании общей площадью в 3,5 тыс. кв. м; а также спортивный комплекс в 3,9 тыс. кв. м.

Однако за свой счет девелопер построит только инженерные коммуникации и внутриквартальную дорожную сеть. Возведение соцобъектов должен взять на себя город. «Создание социальной инфраструктуры требует огромных финансовых вложений. И это бремя ляжет на бюджет, который сегодня испытывает острый дефицит денежных средств. В результате строительство необходимых объектов может растянуться на десятилетия», — считает координатор движения «Гражданин Пушкин» Александр Беляев.

При этом обе стороны процесса признают, что в Пушкинском районе уже сейчас огромные проблемы с соцобъектами. «Строительство инфраструктуры в этом районе и так отстает лет на 10. Очевидно, что если население с 1500 человек вырастет до 9500, как это планирует инвестор, то проблемы обострятся еще сильнее», — добавляет г-н Беляев.

ГАРАЖНЫЙ ВОПРОС

«СТАРТ Девелопмент» планирует построить около 4,4 тыс. машино-мест, 1,25 тыс. из которых будут располагаться в пяти отдельно стоящих многоуровневых парковках. Между тем активисты утверждают, что на территории будущего города-спутника находятся около 500 частных гаражей-ракушек, которые будут снесены.

«Гаражи в подавляющем большинстве расположены на землях, не принадлежащих инвестору. И в подавляющем большинстве они являются самостроем. Это старая городская проблема. Тем не менее мы готовы к конструктивному диалогу с жителями. На слушаниях мы объявили о том, что готовы создать рабочую группу, чтобы для начала разобраться, кто претендует на эти гаражи и на чьей территории они находятся», — пояснил заместитель генерального директора по девелопменту ООО «Город-спутник «Южный» Константин Ковалев.

И ДОРОГИ, И ПУТИ

Градозащитники сетуют на то, что Киевское шоссе будет единственным транспортным сообщением города-спутника с Петербургом. «СТАРТ Девелопмент» же намерен развивать железнодорожное сообщение. «Уже достигнута договоренность с РЖД о том, что с появлением пассажиропотока в этом направлении будет запущен скоростной поезд «Ласточка», количество составов которого будет расти по мере увеличения населения. Кроме того, в городской транспортной сети появится и такой вид транспорта, как легкорельсовый трамвай», — рассказал Константин Ковалев.

Озабоченность активистов вызывает запланированное строительство 6-полосной магистрали через поселок Александровская в створе улицы Новые Места. «Это ударит по интересам жителей, чьи дома с участками будут неизбежно изъяты. Трассировку необходимо изменить в обход поселка», — полагает г-н Беляев.

В «СТАРТ Девелопмент» заметили, что стро-



ительство этой дороги поможет избежать транспортного коллапса, о котором беспокоятся местные жители. В любом случае вопрос создания новой трассы может быть решен только на городском уровне.

СЛОВО ЗА МИНОБОРОНЫ

Из-за близости «Южного» к военному аэродрому «Пушкин» одним из участников дискуссии стало Министерство обороны РФ. Возле действующего военного объекта будет идти масштабное жилое строительство, а транспортное кольцо пройдет неподалеку от взлетно-посадочной полосы. «Реализация этих планов может привести к вопросу о ликвидации аэродрома и связанного с ним 20-го авиаремонтного завода, что приведет к снижению обороноспособности нашей страны и более 600 рабочих мест», — сетует г-н Беляев.

Другой член объединения «Гражданин Пушкин» Павел Солодов сообщил, что обращался в Минобороны РФ по данному вопросу. В январе 2017 года министерство подготовило официальный ответ (есть в распоряжении газеты «Кто строит в Петербурге»). В документе говорится, что размещение и строительство каких-либо объектов в пределах приаэродромной территории «Пушкина» в обязательном порядке должны согласовываться с Минобороны, однако по данному вопросу в военное ведомство никто не обращался. В связи с этим Минобороны решило самостоятельно обратиться в Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) Петербурга.

В Минобороны и КГА не смогли оперативно предоставить информацию по этому вопросу газете «Кто строит в Петербурге».

В «СТАРТ Девелопменте» сообщили, что готовы обсуждать этот вопрос с командованием аэродрома, поскольку именно оно отвечает за эксплу-

атацию объекта. «Наша компания направила им официальный запрос с просьбой предоставить сведения о наличии утвержденных санитарно-защитных и запретных зон с особыми условиями использования земель военного аэродрома «Пушкин». Ответ пока не поступил», — рассказали в компании.

ГОРОД ИЛИ ПРИДАТОК

Градозащитники напоминают, что изначально концепция «Южного» предполагала, что он станет самостоятельным городом-спутником, однако использование земель военного аэродрома Петербурга.

К примеру, активистам пока не ясно, откуда возьмутся рабочие места, которые обещал девелопер. В «СТАРТ Девелопменте» предлагают действовать пошагово. Кроме того, Петербургскому национальному исследовательскому университету информационных технологий, механики и оптики (ИТМО) уже переданы безвозмездно 100 га земли для создания нового кампуса и строительства Иннограда науки и технологий. Там сможет работать часть жителей «Южного». Другие смогут найти работу в инфраструктурных объектах, которые будут строиться для нужд города-спутника.

Активисты сетуют, что в районе не планируется строительство полицейского участка, только опорный пункт с участковым. На это инвесторы отметили, что на данный момент в поселке Лесное даже и опорного пункта нет.

Также градозащитники озабочены тем, что «СТАРТ Девелопмент» говорит только об озеленении территории, а не о создании полноценных рекреационных зон. В компании обещают, что все это обязательно будет, но позже. А пока территорию окружает лесной массив, поэтому причины беспокойства активистов непонятны.

СУД

ПРОТИВНИКИ «ЮЖНОГО» И ВЕРХОВНЫЙ СУД

Мария Мельникова

Арбитражный суд Северо-Запада отказался рассматривать иск противников строительства города-спутника «Южный» к Федеральной антимонопольной службе РФ. Однако активисты не намерены останавливаться и готовят иск в Верховный суд РФ.

Общественники считают, что оператор столь масштабного проекта должен выбираться на аукционе. Однако компания «СТАРТ Девелопмент» стала стратегическим инвестором на основании того, что владела земельными участками, на которых будет реализовываться проект. «Это то же самое, если бы застройщиком олимпийского стадиона в Сочи стал какой-нибудь колхозник только потому, что владеет огородом на месте будущего спортобъекта», — полагает член объединения «Гражданин Пушкин» Павел Солодов.

Активисты направили жалобу в Управление ФАС по Петербургу, но понимания не встретили, поэтому обратились в центральные структуры ФАС, но там согласились с петербургскими коллегами и отправили недовольных в суд. Арбитражный суд Северо-Запада (как и два суда до него) отказался рассматривать иск «Гражданина Пушкина» по существу, сославшись на то, что права заявителей деятельность «СТАРТ Девелопмента» не нарушает.

Общественники рассказали, что не намерены останавливаться. «Мы хотим добиться того, чтобы наш иск рассмотрели по существу», — заявил Павел Солодов. Он пояснил, что в соответствии со статьей 39 федерального закона № 135 «О защите конкуренции» любое лицо вправе обращаться в ФАС с заявлением о нарушении антимонопольного законодательства.

В «СТАРТ Девелопменте» решению суда не удивились. Как сообщила начальник юридического отдела ООО «Город-спутник «Южный» Елена Штабная, во время судебного заседания соискатели так и не смогли объяснить, в чем именно заключается предполагаемое нарушение закона «О конкуренции». «Истцы пытались доказать, что статус стратегического инвестора наша компания должна была получить на конкурсной основе, тогда как в российском законодательстве нигде не прописано, что для этого необходимы конкурсные процедуры», — подчеркнула она.

Помимо этого, добавила г-жа Штабная, у заявителей так и не получилось объяснить судье, чьи права были нарушены: «Истцов неоднократно спрашивали, каким образом наша компания нарушает их права. Судьи интересовались, не планировали ли истцы сами подавать заявки на возведение города-спутника «Южный». Однако вразумительных ответов они так и не получили, что подтверждается судебными решениями».

При этом в компании готовы и к другим процессам. «Если господину Солодову хочется тратить время, силы и деньги на составление исков и участие в судебных процессах, мы не можем ему этого запретить», — добавила г-жа Штабная.

В адвокатском бюро «Качкин и Партнеры» отметили, что у суда было как минимум два основания для того, чтобы отклонить иск «Гражданина Пушкина». «Во-первых, законодательство РФ действительно не устанавливает требований по получению статуса стратегического инвестора на конкурсной основе. Таким образом, в этой части факт нарушения закона в действиях ответчика отсутствует. А во-вторых, у истца в данном случае очевидно отсутствует законный интерес, требующий судебной защиты. Это резонная причина для отказа в удовлетворении исковых требований», — сообщила юрист практики по недвижимости и инвестициям бюро Вероника Перфильева, добавив, что при таких исходных данных вероятность того, что Верховный суд займет сторону истцов, невелика.

ТРАМВАИ ИДУТ НА ЮГ



НАЧАЛО НА СТР. 1

Первый проект предлагает соединить станцию метро «Купчино» с микрорайонами Шушары и Славянка, построив 21 км трамвайных путей. На реализацию этих планов потребуется 31,5 млрд рублей.

В рамках второго проекта предусмотрено строительство 13,5 км трамвайных путей между станцией метро «Южная», которая будет построена в Шушарах, и городом Колпино. Стоимость этих работ предварительно оценивается в 20,6 млрд рублей.

По данным Комитета по инвестициям, обоими маршрутами смогут пользоваться около 100 тыс. человек в сутки. При этом, по расчетам чиновников, время езды от Колпино до Шушар сократится с часа до 30 минут, а от Купчино до Славянки можно будет доехать примерно за 40 минут.

«В результате запуска новых маршрутов произойдет улучшение условий движения по улично-дорожной сети за счет перераспределения части пользователей легкового автотранспорта на общественный, а также снижения времени в пути для жителей», — сообщила председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк, представлявшая оба проекта.

В Смольном добавили, что другие виды транспорта на этих территориях упраздняться не будут, однако их ждет оптимизация.

ХОРОШО, НО МОГЛО БЫТЬ ЛУЧШЕ

Впервые транспортное предложение Комитета по инвестициям позитивно встретили как игроки рынка недвижимости, так и политики с активистами. «Проекты правильные. На границе Петербурга и Ленобласти идет активное жилищное строительство, поэтому транспортная обстановка там достаточно сложная. Очень хорошо, что трамваи будут ходить по выделенной линии, а значит, не будут стоять в пробках», — считает эксперт из межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Владим. И это мнение в той или иной степени разделяют все опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты.

Однако без замечаний не обошлось. Руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев считает, что **сообщение Колпино с Петербургом можно организовать и менее затратным способом**: «Можно пустить «метробус» по Софийской улице, которая пока загружена не так сильно, как Московский проспект. Существующая система электричек позволяет добраться до центра города заметно быстрее, чем это предлагает связка трамвая и метро».

Депутат Законодательного собрания Петербурга Михаил Амосов также считает, что проект мог бы быть более экономным: «Трамвайный путь от Славянки до Купчино, по сути, дублирует маршрут железной дороги. В связи с этим встает вопрос: почему мы не используем имеющиеся ресурсы?»

Владимир Владим добавил, что указанные маршруты предлагают устаревший подход к решению транспортного вопроса. «Город считает, что всем надо только в метро, но это не так. Будет гораздо лучше, если трамвай сначала будет ехать к метро, а за тем к центру города. В таком случае многие люди с удовольствием откажутся как от личного, так и от общественного автотранспорта», — полагает он.

Помощник депутата ЗакСа Оксаны Дмитриевой Александр Карпов обратил внимание на то, что на данный момент **маршруты проложены только до окраин Колпино и Славянки**. «Необходимо продумать маршрут трамвая внутри самого Колпино, а также организовать подходы и подвоз к остановкам, включая велопарковки длительного хранения», — считает он. Это мнение разделяет и генеральный директор компании «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров: «Чем ближе к жилой зоне будет располагаться остановка трамвая, тем комфортнее станет проживание в микрорайонах».

Александр Карпов подчеркнул также, что эффективность трамвайного сообщения во многом будет зависеть от организации пересадочных узлов: «Необходимо построить все так, чтобы для пересадки из метро в трамвай и наоборот не надо было выходить из станции метрополитена. Тогда

многие откажутся от поездок на личном автомобиле и маршрутках, что разгрузит автомагистрали».

ГЧП ДОЛЖНО БЫТЬ ПРОЗРАЧНЫМ

Много споров вызывает то, что реализация проектов будет идти в рамках механизма государственно-частного партнерства. Михаил Амосов полагает, что такая схема имеет право на существование, но только на прозрачной основе: «Проблема ГЧП заключается в том, что правительство и генеральный подрядчик не спешат отчитываться перед горожанами и обнародовать условия госконтрактов. Эти проекты не должны повторить судьбу Западного скоростного диаметра».

Большинство игроков рынка против ГЧП ничего не имеют, однако браться за проект готовы далеко не все. «Если оценивать привлекательность этих проектов с точки зрения технологии строительного производства, то наиболее простым кажется проект скоростного трамвая от «Южной» до Колпино, который идет по понятному коридору вдоль улицы Софийской и не имеет в своем составе особо сложных с точки зрения конструктива искусственных сооружений», — пояснили в пресс-службе «Группы ЛСР».

При этом в компании отметили, что обоим проектам присущи риски, т.к. трассы проходят по частным земельным участкам, в отношении которых еще должны быть изданы и реализованы решения об изъятии. «Возможные задержки с изъятием земельных участков для государственных нужд могут привести к рискам неисполнения соглашения о ГЧП в части сроков создания объекта, что может негативно сказаться на имидже подрядчика, даже несмотря на то, что задержки с получением прав на земельные участки и, соответственно, разрешения на строительство будут по вине публичного партнера/концедента», — добавили там.

Коммерческий директор АО «Завод путевых конструкций» Андрей Турбин отметил, что заявленная стоимость проектов вполне адекватная, однако давать более подробные оценки можно будет только после обнародования всех деталей.

ПЕРСПЕКТИВА

ПУТИ РАЗГОНЯТ ЦЕНЫ?

Мария Мельникова

Согласование сразу двух проектов скоростного трамвая воодушевило игроков рынка недвижимости. Ведь юг на сегодня – наиболее застраиваемое направление Санкт-Петербурга.

КОММЕРЦИЯ В ПЛЮСЕ

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты сошлись во мнении, что после начала трамвайного движения коммерческий сегмент недвижимости окажется в плюсе.

«При вводе в эксплуатацию этих путей стоимость коммерческой недвижимости и уровень арендных ставок возрастет потому, что пул общественного транспорта такого масштаба генерирует трафик потенциальных клиентов», — сообщил руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Assept Management Group Александр Кириятских, однако никаких цифр не озвучил.

Руководитель отдела маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева считает, что ставки аренды коммерческих помещений после строительства трамвайных линий могут вырасти в два раза.

В то же время руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев считает, что на сегмент крупной коммерческой недвижимости реализация этих проектов практически не повлияет: «В зоне остановок скоростного трамвая будет наблюдаться оживление стрит-ритейла, однако это влияние будет носить локальный характер».

ЖИЛЬЕ ПОД ВОПРОСОМ

В оценке движений стоимости жилья в районе новых трамвайных путей опрошенные эксперты разошлись. Елизавета Яковлева предсказывает рост: «Безусловно, цены на жилье в районах, где значительно улучшается транспортная ситуация, возрастают. Разница может составить до 20% от аналогичных, но с плохой транспортной доступностью».

Александр Кириятских ожидает роста на 5–10%. С ним согласен Владислав Фадеев, который уточняет: «Это увеличение будет происходить плавно и начнется в тот момент, когда сроки окончания реализации проектов скоростного трамвая не будут вызывать никаких сомнений».

В то же время руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев в росте цен сомневается, однако уверен в репутационных плюсах района. «Скоростное трамвайное сообщение не станет основным фактором, влияющим на стоимость квартир в этих локациях, но может положительно повлиять на ликвидность жилья на вторичном и первичном рынке», — пояснил он.

Юлия Голубева, руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» в Петербурге, которая занимается реализацией UP-квартала «Московский» в Шушарах, также предсказывает рост интереса, а не цен. «Развитие транспортной инфраструктуры района – это всегда серьезный драйвер роста для локации. Ведь именно транспортная доступность является одним из ключевых факторов, определяющих выбор покупателей в пользу того или иного проекта. Инициатива о создании линии скоростного трамвая на юге города, безусловно, положительно отразится на перспективном развитии района и на интересе к объектам недвижимости», — полагает она.

РЕФОРМА

КОМПЕНСАЦИОННАЯ МАКСИМА

Елена Чиркова

Министерство строительства и ЖКХ подготовило очередной пакет поправок в 214-ФЗ, касающихся на сей раз выплаты дольщикам компенсации в случае банкротства застройщика. Согласно предложенным нововведениям, максимальная сумма будет эквивалентна стоимости 100 кв. м жилья – эта площадь станет отправной точкой для расчета компенсации. Таким образом, полностью возместить ущерб смогут только покупатели небольших квартир.

Минстрой решил пойти по пути Агентства по страхованию вкладов, которое выплачивает пострадавшим от банкротства банков вкладчикам сумму, ограниченную 1,4 млн рублей. Поправки, регламентирующие порядок расчета компенсаций, ведомство готовит ко второму чтению законопроекта о внесении изменений в 214-ФЗ.

Предложенные Минстроем новшества дополняют положение закона о компенсационном фонде долевого строительства, который создается для защиты интересов дольщиков. Напомним, что для застройщиков планируется установить обязательные отчисления в него в размере 1,2–1,5% (цифра еще обсуждается) от стоимости каждого ДДУ.

Глава Минстроя Михаил Мень поясняет, что предложенная норма в первую очередь направлена на защиту прав тех дольщиков, которые покупают доступное жилье. Вместе с тем это ограничение компенсации не коснется многодетных семей – им, в случае банкротства застройщика, будет выплачена стоимость квартиры целиком, независимо от ее площади. Министр также подчеркнул, что подобная практика установки предельной суммы компенсации распространена во многих западных странах.

Инициатива Минстроя вызвала неоднозначные отклики в профессиональной среде. Признавая, что механизм компенсационных выплат необходим,

игроки рынка отмечают, что устанавливать единую сумму для всех проектов – решение спорное.

Представитель девелоперской компании «Леонтьевский мыс» в разговоре с газетой «Кто строит в Петербурге» отметил, что в разных классах жилья и в разных локациях стоимость квадрата может отличаться в разы, и если законодатель будет учитывать рыночную стоимость жилья в конкретной локации, где куплена квартира, – это одна ситуация. «Если же будет установлена «средняя температура по больнице», не превышающая нормативы для социального жилья, – это кардинально другая ситуация. Очевидно, что законодатель в первую очередь будет исходить из интересов покупателей массового сегмента, для которых это единственная возможность обзавестись собственным жильем, а деньги на покупку копятся долгие годы», – говорит он.

Тот факт, что компенсация рассчитана скорее на покупателей квартир экономкласса, девелоперов не смущает. Прежде всего потому, что риски банкротства и недостройки объектов в премиум-сегменте минимальны. По итогам 2015 и 2016 годов элитный сегмент был самым устойчивым и показывал планомерный рост цен и стабильный спрос, даже когда продажи в массовом сегменте рухнули из-за резкого подорожания ипотеки. Что касается надежности застройщиков,



KARGAPOLJE.RU

то за последние два года кризис уже «вымыл» самые слабые звенья, оставив в строю только стабильных и сильных игроков, которые планомерно достраивают объекты и выполняют обязательства перед покупателями.

По мнению президента Холдинга RBI Эдуарда Тиктинского, решение Минстроя разумно и направлено на защиту наиболее уязвимых слоев населения. «Очевидно, что покупка квартиры площадью более 100 квадратных метров обычно совершают состоятельные люди, уже имеющие опыт в приобретении недвижимости, понимающие свою ответственность при выборе застройщика. За них в этом плане просто спокойнее, – говорит он. – Что касается всех остальных потребителей, то государ-

ству необходимо повышать их грамотность, стимулировать более осознанное отношение к таким покупкам. Ведь любая недвижимость всегда стоит больших денег. «Дешевое» жилье может оказаться самым дорогим, когда человек вкладывает средства в непроверенную компанию, а в итоге оказывается и без квартиры, и без денег».

Однако в «Группе ЛСР» считают, что закон должен защищать права всех дольщиков, вне зависимости от того, какую недвижимость они покупают. «Безусловно, нужно создавать дополнительные меры поддержки тех покупателей, которые оказались в наиболее плачевной ситуации, но вводить какие-либо ограничения неправильно», – отмечают представители компании.

Организаторы:



BSN RU



Спонсоры:



X КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

ВЫБИРАЙ
ПРОВЕРЕННЫХ

строительную
компанию

ипотечный банк

риэлторское
агентство

жилой комплекс

10 мая –
30 сентября

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ
НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:



Информационный партнер:



4 АВГУСТА

СОСТОИТСЯ
IV БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР
ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ И ФУТБОЛУ

ЛЕТНИЙ КУБОК
СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ



Подробнее на сайте www.stroimdobro.org
и по телефону +7 (812) 438-77-90

Все собранные средства будут направлены на лечение
детей с пороками челюстно-лицевой области.



ТОРГИ

ЧУТЬ БОЛЬШЕ, ЧЕМ АПАРТАМЕНТЫ

Мария Мельникова

Российский аукционный дом выставил на продажу участок в Зеленогорске под строительство апарт-отеля со стартовой ценой в 160 млн рублей. Эксперты полагают, что будущему девелоперу нужно строить не просто апартаменты, а многофункциональный комплекс с жилой функцией.

Речь идет об участке земли в 22,9 тыс. кв. м на Пограничной улице, д. 1. Территория находится в 300 м от Приморского шоссе, в 2,5 км от Зеленогорского парка культуры и «Золотого пляжа», в 4 км от железнодорожной станции Зеленогорск, в 19 км от ЗСД и в 32 км от КАД.

Согласно градостроительной документации, участок относится к зоне ТРЗ-2, где разрешено строительство объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов. Уже заключены договоры на подключение к сетям электро- и водоснабжения.

«При условии строительства на данной территории апарт-отеля будущий проект сможет составить достойную конкуренцию уже реализующимся здесь проектам», — полагает ведущий эксперт коммерческого департамента РАД Юлия Акимова.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты с этим согласились, однако есть нюансы.

ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЦЕНЫ МЕНЯЮТСЯ

Несмотря на то, что участок расположен в престижном Курортном районе, его локация вряд ли даст возможность реализовать там высококлассный проект.

«Удаленность участка от первой линии побережья заметно снижает рыночный потенциал в любом из возможных сегментов, поскольку не обеспечивает хороших видовых характеристик. Поэтому вероятность появления на участке успешного объекта премиум-класса сравнительно невелика», — считает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев.

Это мнение разделяет директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей. «Реализация комплекса апартаментов возможна, однако их класс вряд ли может подняться выше «комфорта», — добавляет она.

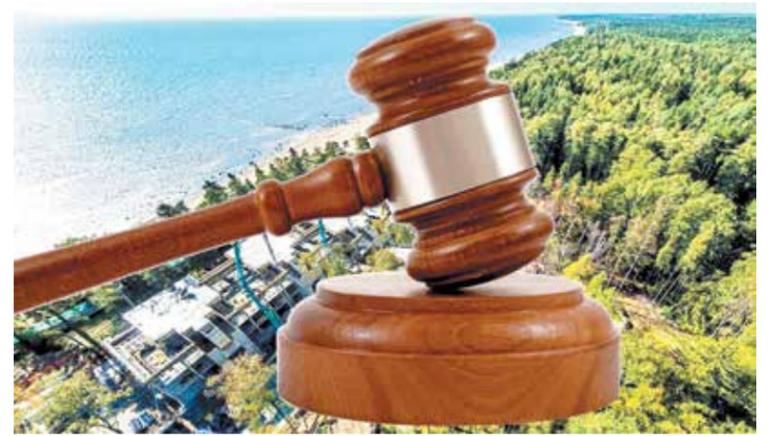
Впрочем, у территории есть и свои

плюсы. «Участок находится в достаточно интересном месте: на некотором удалении от Приморского шоссе, рядом с зеленой зоной, не очень далеко от Финского залива. Можно отметить транспортную доступность», — считает генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов.

«До пляжа порядка 10 минут пешком, что достаточно близко, но в то же время дает некую приватность и обособленность для потенциальных жителей в этой локации», — добавляет руководитель отдела маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева.

Но при варианте построить премиальный объект проблемой для него станет и высокая конкуренция. «Вблизи построено несколько объектов высокого класса. Цены на люксовые апартаменты, например, в Репино, составляют от 200 до 350 тысяч рублей за квадрат. И продажи идут очень медленно», — отметила г-жа Яковлева.

По-разному эксперты смотрят и на стартовую цену лота. Заместитель



руководителя отдела оценки JLL Дмитрий Давыдов считает ее адекватной. «Начальная цена соответствует верхней планке цен на участки с аналогичным местоположением», — соглашается с ним старший оценщик отдела консалтинга и оценка компании Maris в ассоциации с CBRE Наталия Захарова.

«Лаборатория МЕТРОВ» оценила стартовую цену как среднюю. «Начальная цена лота в 700 тысяч рублей за сотку — это средняя стоимость для земельного участка в этой локации. Минимальные цены начинаются от 500 тысяч», — пояснила Елизавета Яковлева.

А вот Николай Урусов назвал стартовую цену участка несколько завышенной.

ДОБАВИТЬ ФУНКЦИЙ

Учитывая все факторы, аналитики считают, что будущему владельцу участка целесообразно построить не апарт-отель, а многофункциональный рекреационный объект среднего сегмента.

«Просто апартаменты вряд ли заинтересуют покупателей. В Курортном районе покупателям интересен в первую очередь частный сектор. Девелопер должен будет очень тщательно продумать проект и ценовую политику, ему нужно будет найти целевую аудиторию, которая не может позволить себе отдельный дом, но хочет приобщиться к такому образу жизни», — считает Николай Урусов.

Елизавета Яковлева полагает, что в этой локации более востребованным будет не отель, а рекреационный проект с жилой функцией, которую будут выполнять апартаменты.

Однако Елизавета Конвей считает, что немногие готовы рассматривать апартаменты на таком удалении от города в качестве постоянного жилья. «Объем инвестиций в строительство комплекса составит около 2 миллиардов рублей. Апартаменты можно будет продавать по цене от 65 до 80 тысяч рублей за метр. И доходность при таких параметрах будет не очень высокой», — говорит она.

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила
ведения бизнеса

NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

ЕСТЬ ЛИ У ВАС ПЛАН?

Большая часть книг о бережливом производстве рассматривает проблемы Производственной системы Toyota (TPS) в целом. С одной стороны, это достаточно удобно, так как фактически позволяет начать знакомство с предметом с любой из них. Но все же в TPS есть довольно сложные элементы, нуждающиеся в специальной литературе. Книга Майка Ротера и Джона Шука «Учитесь видеть бизнес-процессы» посвящена одному из таких элементов – построению карт потоков создания ценности.

Работа Ротера и Шука вышла в США в издательстве The Lean Enterprise Institute, некоммерческой организации, основанной Джеймсом Вумеком, и планировалась как своего рода дополнение к «Бережливому производству» Вумека и Дэниела Джонса. Однако получившаяся книга оказалась вполне универсальной, эти методические указания действительно могут помочь научиться видеть процессы и отображать их на бумаге.

НАЙТИ ПОТОК

Поток создания ценности – это совокупность всех действий, через которые проходит продукт от сырья до готовой продукции или услуга от возникновения потребности до ее удовлетворения. В число этих действий входят как добавляющие ценность, так и не добавляющие. Задача бережливого производства – свести не добавляющие ценность действия к минимуму, а в идеале – к нулю.

Чтобы во всей полноте увидеть материальные и информационные (управленческие) потоки, которые проходит продукция, и создается карта. Она дает возможность взглянуть на поток «с высоты птичьего полета», рассмотреть не отдельные процессы, а всю процедуру, все существующие взаимосвязи и зависимости. Построив карту, гораздо проще объяснять сотрудникам необходимость изменений, составлять план внедрения бережливого производства.

И самое главное – вы сами, выстроив карту, сможете понять работу своей организации с точки зрения TPS, а многие скрытые потери бросятся вам в глаза.

Для производственных компаний особенно важно осознавать, что, помимо материального потока – движения заготовок по пути превращения в продукт, существует и информационный поток, указывающий процессам, что им делать. На карте должны быть отображены оба этих потока, так как от их гармоничного взаимодействия зависит общая эффективность производства.

Перед началом построения карты надо выбрать продукт или семейство продуктов, на котором вы будете фокусироваться. Обычно далеко не весь спектр выпускаемой продукции в равной мере интересует потребителей, и для начала стоит сосредоточиться на главном.

НЫРНУТЬ В ПОТОК

В большинстве компаний поток создания ценности «протекает» по ряду подразделений, у каждого из которых есть свой руководитель, отвечающий за процесс. Именно поэтому организации, начинающие внедрять у себя бережливое производство, чаще сосредотачиваются на улучшении отдельных процессов – за поток в целом никто не отвечает. Но в этом случае части потока будут оптимизироваться в отрыве от потока в целом, что значительно снижает эффективность усовершенствований, а в некоторых случаях может даже приносить вред.

Распределение задачи построения карты между менеджерами отдельных процессов с дальнейшим объединением результатов будет ошибкой – вы получите организационную схему предприятия, а не карту потока производимых продуктов.

Чтобы этого избежать, необходимо назначить одного человека, подчиненного непосредственно высшему руководителю, менеджера потока, который будет отвечать за его улучшение. Ведь улучшение невозможно без управления этим процессом.

Менеджер потока создания ценности лично отвечает за внедрение бережливого производства, и для этого ему предоставляются соответствующие полномочия. Он должен иметь право производить изменения в функциональных и структурных подразделениях, составлять, реализовывать и периодически корректировать план внедрения изменений, обеспечивать его приоритет. Именно этот человек руководит разработкой карт потока, ведет

наблюдение за всеми сторонами внедрения, на регулярной основе уточняет поток создания ценности.

Но, несмотря на наличие менеджера потока, в любом случае все участники бережливого производства должны понимать, как создавать и читать карты текущего и будущего состояния потока.

При этом стоит помнить, что кайдзен процессов, исключение потерь на уровне подразделений, важен не меньше, чем кайдзен всего потока. Улучшение в одном влечет улучшение в другом. Просто кайдзен процесса ориентирован на сотрудников и ход процесса, а кайдзен потока – на материальные и информационные потоки.

Первой начинается строиться карта текущего состояния дел, но затем надо приступить к составлению карты цели, будущего состояния. Без планирования изменений фиксация существующего положения не имеет особого смысла.

Таким образом, ваш первый шаг – непосредственное описание, сбор информации в рабочей зоне и изготовление карты. По мере ее построения начнут возникать идеи возможных перемен, и ваш второй шаг – составление карты будущего состояния.

После этого надо подготовить план внедрения, в котором на одной странице описываются действия по переходу из текущего состояния в будущее. В дальнейшем, когда будущее станет реальностью, в точном соответствии с принципом непрерывного совершенствования вам предстоит создать новую

Поток создания ценности – это совокупность всех действий, через которые проходит продукт от сырья до готовой продукции. В число этих действий входят как добавляющие ценность, так и не добавляющие. Задача бережливого производства – свести не добавляющие ценность действия к минимуму, а в идеале – к нулю.

карту будущего состояния, отталкиваясь от прежней уже как от карты текущего состояния.

Работа по подготовке карты для одного продукта не должна занимать слишком много времени, карта будущего состояния должна быть построена примерно через два дня после начала работы.

НАНЕСТИ ПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТУ

При построении карты стоит учесть несколько простых правил, предлагаемых авторами книги.

Информацию о реальной ситуации надо собирать самостоятельно, пройдя по фактическим путям как материальных, так и информационных потоков. Для начала нужно быстро осмотреть весь поток с начала до конца, чтобы составить общее впечатление, а потом, двигаясь в обратном направлении, детально изучать каждый процесс.

Важно начинать изучение именно с конца потока, с передачи готового продукта или услуги клиенту, а не с получения сырья или заявки. Так вы начнете с процессов, наиболее тесно связанных с потребителями, то есть с тех, которые задают темп остальным процессам.

Всегда самостоятельно замеряйте время, не ориентируясь на нормативы или прежние данные. Они редко соответствуют существующему положению дел. За время, прошедшее с предыдущих измерений, оборудование изнашивалось, сотрудники менялись, и то, что занимало раньше пять минут, теперь может требовать как одну минуту, так и сорок. А нормы всегда рассчитываются, исходя из идеальных условий, которые редко существуют в реальности.

Карту потока должен строить один человек, даже если в сборе данных участвуют несколько специалистов. Это поможет осмыслить поток в целом, а не его отдельные этапы, что произойдет, если каждый станет наносить свой сегмент.

И немаловажная деталь: несмотря на соблазн выполнить схему потока на компьютере, карты надо строить вручную, на бумаге, с помощью карандаша и стирательной резинки. Так вы сможете работать непосредственно на месте, но главное: рисуя от руки, вы фокусируетесь на анализе потока, а не на работе программы. Задача построения карты – не сама карта, а понимание собственно потоков.

Необходимо до начала работы согласовать систему условных обозначений, которая будет понятна всем сотрудникам компании. Если исполнители не смогут читать карту, она превратится в бессмысленный листок бумаги.

У каждого процесса или участника потока (например, поставщика или клиента), обычно изображаемых прямоугольниками, располагается табличка с указанием его характеристик – временем цикла, производительностью, емкостью, количеством задействованных специалистов, степенью готовности начать работу и прочими аналогичными параметрами. Все точки, в которых скапливаются запасы, рисуются в виде треугольников, а их количество отражают цифрами рядом.

Визуально карта представляет из себя альбомно ориентированный лист формата А3. На него в нижней половине наносятся две основных горизонтальных оси – движение материального потока и время.

Поток строится в линейной последовательности, независимо от фактического расположения процессов на плане здания, слева направо. Расположенная под ним временная шкала отражает хронометраж каждого процесса (полезное время) и потери времени между процессами, которые в сумме дают полное время производственного цикла.

Верхняя половина листа отводится под информационные потоки. Слева сверху изображаются поставщики, в центре – административные службы вашей компании, а справа – потребители. Заказчики, клиенты и отдельные производственные процессы связаны с администрацией производства множеством линий, по которым передаются указания, графики на разные сроки, заявки, прогнозы и отчеты.

Построение начинается с запросов потребителя, с правого верхнего угла, то есть с клиента. Затем вы переходите вниз и, как уже говорилось, в обратном порядке заполняете нижнюю половину листа, пока не доходите до поставщиков, левого верхнего угла. После этого на карту наносятся информационные связи.

ПОСТРОИТЬ МАРШРУТ

Когда вы определите, что и когда должно быть сделано в каждом процессе, чтобы удовлетворить потребности следующего процесса, вы сможете выделить важнейшую часть информации, требуемой для построения карты – долю продукции, которая выталкивается каждым производственным процессом-потребителем. Выталкивание говорит о том, что процесс выпускает продукцию без учета потребности в ней процессов, расположенных ниже по потоку, то есть имеет место такая потеря, как перепроизводство.



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

Если вы посмотрите на шкалу времени, то, скорее всего, в глаза бросится несоответствие суммы интервалов, добавляющих ценность, и временных затрат на общее прохождение продукции по потоку. Изделие может провести непосредственно в обработке несколько минут, но при этом потерять дни, лежа в виде запаса между процессами. Это потеря на ожидание. Например, если взять для контраста офисную деятельность, сравните время, затрачиваемое на подготовку документа и работу с ним – с тем, сколько этот документ без движения лежит на столах секретарей, согласующих специалистов и руководителей. Ненужное увеличение времени выполнения заказа – прямые убытки, так как время – один из самых ценных невозможных ресурсов.

Карта будущего состояния потока создания ценности строится на основе оптимизации карты текущего состояния с тем, чтобы исключить из потока все возможные потери.

Для этого надо везде, где это возможно, создавать непрерывные потоки, при которых продукция передается от процесса к процессу без разрывов.

Нужно выделить процесс, задающий ритм всему потоку, и от него выравнивать остальные. При обычном производстве это, как правило, самое узкое место. Но на карте будущего состояния бережливого производства это должен быть процесс, который управляется потребностями внешних клиентов, а остальные процессы необходимо подстроить под него.

Книга Ротера и Шука – удобная немногословная инструкция, которую смело можно использовать в качестве учебного пособия по составлению карт потоков создания ценности. Несмотря на увеличенный формат, книга совсем небольшая, а ее размеры вызваны необходимостью воспроизводить иллюстрации, многие из которых представляют собой подробные карты на листах формата А3, в читаемом виде.

Не стоит ждать от «Учитесь видеть бизнес-процессы» откровений или тем более литературных достоинств – это хорошо знакомая студентам «методичка». Главные достоинства таких изданий – простота и ясность, а этими свойствами книга обладает в полной мере.

Очевидно, что знакомиться с «методичкой» имеет смысл только в том случае, если вы в ближайшем будущем собираетесь использовать полученные сведения. Поэтому, если компания собирается начинать или уже начала внедрять бережливое производство – можно смело закупать книгу для корпоративной библиотеки и приступить к ее изучению.

Приятного вам чтения, и никогда не отправляйтесь в путешествие без карты!

Обсудить этот и другие обзоры рубрики «Сила знаний» вы можете на новом портале SILAPROJECT.RU, посвященном бизнес-литературе и целенаправленному чтению.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК: РАСТУТ ОБЪЕМЫ И КОНКУРЕНЦИЯ

Михаил Кулыбин

Постепенная стабилизация общеэкономического положения и, как следствие, снижение Центробанком ключевой ставки оказали благотворное влияние на развитие рынка ипотеки в Санкт-Петербурге. В первой половине года объемы выдачи кредитов растут, а вместе с ними растет и конкуренция между основными игроками рынка.

В ОТРЫВ

Представители руководства Северо-Западного банка Сбербанка провели специальную пресс-конференцию, на которой подробно рассказали об итогах работы в I полугодии 2017 года. Такой формат подачи информации обусловлен, видимо, весьма позитивными для банка результатами и упрочением его лидерских позиций как в Северной столице, так и в СЗФО в целом.

Как сообщил заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка Олег Тихомиров, объем выдачи ипотеки в СЗФО вырос на 18% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. По его словам, суммарно было выдано кредитов на 56 млрд рублей против 47,6 млрд годом ранее. Наибольший объем выдачи (более 50%) приходится на Санкт-Петербург.

Увеличение выдачи ипотеки в штучках по СЗФО составило 6% (31,8 тыс. против 29,95 тыс.); в Петербурге рост составил 24% (15,91 тыс. против 12,85), в Ленобласти – 23% (2,37 тыс. против 1,93 тыс.). «В целом можно отметить, что ипотечный рынок достаточно динамично растет только в Петербурге и Ленобласти. В остальных регионах СЗФО пока наблюдается стагнация», – резюмировал Олег Тихомиров.

В итоге доля Сбербанка на рынке ипотеки в СЗФО перевалила за половину и достигла 51,1%. Рост в сравнении с концом 2016 года составил 4,2 п.п. При этом доля банка при кредитовании объектов первичного рынка составила 51,6%, вторичного – 50,6%. Как рассказал Олег Тихомиров, в Петербурге доля Сбербанка за I полугодие выросла на 6,3 п.п. – с 38,1 до 44,4%.

При этом доля просрочки в ипотечном портфеле Сбербанка в СЗФО по итогам I полугодия 2017 года составляет 0,66%. «Примерно такой же уровень просрочки мы фиксировали и по итогам I квартала 2017 года, и по итогам IV квартала 2016-го. Отличия составляют сотые доли процента. В первой половине прошлого года просрочка была несколько выше, но тоже несущественно – около 0,7% ипотечного портфеля», – рассказал Олег Тихомиров. По его словам, это комфортный уровень просрочки, который говорит о высоком в целом качестве кредитного портфеля.



В ПОГОНЕ ЗА ЛИДЕРОМ

Участники рынка, за редким исключением, также сообщают об успешной работе с начала года. «По итогам первого полугодия этого года количество выданных ипотечных кредитов выросло на 66% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, объем кредитования увеличился на 60%. Было выдано около 600 ипотечных кредитов на общую сумму 1,5 миллиарда рублей», – рассказывает начальник отдела продаж ипотечных кредитов розничного филиала «ВТБ» в Петербурге Ольга Патракеева. Это самый большой относительный прирост из всех опрошенных газетой банков. Впрочем, он объясняется низкой стартовой базой. По словам Ольги Патракеевой, доля банков группы «ВТБ» на ипотечном рынке Петербурга составляет 25–27% (при этом доля рынка «ВТБ 24» – около 25%).

«По итогам полугодия «ДельтаКредит» выдал 1,4 тысячи ипотечных кредитов на сумму 3,2 миллиарда рублей. Это на 10% больше, чем по итогам первого полугодия 2016 года, когда мы выдали 1,3 тысячи кредитов на 2,86 миллиарда рублей», – сообщила региональный директор банка в СЗФО Ирина Илясова. Долю банка на рынке она оценивает в 6,8–7%. «В первом полугодии 2016 года она была в районе 6%», – уточняет эксперт.

Заместитель управляющего филиалом «Абсолют Банка» в Петербурге Мария Батталова говорит, что в I полугодии 2017 года объемы выдачи ипотеки в Северной столице выросли более чем на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. «Всего было выдано 527 кредитов на общую сумму более 1,33 миллиарда рублей», – добавляет она.

Из лидеров рынка не смог увеличить объемы выдачи ипотеки «ВТБ 24»: за I полугодие банк выдал 4954 ипотеч-

ных кредита на сумму 13 млрд рублей, что даже несколько меньше, чем годом ранее (6024 кредита на 13,3 млрд). Впрочем, начальник отдела ипотечного кредитования «ВТБ 24» в Петербурге Татьяна Хоботова отмечает, что во II квартале проседание, объясняемое высокими показателями выдачи в начале прошлого года, было отчасти наверстано. «По итогам второго квартала 2017 года «ВТБ 24» выдал в городе 2665 ипотечных кредитов на общую сумму свыше 7,2 миллиарда рублей, что на 21% больше результата за аналогичный период прошлого года (6 миллиардов)», – говорит она.

Неудачным было полугодие и для «Связь-Банка», объем выдачи ипотеки которого в Петербурге составил всего 173,8 млн рублей (за первую половину 2016 года – около 1 млрд). «Но в 2017 году мы ожидаем наращивания объемов выдачи ипотеки как раз во втором полугодии», – говорит руководитель направления ипотечного кредитования департамента продуктов и процессов «Связь-Банка» Вера Веднева.

ТРЕНДЫ

Эксперты рынка выделяют ряд основных трендов, зафиксированных на ипотечном рынке в I полугодии. В частности, растет доля кредитов, выдаваемых на приобретение жилья на вторичном рынке. «В первой половине 2016 года 77,5% от общего объема ипотечных кредитов, выдаваемых «ВТБ 24» в Петербурге, приходилось на первичный рынок. В настоящий момент этот показатель составляет 63%», – говорит Татьяна Хоботова. «В первом полугодии 2016 года заявки по первичному рынку составляли 58%, в 2017 году – 55%», – говорит Ольга Патракеева.

Этот же тренд отмечают и в «Абсолют Банке». «За первое полугодие 2017 года количество принятых заявок по вторич-

ному рынку в Петербурге увеличилось на 55% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года», – сообщает Мария Батталова. По мнению Ирины Илясовой, причина тренда кроется в постепенном выравнивании условий по кредитам на первичное и вторичное жилье.

Несколько особняком в этом вопросе стоит Сбербанк, у которого на первичный рынок в I полугодии 2017 года пришлось 57% выдачи ипотеки, что даже немного больше, чем годом ранее (55%).

Второй важный тренд, который выделили многие эксперты, – реализация совместных программ с застройщиками, в рамках которых девелоперы компенсируют дополнительное снижение процентных ставок. В таких продуктах минимальные ставки стартуют от 6,5% годовых (см. статью «Банковские ставки снижают застройщики», «Кто строит в Петербурге», № 18, 2017).

Директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав Лебедев отмечает также большую долю (около 20%) иногородних в общем объеме выдачи ипотеки в Петербурге. По его словам, большинство крупных застройщиков Северной столицы открыли во многих регионах – прежде всего на Севере, на Урале и на Дальнем Востоке – свои представительства. «Жители этих регионов приобретают немало жилья в Петербурге – как для собственных нужд, так и для детей, приезжающих на учебу», – говорит эксперт.

КОНКУРЕНЦИЯ

По оценке экспертов, рост интереса граждан к ипотечному кредитованию не только не ослабляет, но, напротив, обостряет конкурентную борьбу между

банками за клиента. Главным оружием по-прежнему остаются ставки. С начала года Сбербанк дважды выступал инициатором «цепной реакции» по их снижению. В итоге минимальная ставка базовых программ большей части банков сейчас варьируется в диапазоне 9,5–10,5% годовых (см. статью «Хроника пикирующих ставок», «Кто строит в Петербурге», № 25, 2017).

Однако, по словам Олега Тихомирова, в настоящее время этого недостаточно. «Клиенты стали очень внимательно относиться к вопросам комфортности работы с банком, затрат времени и усилий на оформление договора, удобства схемы погашения кредита и так далее», – отмечает он.

Прямым следствием этого стало все более активное проникновение в банковские схемы интернет-технологий. «Важным трендом стал переход ипотеки в виртуальное пространство. В начале 2017 года ряд крупных банков, в том числе и наш, запустили услугу электронной регистрации объектов недвижимости», – говорит Мария Батталова.

Так, по данным Сбербанка, 22% всех жилищных кредитов (более 5 тыс.) в 2017 году было выдано с использованием электронной регистрации. Причем этот тренд набирает обороты: в июне таким образом предоставлено 36% кредитов.

В развитие этой тенденции банки стали создавать сервисы оформления ипотеки через интернет с минимизацией время- и трудозатрат на посещение офисов. Еще одним важным «полем боя» в сфере конкуренции банков стали активно запускаемые программы рефинансирования уже выданных другими кредитными учреждениями ипотечных кредитов на более выгодных условиях.

В БУДУЩЕЕ – С ОПТИМИЗМОМ

Большинство экспертов позитивно оценивают перспективы петербургского рынка ипотеки. «Учитывая очевидный рост спроса как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости, мы прогнозируем, что положительная динамика роста ипотечного рынка до конца 2017 года и в более отдаленной перспективе сохранится», – считает Мария Батталова.

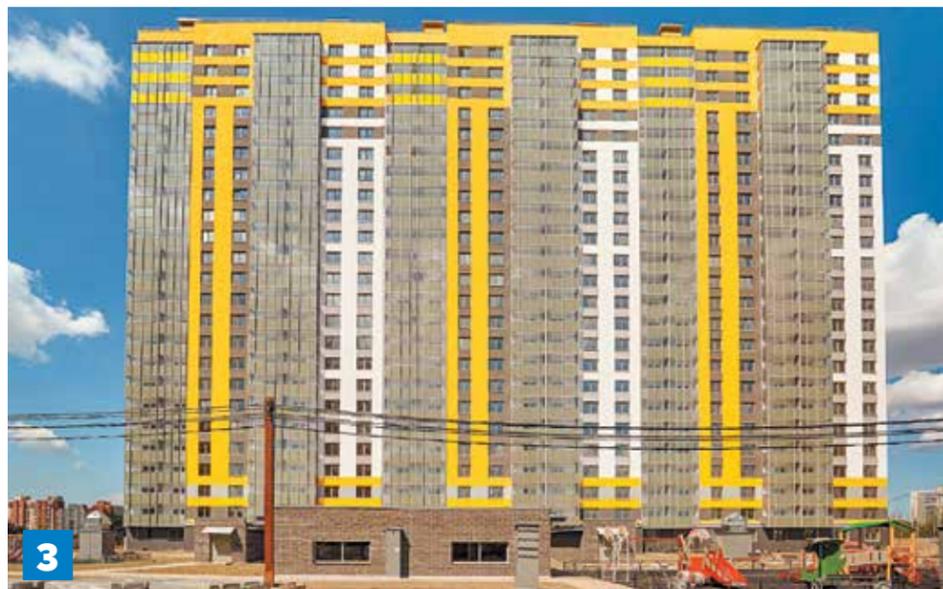
Ирина Илясова оценила базовые условия выдачи ипотеки: «Мы прогнозируем средневзвешенную ставку ниже 10% к концу 2017 года. Основные факторы – уменьшение ключевой ставки ЦБ и поведение маркетмейкеров. При вводных в виде инфляции в 3–4% и росте экономики среднерыночная ставка по ипотеке к 2019 году может составить 8–9%, при отсутствии роста экономики – 9,5% годовых». С ней осторожно соглашается Вера Веднева. «При условии снижения ключевой ставки хотя бы до 8% ключевые банки РФ смогут снизить процентные ставки и, возможно, даже пробить двузначную отметку и опуститься ниже 10%», – считает она.

«Уверена, что петербургский рынок ипотечного кредитования будет и дальше развиваться, и по итогам года нас ждет рост более чем на 10%», – говорит Татьяна Хоботова. Ольга Патракеева еще более оптимистична. «Рынок будет развиваться и дальше и являться драйвером розничного бизнеса. Планируем рост по итогам года на уровне 20%», – отмечает она.

Эксперты Сбербанка традиционно осторожны в прогнозах и избегают конкретных цифр. Однако Олег Тихомиров отметил, что в связи с хорошей динамикой I полугодия плановые показатели итогов 2017 года будут пересмотрены в сторону увеличения.

ИТОГИ

ХРОНИКИ ВВОДА. ИЮНЬ 2017



Михаил Добрецов

В Санкт-Петербурге сохраняются высокие темпы ввода жилья в эксплуатацию. По итогам I полугодия в городе сдано 1,64 млн кв.м. Интересно, однако, что темпы превышения прошлогодних показателей несколько снизились.

По данным Комитета по строительству Смольного, в I полугодии 2017 года в Петербурге введено почти 1,64 млн кв. м жилья. Это на 29,1% больше, чем за аналогичный период 2016 года. Тогда было сдано 1,44 млн квадратов (спад к показателю 2015 года – 12%).

Лидерами по объемам ввода жилья в I полугодии 2017 года стали Приморский (271,15 тыс. кв. м), Выборгский (221,65 тыс. кв. м) и Красногвардейский (194,11 тыс. кв. м) районы.

Таким образом, Северная столица находится в противофазе со среднероссийским трендом, характеризующимся спадом объемов ввода. Так, по данным Росстата, в январе-мае 2017 года в России сдано в эксплуатацию 21,6 млн кв. м жилья, что на 12,6% меньше, чем за аналогичный период 2016 года. Глава Минстроя РФ Михаил Мень прогнозирует снижение объема ввода жилья в 2017–2018 годах из-за изменений в законодательстве.

При этом в июне 2017 года Петербурге было сдано 40 домов (из них 27 – ИЖС) на 3148 квартир суммарной площадью 177,4 тыс. кв.м. Лидером по вводу

жилья в июне стал Красносельский район – там сдано 104,74 тыс. кв.м. За ним следуют Выборгский (48,65 тыс. кв. м) и Фрунзенский (18,93 тыс. кв. м) районы.

Интересно, что июньский объем ввода фактически аналогичен тому, который был зафиксирован в 2016 году (170 тыс. кв. м). Это отразилось и на темпах «обгона» прошлогодних результатов. Если по итогам пяти месяцев рост объемов сдачи жилья в годовом исчислении составлял 32,5%, то по результатам полугодия он снизился до 29,1%. Добавим, что эксперты прогнозируют возможность снижения ввода начиная с 2018 года (подробнее в статье «Долгострой поддерживают объемы ввода», «Кто строит в Петербурге», № 22, 2017).

Как и прежде, заметную долю в общем объеме ввода занимают долгострои со значительными срывами сроков сдачи.

Так, Служба госстройнадзора Петербурга выдала ООО «Титан» разрешение на ввод в эксплуатацию двух корпусов долгостроя ЖК «Ленсоветовский». Проект реализуется по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, территория

предприятия «Ленсоветовское», уч. 110. Изначально полностью сдать ЖК «Ленсоветовский» предполагалось к концу 2013 года. Сроки ввода неоднократно переносились, долгострой попал в число проблемных объектов. Вместе со сданными 9-этажными корпусами 8 и 9 (каждый на 144 квартиры суммарной площадью 5,5 тыс. кв. м) на сегодняшний день введены 8 из 11 домов проекта.

АО «Новая Скандинавия» (Prime Group) получило разрешение на ввод лота 16 одноименного долгостроя. ЖК «Новая Скандинавия» располагается в Выборгском районе города, возле Нижнего Большого Суздальского озера. На площади более 19,2 га запроектированы 11 разноэтажных домов и 13 блоков таунхаусов. Лот 16 представляет собой 7-этажный дом на 126 квартир суммарной площадью 8,8 тыс. кв.м. В здании запроектированы также коммерческие помещения (1,8 тыс. кв. м). Изначально ввести объект в эксплуатацию предполагалось в июле 2013 года.

СК «Дальпитерстрой» ввел корп. 23.1, 23.2, 23.3 и 23.4 долгостроя ЖК «Парголово». Проект реализуется по адресу:

пос. Парголово, Пригородный, уч. 240. Согласно проектной декларации, корп. 23.1 и 23.2 представляют собой 25-этажные здания по 240 квартир суммарной площадью жилья более 14,5 тыс. кв. м в каждом; корп. 23.3 – 18-этажный дом на 136 квартир (7,8 тыс. кв. м); корп. 23.4 – паркинг площадью 3 тыс. кв. м на 74 машино-места. Ввести здания в эксплуатацию изначально планировалось в I квартале 2015 года, потом сроки неоднократно переносились. (ФОТО 1)

Помимо этого, введены ряд объектов плановым порядком. Служба госстройнадзора выдала компании «Балтийская жемчужина» разрешение на ввод в эксплуатацию домов № 7–11 ЖК Duderhof Club. Сданные объекты представляют собой дуплексы, построенные на первой береговой линии Дудергофского канала. Комплекс бизнес-класса строится на Петергофском шоссе, в Красносельском районе в рамках проекта комплексного освоения территории «Балтийская жемчужина». (ФОТО 2)

«Группа ЛСР» получила разрешение на ввод двух домов в ЖК «София». Дом № 11 площадью почти 20 тыс. кв. м рас-

считан на 240 квартир, дом № 17 площадью 33 тыс. кв. м – на 355 квартир. Кроме того, получено разрешение на ввод подземного паркинга в составе проекта, рассчитанного на 122 машино-места. ЖК «София» строится во Фрунзенском районе (на территории, где ранее располагались заводы «Керамика» и «Стройфарфор»). Площадь жилой недвижимости в проекте составит примерно 332,5 тыс. кв.м. В стадии строительства осталось еще 4 корпуса, которые будут сданы до конца 2017 года. На днях был введен в эксплуатацию дом № 17. (ФОТО 3)

Setl City (входит в Setl Group) получила разрешение на ввод в эксплуатацию трех домов в ЖК комфорт-класса «Невские паруса», строящегося в Невском районе. Сданы 25-этажные корпуса 2.1, 2.2 и 2.3 на 26 тыс. кв. м жилья, объединенные подземным паркингом на 52 машино-места. Проектом предусмотрено возведение 15 высотных домов примерно на 140 тыс. кв. м недвижимости в рамках редевелопмента территории площадью около 10 га. Недавно началось строительство третьей и четвертой очередей комплекса. (ФОТО 4)

ИНВЕСТИЦИИ

СПОРТОБЪЕКТЫ
УКЛОНЯЮТСЯ
В КОММЕРЦИЮ

Михаил Кулыбин

Власти Санкт-Петербурга убеждены, что городу не хватает спортивных объектов, и планируют стимулировать их появление. Между тем эксперты сомневаются в высокой привлекательности такой недвижимости, за исключением коммерческих форматов.

МАЛОВАТО БУДЕТ

По мнению губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, спортивных объектов в Северной столице должно быть больше. «Городу не хватает бассейнов и крытых ледовых арен, которые сегодня очень востребованы, но бюджетных средств для их строительства не хватает», – заявил он.

В связи с этим в конце марта губернатор поручил председателю Комитета по инвестициям Ирине Бабюк и главе Комитета по физической культуре и спорту Павлу Белову разработать льготы для инвесторов, которые готовы вкладывать средства в строительство таких объектов.

Для этого Смольный инициировал уменьшение порога получения статуса стратегического инвестора для тех, кто намерен вкладываться в объекты спорта (а также здравоохранения, образования, культуры, науки, инновационной деятельности и туризма). Ранее он составлял 1,5 млрд рублей, теперь уменьшился до 1 млрд. Статус же дает право получить под застройку участок целевым предоставлением, без торгов, льготную аренду за 1,5% от кадастра на время строительства и последующий выкуп участка за четверть его рыночной цены.

По данным чиновников, это подогрело интерес инвесторов. «Примерно 20% всех заявок о предоставлении земельных участков идут именно под объекты спортивной инфраструктуры», – сообщил недавно замглавы Комитета по инвестициям Дмитрий Синкин. Впрочем, он увидел в этом еще и положительное влияние Купки конфедераций и предстоящего чемпионата мира по футболу 2018 года.

НЕ ВСЕ ГЛАДКО

Эксперты, однако, не убеждены, что такие меры и в самом деле вызовут бум строительства в этой сфере. «Спортобъекты не являются приоритетными при инвестировании, поскольку не входят в тройку самых рентабельных вариантов недвижимости для вложений. У них есть ряд рисков, связанных с недополучением дохода, продвижением на рынке, конкуренцией, сложностью в управлении, особенно при отсутствии якорного резидента или арендатора. Поэтому мы не видим крупных сделок в этом направлении», – говорит управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besag Ольга Шарыгина.

Руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев отмечает: «Интерес к строительству спортивных объектов присутству-



ет, однако они либо имеют якорного арендатора в лице одной из ключевых спортивных команд города, либо реализуются в рамках уже существующих зданий, к примеру, в недостроенных торговых или офисных центрах», добавляя при этом, что льготы способствуют росту привлекательности любого сегмента.

По его мнению, наибольшую инвестиционную привлекательность имеют коммерческие помещения в рамках спортивных объектов. «Они могут быть очень интересны операторам общепита и ретейлерам спортивных товаров», – уточняет эксперт.

Ольга Шарыгина настроена значительно более скептически. Прежде всего она отмечает, что не видит роста интереса к строительству спортивных объектов. «Есть интерес на локальном уровне – отдельные футбольные поля, баскетбольные залы. Но развития глобального интереса к инвестициям в спортивные объекты нет», – говорит эксперт. – Думаю, что и предоставление льгот не отразится существенно на ситуации со строительством спортобъектов, так как интерес к этой отрасли зависит в первую очередь не от государственного участия, а от окупаемости проектов».

ДРУГОЙ ФОРМАТ

По оценке экспертов, с точки зрения инвестиционной привлекательности гораздо более перспективны коммерческие объекты в виде бассейнов, спортклубов и фитнес-центров, включенных в состав проектов жилых комплексов.

«Фитнес-клуб возле дома – один из атрибутов жилья класса «комфорт» и выше, важных для семейных покупателей, представителей среднего класса. Именно эти люди являются наиболее активными посетителями спортивных центров. Большинство из них стремятся к здоровому образу жизни и к тому же приучает своих детей. Поэтому для них важно наличие хороших условий для спорта возле дома», – отмечает директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов.

Его поддерживает начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. «Наличие спортивной инфраструктуры в том или ином формате очень востребовано покупателями жилья. Не обязательно, чтобы спортклуб или фитнес-центр находились непосредственно в составе жилого комплекса, но как минимум они должны быть неподалеку. Так что, если поблизости нет такого объекта, застройщику имеет

смысл предусмотреть его в своем проекте», – рассказала эксперт.

Руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева добавляет, что застройщики обычно заранее договариваются с операторами сетей спортивных центров, особенно если речь идет о больших площадях. «Это необходимо для того, чтобы учесть требования, которые предъявляются к таким объектам еще при проектировании», – отмечает она.

Неудивительно поэтому, что во многие проекты жилых комплексов заранее включаются те или иные спортивные объекты. Так, ИСГ «Мавис» предусматривает строительство спортивного центра в ЖК «Виктория». Fitness House откроет фитнес-клуб с двумя бассейнами на площади 3,9 тыс. кв. м в ЖК «GreenЛандия».

«Строительный трест» построил спортцентры возле многих своих объектов: спортклуб с бассейном Olymp рядом с несколькими комплексами компании, физкультурно-оздоровительный комплекс в составе ЖК «Лиственный», фитнес-центр с бассейном и ледовой ареной Alex Fitness у ЖК «Капитал» и др. И эта практика получит продолжение. «Сейчас проектируется спортцентр с бассейном для ЖК «НЕВПИТЕР» и фитнес-центр для МФК Grani», – рассказал Сергей Степанов.

НОВОСТИ

ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ
ПЕТЕРБУРГА
СОСТАВИЛИ БОЛЕЕ
556 МЛН ДОЛЛАРОВ

Такие данные предоставили аналитики Colliers International. По их оценке, это в 1,7 раза больше, чем за аналогичный период 2016 года. При этом объем инвестиционных сделок по приобретению действующих объектов коммерческой недвижимости с целью получения дохода достиг 287 млн долларов, увеличившись вдвое. Этот показатель достиг 88% суммарного значения за весь 2016 год. Доля Петербурга в общероссийском объеме классических инвестиционных транзакций выросла до 22%, что является самым высоким показателем за последние 5 лет. «До конца года мы ожидаем сохранения активности в сегменте инвестиционных сделок с торговой недвижимостью, а также заключения ряда транзакций по продаже качественных объектов офисной недвижимости классов А и В площадью от 10 тысяч квадратных метров. Таким образом, 2017 год может стать рекордным по числу приобретений знаковых объектов недвижимости в Петербурге», – отмечает генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев.

Общий объем сделок по покупке земельных участков по итогам I полугодия 2017 года составил 164 млн долларов, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 10%. Подавляющее большинство сделок (87%) традиционно пришлось на участки под жилищное строительство. Земельные банки пополнили такие девелоперы, как «Группа ЛСР», Setl Group, Холдинг RBI, «Полис Групп», «Аквилон Инвест», Seven Suns Development и многие другие. Немногим менее половины суммарной площади приобретенных под жилищное строительство земельных участков пришлось на территории, подлежащие редевелопменту, отмечают аналитики.

ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ
СДЕЛОК В РФ
В 2017 ГОДУ ДОСТИГНЕТ
4,5 МЛРД ДОЛЛАРОВ

Такой прогноз дают аналитики JLL. По их оценке, объем инвестиций в I полугодии 2017 года вырос до 2,2 млрд долларов, что на 39% больше, чем за аналогичный период 2016 года (1,6 млрд). Причем 1,4 млрд долларов из этого объема приходится на II квартал этого года. «Стабильность национальной валюты, восстановление экономики и рынка недвижимости способствуют дальнейшему улучшению инвестиционной активности. В частности, в первом полугодии 2017 года закрылся ряд сделок, переговоры по которым велись еще в 2016 году, что привело к общему росту количества транзакций. Во II полугодии мы ожидаем закрытия еще нескольких сделок», – говорит руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ Олеся Дзюба. «Доля зарубежных инвестиций в общем объеме увеличилась с 6% в I полугодии 2016 года до 21% в I полугодии 2017 года. Качественными объектами в России интересуются как западные, так и азиатские и ближневосточные компании», – добавляет региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций JLL Евгений Семенов.

СИТУАЦИЯ

ДОРОГИ ОСИЛИТ
ДЕВЕЛОПЕР?

ФОТО АВТОРА

Михаил Кулыбин

Развитие улично-дорожной сети Санкт-Петербурга остается серьезной проблемой, особенно актуальной для районов новой застройки. Городские власти все чаще привлекают для ее решения самих застройщиков. Те вынуждены соглашаться, но нормальным такое положение не считают.

СТРОИМ САМИ

С точки зрения закона улично-дорожная сеть (УДС) – это зона ответственности городских властей. Тем не менее все чаще ее развитие, прежде всего в части обеспечения транспортной доступности районов новой жилой застройки, возлагается на девелоперов.

Всем памятна история с компанией Seven Suns Development, которая недавно построила дорогу на намывных территориях. Несмотря на то что по соглашению о создании намыва между Смольным и ЗАО «Терра Нова» город брал на себя расходы по созданию УДС, деньги на эти нужды в бюджете предусмотрены были, и девелоперу пришлось самостоятельно озаботиться транспортной доступностью своего проекта «Светлый мир «Я-Романтик».

В последних числах июня «Главстрой-СПб» сдал в эксплуатацию три участка улично-дорожной сети в районе ЖК «Северная долина» на Парнасе. Это продолжение ул. Николая Рубцова (от ул. Федора Абрамова до пр. Энгельса), продолжение ул. Федора Абрамова (от ул. Николая Рубцова до Заречной ул.) и продолжение ул. Валерия Гаврилина (от ул. Николая Рубцова до Заречной ул.). Общая протяженность введенных участков составляет около 1,7 км.

Также в июне введен первый участок новой магистральной улицы (получившей наименование Камероновская),

идущей от Саперной улицы через территорию ЖК Inkeri к перспективному продолжению ул. Архитектора Данини в Пушкине. Дорогу построил «ЮИТ Санкт-Петербург», который возводит комплекс. Сейчас ведется строительство второго участка Камероновской улицы, а также части внутриквартальной Кедринской улицы, которые обеспечат транспортную доступность для жителей домов второй очереди ЖК Inkeri.

И уж совсем интересная история получилась с Рusanовской улицей в Невском районе. На карте она есть, фактически – тоже есть (и не маленькая, ее длина составляет более 1,4 км). А вот в перечне автомобильных дорог общего пользования регионального значения улица отсутствует, несмотря на то, что существовала еще в советское время. В итоге «Эталон ЛенСпецСМУ», который в 2011–2015 годах построил в этой локации ЖК «Ласточкино гнездо», вынужден самостоятельно выполнять ремонт дорожного покрытия на трассе.

ДАЛЬШЕ – БОЛЬШЕ

Эта практика получает все более широкое распространение. Теперь задача по развитию УДС (полному или частичному) часто закладывается в проекты еще на стадии согласования с городскими властями. Касается это, конечно, прежде всего крупных комплексов, строящихся в «чистом поле».

«Мы не только заключаем с городом соглашения о создании объектов социальной инфраструктуры, но и включаемся в решение вопросов развития дорожной инфраструктуры для обеспечения транспортной доступности новых кварталов. Речь идет о крупных проектах «Новоорловский» на севере города и Inkeri в Пушкине», – рассказывает директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Компания за свой счет заказала разработку проектной документации, необходимой для строительства Суздальского шоссе – участка протяженностью 3,5 км от Выборгского шоссе до Дороги на Каменку. «Готовый проект (стоимостью несколько десятков миллионов рублей) мы передали в дар городу. Кроме того, компания передала в государственную собственность участок площадью 3,5 га, необходимый для строительства части Суздальского шоссе», – говорит Екатерина Гуртовая.

Та же ситуация с ЖК Inkeri. «По заказу нашей компании «Ленпромтранспроект» разработал проектную документацию на объекты УДС общей протяженностью почти 2 км. Строительство будет осуществляться постепенно, по мере застройки территории комплекса дороги будут передаваться городу», – рассказала она.

«В рамках проекта «Солнечный город» Setl City за свой счет спроектировала продолжение проспекта Ветеранов, получила положительное заключение экспертизы и передала всю проектную документацию в профильный городской комитет. В микрорайоне «Чистое небо» компания на собственные средства проектирует и строит улицу Плесецкую», – сообщили в компании.

Инвестиционно-строительный холдинг AAG выполнит проектирование и строительство продолжения улицы Дыбенко до Октябрьской набережной протяженностью 800 м, обеспечив транспортную доступность возводимого ЖК «Ренессанс». Также компания проведет комплексное благоустройство территории площадью 1,5 га, расположенной вдоль Дальневосточного проспекта. Объем вложений составит около 100 млн рублей. «Финансирование работ будет осуществляться за счет собственных средств компании. По завершении работ объекты будут переданы в ведение города. Мы планируем завершить работы в 2020 году со сдачей третьей очереди комплекса», – говорит Евгений Кулагин, руководитель департамента A-Invest (входит в холдинг AAG).

Как сообщил генеральный директор «Главстрой-СПб», компания в настоящее время ведет проектирование для ЖК «Северная долина» продолжения Заречной ул. протяженностью 1,6 км,

которое обеспечит третий выезд из района на пр. Энгельса. Его строительство запланировано на 2017–2019 годы.

НЕ ДЕЛО

Разумеется, девелоперы не могут не учитывать пожеланий города, в том числе и по развитию УДС. То же касается и интересов покупателей жилья в возводимых комплексах, которым транспортная доступность жизненно необходима. Однако это не значит, что их радуют дополнительные заботы и работы, не говоря уже о финансовых издержках.

Недоумение также вызывает отсутствие общих «правил игры». Так, например, у Seven Suns Development и «Главстрой-СПб» Смольный выкупает построенные участки УДС, а «ЮИТ Санкт-Петербург» и AAG передают их городу бесплатно.

Председатель Комитета по благоустройству Владимир Рублевский, посетивший церемонию запуска движения по новым дорогам в ЖК «Северная долина», сообщил газете «Кто строит в Петербурге», что никаких новых обязательных требований к девелоперам по развитию УДС у властей Петербурга нет. «В каждом случае все решается индивидуально. Это зависит от конкретной ситуации, конкретного проекта, обязательств, которые готов взять на себя застройщик, и других факторов», – сказал он.

Кроме того, любая дополнительная финансовая нагрузка на девелоперов в нынешних непростых экономических условиях сильно затрудняет их работу. «Русановская улица – это частный случай, который не означает, что мы готовы за свой счет заниматься строительством дорог на регулярной основе. Любая нагрузка на девелоперский бизнес в конечном счете приводит к увеличению стоимости недвижимости», – говорит директор по правовым вопросам группы «Эталон» Виктория Цытрина.

«Хотелось бы напомнить, что по самым скромным расчетам строительный комплекс вносит в городской бюджет каждый десятый рубль. Итоговая цифра примерно соответствует объему финансирования всех адресных инвестиционных программ, заложенных в бюджет Санкт-Петербурга. Поэтому так называемая передача социальных обязательств города застройщикам кажется, по меньшей мере, несправедливой. Ситуация усугубляется еще и снижением в последнее время покупательной способности горожан, что в свою очередь также отрицательно сказывается на экономическом положении строительных компаний», – подчеркивает генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

Представители строительного сообщества убеждены, что город должен искать другие способы решения существующих проблем. «Самое время возобновить обсуждение выпуска и размещения инфраструктурных облигаций для целей финансирования строительства дорог», – отмечает Виктория Цытрина.

ИННОВАЦИИ

БЕГ В БУДУЩЕЕ С ПРЕПЯТСТВИЯМИ

Надежда Рогожкина

За последние 50 лет прочность стальных конструкций, используемых в строительстве, выросла на 40%, арматуры – на 50%, бетона – почти на 100%. Каждый год появляются все новые разработки в области стройматериалов. Но российские строительные нормативы не поспевают за этим обновлением, и применять инновации на практике непросто, даже если эксперты подтверждают их преимущества по сравнению с традиционно используемыми материалами.

НОВИНКИ ДЛЯ ЭКОНОМИИ

Сфера стройматериалов дает огромные возможности для внедрения инновационных разработок. Причем многие застройщики предпочитают использовать новейшие технологии на собственных заводах по выпуску материалов, а не закупать готовую продукцию. Например, как рассказал генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев, одним из нововведений компании последних лет стало создание собственного строительного комбината в рамках перехода на полный цикл производства. Это позволило снизить себестоимость строительства на 3–5% и не зависеть от сторонних производителей.

Завод оснащен современным оборудованием европейских марок, что позволяет использовать при строительстве домов из сборного железобетона современные разработки. В частности – трехслойные стеновые панели. Панели, которые используются сегодня, имеют в пять раз большую энергоэффективность, чем те, что применялись еще лет десять назад, говорит Арсений Васильев. «Теплоизоляция укладывается сплошным ковром, что позволяет избежать образования «мостиков холода». Абсолютная прочность конструкции

достигается сразу после ее монтажа, а герметизация наружных швов обеспечивается современной технологией выполнения стыков панелей. Современные панельные дома – это не пятиэтажные хрущевки и «корабли» с тонкими промерзающими стенками и низкими потолками. Это комфортное, теплое, красивое жилье с современными эргономичными планировками, хорошей звуко- и шумоизоляцией и интересными архитектурными решениями», – поясняет г-н Васильев.

Еще одна разработка компании – вентиляционные блоки с уменьшенным сечением, что позволяет экономить площадь жилого помещения, не ухудшая при этом качества его вентиляции.

«УНИСТО Петросталь» рассказывает своим покупателям о преимуществах применяемых в строительстве технологий, чтобы клиенты могли сопоставить их с технологическими решениями других компаний.

Композитная арматура, которую производит петербургская компания ООО «СК», применяется для замены стальной арматуры класса А3. Замена стали на композит позволяет экономить на материалах в составе арматуры 10–25%. «Кроме того, снижается себестоимость производства работ, так как

композитная арматура в десять раз легче стальной, поэтому не требует специальной техники при погрузке-разгрузке. Композитная арматура не разрушается от воздействия ультрафиолета, перепада температур, различных добавок к бетону, влаги, поэтому не требуются специальных помещений для хранения. При применении такой арматуры можно уменьшить защитный слой бетона, благодаря чему увеличивается срок эксплуатации материалов», – рассказывает производитель.

Компания «ИКАПЛАСТ» (производитель канализационных и водопроводных труб) после модернизации своего петербургского завода начала выпускать инновационную пластиковую продукцию. В частности – полипропиленовые гофрированные канализационные трубы. По словам специалистов «ИКАПЛАСТА», их срок службы вдвое больше, чем у традиционных, и составляет не менее 50 лет. К тому же такие трубы не деформируются при транспортировке и гораздо проще в монтаже, следовательно, позволяют экономить.

ЛИКБЕЗ ДЛЯ ЖИЛЬЦОВ

Однако использование многих инноваций требует соблюдения неких определенных условий. Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема», рассказала о применявшемся при строительстве ЖК бизнес-класса «Пять звезд» инновационном навесном фасаде. «В комплексе используется навесной фасад из цветных алюминиевых панелей. Они отличаются легкостью, долговечностью, низкой теплопроводностью, не подвержены температурным деформациям. Их изготавливают в Голландии по технологиям авиационной промышленности. ЖК «Пять звезд» – первый жилой комплекс в Петербурге, в котором применяется данная технология», – говорит Марина Агеева.

Но фасад – это единая система, и это необходимо учитывать при замене остекления, установке кондиционеров и т.д. «У нас предусмотрены специальные места для установки кондиционеров, четко прописаны требования к толщине рам, цвету стекол, мы предлагаем собственникам список аккредитованных нами подрядчиков, в качестве работы которых не сомневаемся. Но уже есть первые прецеденты, когда собственники не соблюдают эти правила. Например, один из жильцов при замене остекления выбрал стекла другого цвета и рамы непроектной толщины», – отмечает Марина Агеева. Речь идет не только о соблюдении архитектурного решения дома, но и о сохранении преимущества от использования инновационной фасадной технологии. Не все собственники осознают это. «Подобное происходит, когда жители дома не чувствуют себя частью целого», – признает г-жа Агеева.

МНЕНИЯ

Арсений ВАСИЛЬЕВ,
генеральный директор
ГК «УНИСТО Петросталь»:

– В отношении инноваций во многом мы руководствуемся опытом скандинавского домостроения, ведь, как известно, в европейских странах индустриальное панельное домостроение наблюдается повсеместно, в том числе довольно активно в жилом строительстве.

Более энергичному внедрению инноваций в панельном домостроении в нашей стране мешает стереотип, который был заложен еще в головы советских граждан, – о том, что панельное жилье – это жилье более низкого качества и, соответственно, более дешевое. Сегодняшняя панель ни в чем не уступает другим технологиям строительства, а по ряду показателей даже превосходит их. Думаю, что со временем доля строительства из сборного железобетона будет расти, и данный стереотип постепенно уйдет в прошлое. Уже сегодня многие крупные компании строят дома комфорт- и бизнес-класса с применением этой технологии.

Марина АГЕЕВА,
руководитель отдела продаж
УК «Теорема»:

– Есть инновационные технологии, которые обеспечивают проекту очевидные преимущества, но при этом требуют соблюдения заложенного проектом архитектурного решения, разработанного с учетом этих инноваций. Это, в частности, относится к фасадным инновациям – таким как навесной фасад. Но у каждого покупателя свое чувство прекрасного. И часто собственники жилья нарушают единый архитектурный облик дома. А ведь они выбрали квартиру в конкретном жилом комплексе именно из-за его преимуществ по сравнению с другими, в том числе и учитывая его внешний облик. В таких случаях застройщику вместе с управляющей компанией приходится искать компромиссы во взаимоотношениях с собственниками, чтобы учесть и их интересы, и интересы других жильцов дома и сохранить преимущества комплекса.

ПО УНИКАЛЬНОЙ СХЕМЕ

Техническое и дизайнерское творчество обитателей жилья – не единственная и не главная проблема для девелоперов, стремящихся внедрить в своих проектах инновационные разработки. Гораздо серьезнее нормативные преграды. По словам экспертов компании ООО «ИнвестГрад», Смольный много лет поддерживает разработчиков, с 2006 года проводится вручение ежегодных премий лауреатам конкурса «Инновации в строительстве». Но инновационное развитие тормозится административными барьерами и нормативами: СНиПы и ГОСТы устарели и требуют серьезной модернизации.

К тому же эффект от внедрения новых разработок нивелируется, если приходится сочетать их с уже отжившими конструкциями. Например, новая техника часто подключается к проржавевшим системам городских коммуникаций.

Спрос на эффективные решения есть, но применение их ограничивается действующими нормативами и невозможностью вписать новинки в существующую конструктивную среду, сетуют в «ИнвестГраде».

Особенно часто с такими проблемами сталкиваются компании, которые возводят нерядовые объекты, требующие применения нестандартных решений. Такие как, например, «Лакха центр». В таких случаях обычно приходится согласовывать специальные проектные решения, предусматривающие использование нетрадиционных материалов и конструкций. Например, для возведения «Лакха центра» применялись композитные конструкции из стали и бетона. Они представляют собой сталежелезобетонные колонны и композитные же перекрытия: на металлическую балку укладывается профилированный лист, и через

него к балке привариваются анкерные болты. После заливки бетона эта конструкция превращается в несъемную опалубку.

Другие инновации этого уникального объекта: интеллектуальный фасад, система освещения с автоматическим изменением цвета и интенсивности в зависимости от уровня естественной освещенности, холодогенераторы, вакуумная пневматическая система мусороудаления. Все инженерные системы комплекса управляются из единого диспетчерского пункта. В случае нештатной ситуации информация автоматически направляется в МЧС.

Однако даже застройщику такого знакового объекта, как «Лакха центр» (его возводят по заказу структур Газпрома), было непросто пройти все этапы согласований применяемых новинок. Менее весомым компаниям этот путь преодолеть еще сложнее. Административные барьеры традиционно признаются самой запущенной и годами не решаемой проблемой строительной сферы, которая мешает внедрению инноваций. В международном рейтинге Doing Business за 2016 год Россия по показателю «получение разрешений на строительство» занимала 119-е место из 183. Для получения разрешения на строительство предпринимателям необходимо пройти 19 процедур, что в среднем занимает 244 дня.

В Петербурге ситуация с административными барьерами осложняется многочисленными ограничениями, связанными с охранным статусом городских построек, ландшафтов и перспектив. Причем далеко не во всех случаях эти ограничения обоснованы, признают застройщики. Тем не менее инновации все же находят путь к внедрению, хотя и не с такой скоростью, как хотелось бы.

КСТАТИ

ПЕТЕРБУРГСКИЕ ЛАУРЕАТЫ ПРЕМИИ «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» 2015–2016 ГОДОВ:

ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб» – полимерная мембрана «ПЛАСТФОИЛ» (патент на полезную модель № 154486). Применяется для гидроизоляции кровель, подземных сооружений и тоннелей, искусственных водоемов, бассейнов, а также контейнеров и емкостей для хранения жидкостей.

ООО «АБЛОК ЖБИ» – железобетонный блок инженерных коммуникаций «Вента блок» (патент на полезную модель № 156123). Инженерный блок высотой в один этаж, способный объединить в себе сетевые коммуникации здания. Блок может быть оборудован системами: водоснабжения, бытовой канализации, вентиляции, кондиционирования. Системы могут сочетаться в блоке в различных вариациях.

«Вента блок» использован при строительстве нескольких крупных жилых комплексов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области: «Дом на Фрунзенской», «Новоорловский», «Инкери».

В настоящее время ООО «АБЛОК ЖБИ» имеет 3 производственные площадки в Санкт-Петербурге и планиру-

ет к концу 2016 года открыть производство в Москве.

НИУПЦ «Межрегиональный институт окна» (МИО) – оконное защитное устройство для предотвращения выпадения из окон (безопасная москитная сетка, выдерживающая нагрузки, в разы превышающие вес ребенка). Заявка на патент оформляется. МИО по ходатайству Комитета по строительству на безвозмездной основе оборудовал данными сетками оконные блоки в СПб ГКУЗ «Специализированный дом ребенка № 3».

Unistem – система модульного холодного фасадного остекления лоджий и балконов Unistem MS 90 (патент № 2599243). Система модульного фасада Unistem MS90 предназначена для сплошного остекления балконов и лоджий жилых домов методом навешивания готовых модулей (элементов), полностью собранных на производстве. Данный способ значительно упрощает и ускоряет возведение фасадов в строительстве, а высокая заводская готовность обеспечивает высшее качество конечного изделия.

РЕСТАВРАЦИЯ



**КГИОП
ПРОВЕРИЛ
ЛЬВОВ**

В марте 29 чугунных скульптур львов были демонтированы и отправлены на реставрацию в мастерскую ООО «Стиль».

Представители КГИОП проинспектировали ход восстановительных работ львов парадного двора дачи Кушелевых-Безбородко на Свердловской набережной.

Как сообщают в комитете, сегодня мастера занимаются расчисткой поверхности от загрязнений, окрасочных и грунтовочных слоев. После этого реставраторы займутся устранением дефектов металла, затем выполнят антикоррозийную обработку и огрунтовку. Восстановленные львы покрасят – цвет колера будет согласован с КГИОП.

«Экспертам уже удалось совершить несколько интересных находок, – рассказывает глава КГИОП Сергей Макаров. – Например, у одного из львов обнаружен бронзовый «протез» лапы: во время одной из предыдущих реставраций недостающую часть заменили лапой не из чугуна, а из бронзы». Кроме того, одна из скульптур оказалась не бронзовой, а отлитой из сплава алюминия с кремнием. Ее предстоит воссоздать в бронзе.

Напомним, что в объекте культурного наследия «Дача Кушелевых-Безбородко» в настоящее время расположен противотуберкулезный диспансер. Город планирует перевезти оттуда медицинское учреждение, а особняк передать инвестору в рамках проекта по реставрации и приспособлению под современное использование.

Реставрацией займется ООО «Монолит». Работы планируется завершить к концу 2019 года. Объем инвестиций в проект составит порядка 500 млн рублей.

УРБАНИСТИКА

УМНЫЙ. ЗЕЛЕНЫЙ. КРЕАТИВНЫЙ

Ярослав Константинов

О том, как должен или может выглядеть город будущего, сегодня рассуждают и архитекторы, и девелоперы, и даже люди, далекие от строительства. Эта тема дает каждому, кто за нее берется, возможность нафантазировать свой собственный дивный новый мир. Редакция «Кто строит в Петербурге» тоже задумалась о том, что такое город будущего, и решила обсудить эту тему с урбанистом и сооснователем голландского бюро Mopnik Эдвином Гарднером.

– С точки зрения урбанистики и футурологии, которыми занимается бюро Mopnik, как может выглядеть город будущего?

– Тут у нас много мыслей. Возможно, это будут города без светового загрязнения, где люди могут читать книги при свете звезд. Возможно, мы построим города, в которых технологии будут работать без вмешательства людей. Пока мы точно знаем одно: город будущего – это продукт нашего воображения, наших желаний.

– Звучит как сюжет утопического романа...

– Ну, судите сами. Мы живем в 2017 году, будущее уже наступило. У нас есть технологии, о которых раньше люди могли только мечтать. Канализация, машины, метро, небоскребы – все это материализация того, что пару веков назад существовало лишь в воображении. А если человечество смогло воплотить в жизнь те мысли и идеи, значит, оно сможет придумать новые технологии, новые пространства.

– Понятно, что футурология не предполагает какой-то конкретики, но ее все же хочется. Изучая будущее городов и размышляя о городах будущего, Mopnik разве не придумал наиболее вероятные модели того, каким будет город, скажем, через сто лет?

– Пока есть три главных сценария городского планирования, проектирования и управления – умный город, креативный город и зеленый город. В той или иной степени эти модели девелоперы и архитекторы пытаются

применить уже сегодня, внедряя в свои проекты новые технологии, применяя новые материалы.

– Расскажите подробнее про каждую модель?

– Умный город представляет собой все, что мы понимаем под термином «технический прогресс» и тем комфортом, который могут принести современные технологии. Креативный город дает возможность людям постоянно учиться, участвовать в культурной жизни и в социальной жизни самого города. И, наконец, зеленый город – это результат бережного рационального отношения людей к природе и экосистеме.

– А разве не могут все три эти модели воплотиться в одном городе?

– На наш взгляд, эти аспекты могут как взаимодействовать, так и противоречить друг другу. Важно понимать, что, когда у градостроителей будет четкое понимание того, как работает каждая из этих моделей, тогда мы сможем принимать лучшие политические решения, касающиеся проектирования городов, делать их экологичными, технологичными и в то же время насыщенными с точки зрения культурных событий. Город должен стать чем-то большим, чем экономический кластер, он должен быть местом, где человек может учиться, развиваться и чувствовать себя дома. Именно эта идея и лежит в основе предложенных сценариев.

– Обычно все, что имеет какое-то отношение к городам будущего, обязатель-



но связано с умными технологиями. Почему?

– Чаще всего футуризм опирается именно на технический прогресс, потому что его легче экстраполировать в будущее. Мы воспринимаем технологии как инструмент, который в будущем решит наши сегодняшние проблемы. Сегодня вряд ли кто-то захочет жить в городах, где нет общественного транспорта, канализации, интернета, лифтов.

Зарождение умного, технологичного города началось с первых промышленных революций. Я видел рисунки конца XIX века, на которых были изображены какие-то невероятные автомобили, похожие на сегодняшние спорткары; в середине XX века люди говорили о том, что в будущем машины будут ездить сами. Сегодня крупнейшие производители авто планируют запускать машины с полностью автономным управлением, которым не нужен человек. Они смогут стать реальным конкурентом привычному общественному транспорту, привычным службам

такси. Кроме того, такие машины снизят количество аварий на дорогах. Да и проект вакуумного поезда Hyperloop уже не выглядит чем-то невозможным.

– Получается, если честно, как в мультиме «Валл-И». Умные роботы решили все твои проблемы, лежи себе у бассейна, пей коктейли, мечтай. Но города ведь создают люди, а тут технологии их фактически заменили.

– В умном городе человек действительно в конце концов станет наименее эффективным звеном в производственной цепи. В то же время креативный город может дать людям ту работу и ту культуру, которые они хотят, но вряд ли он сможет дать им большие деньги. Зеленый город необходим для того, чтобы смягчить изменение климата и сохранить человечество как вид.

– С зеленым городом понятно. А что делать с первыми двумя?

– Стараться соблюдать баланс. Это, пожалуй, единственно правильное решение.

НЕКРОЛОГ



УШЕЛ ИЗ ЖИЗНИ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СК «РУССКАЯ СКАЗКА» АЛЕКСАНДР ЛЕШИН

7 июля 2017 года на 63-м году жизни, после болезни, скончался генеральный директор СК «Русская Сказка» Лешин Александр Иванович. Он организовал компанию «Русская Сказка» в 1994 году и был ее руководителем 23 года. Александр Иванович принимал активное участие в благотворительной деятельности, за что был награжден «Орденом Признания» в 2005 г.; медалью «Благотворитель» МБФ «Меценаты столетия» в 2006 г.; орденом «Гражданская Доблесть» в 2006 г. Был отмечен Благодарностью от Комитета по строительству 15.01.2015.

Его многолетний плодотворный труд и личные заслуги в области строительства способствовали социально-экономическому развитию Санкт-Петербурга.

Трудовой коллектив Строительной компании «Русская Сказка» выражает свои искренние соболезнования родным и близким покойного.

Прощание с Александром Ивановичем состоялось 13 июля в Курортном районе в храме Казанской иконы Божией Матери. Похоронен А.И. Лешин на кладбище города Сестрорецка (улица Володарского, 64а).

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

СОЦИАЛКА ДАСТ ЗАСТРОЙЩИКАМ НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ

Варвара Гарина

Минфин разъяснил порядок учета затрат застройщика, осуществляющего строительство объектов социальной инфраструктуры с последующей передачей их в государственную или муниципальную собственность.



Из письма замдиректора Департамента налоговой и таможенной политики Министерства финансов РФ Александра Смирнова, адресованного руководству Российского союза промышленников и предпринимателей, следует, что **расходы застройщика на возведение таких объектов при соответствии их требованиям ст. 252 Налогового кодекса РФ могут быть отнесены налогоплательщиком к расходам, уменьшающим налогооблагаемую прибыль от реализации объектов жилого фонда.**

Кроме того, разъяснен вопрос по поводу налогообложения при безвозмездной передаче имущества или права в общепользовательных целях, которое в соответствии со ст. 1 Гражданского кодекса РФ является пожертвованием. Согласно 135-ФЗ «О благотворительной деятельности и благотворительных организациях», благотворительным пожертвованием признается, в частности, бескорыстная или на льготных условиях передача в собственность имущества (что фактически и происходит в случае передачи застройщиком в государственную или муниципальную собственность построенных им социальных объектов).

Поскольку передача имущества осуществляется на безвозмездной основе, стоимость передаваемого имущества, согласно п. 16 ст. 270 НК РФ, не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль для организаций, резюмирует представитель Минфина.

Напомним, что с 1 января 2017 года, согласно новой редакции статьи 18 закона о долевом строительстве, застройщикам впервые разрешено использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, на строительство объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник. Однако условием такого использования законодатель определил обязательность безвозмездной передачи построенных объектов в государственную или муниципальную собственность.

Мы попросили прокомментировать данное новшество Марию Оболенскую, юриста практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры».

Письмом Минфина России от 05.07.2016 № 03-03-РЗ/39299 определен порядок учета расходов на строительство объектов инфраструктуры для целей налогообложения прибыли организаций застройщиков.

Например, учитываются денежные средства, поступающие от покупателей объектов жилого фонда, а также нежилых помещений в составе доходов от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав (ст. 271 НК РФ) – когда застройщик осуществляет строительство собственными силами, в том числе с привлечением подрядных организаций.

В этом случае расходы застройщиков на строительство объектов социальной инфраструктуры с последующей передачей в государственную или муниципальную собственность формируют расходы, связанные со строительством жилого фонда и нежилых помещений, которые учитываются в уменьшении налогооблагаемой базы.

Могут учитываться доходы и расходы застройщика, являющегося техническим заказчиком (в соответствии с терминами ГрК РФ), в качестве целевого финансирования (п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

В этом случае сумма затрат, превышающая сумму денежных средств, полученных на целевое финансирование, не учитывается для целей налогообложения прибыли организаций на основании п. 17 ст. 270 НК РФ.

Также необходимо отметить, что в соответствии с последними изменениями в ст. 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2017 года, если после завершения строительства объекты социальной инфраструктуры передаются в государственную или муниципальную собственность, застройщик вправе использовать привлеченные средства для возмещения своих затрат на строительство таких объектов.

АРБИТРАЖ



ИПОТЕЧНЫЙ ЗАЛОГ УШЕЛ ОТ КРЕДИТОРА

Андрей Твердохлебов

Приобретшая на торгах недвижимое имущество банкротящейся организации гражданка доказала свои права перед нерасторопным кредитором – держателем ипотеки.

ООО «Питер-Инвест» (ИНН 7806345853) в мае 2015 года было признано банкротом. Компания занималась куплей-продажей недвижимости и владела четырьмя участками с объектами незавершенного строительства в пос. Парголово, Михайловка, на ул. 1-го Мая.

14 июня 2011 года между Банком «Таврический» и «Питер-Инвест» был заключен договор залога недвижимого имущества: объектом ипотеки стали как раз четыре парголовские незавершенки. В августе 2014 года по договору цессии права банка отошли ООО «Энергострой 78». Позже инициатор банкротства «Питер-Инвест» компания «Пасифик Консалтинг Групп» заявила о фальсификации перехода переуступки требования от банка к «Энергострою 78», но доказательств подложности договора предъявить в судах не смогла.

В мае 2016 года было опубликовано сообщение о продаже имущества должника: земельного участка площадью 1,2 тыс. кв. м и объекта незавершенного строительства, степень готовности – 90%, площадь – 315 кв. м. По результатам продажи посредством публичного предложения гражданка Зоя Б. приобрела лот за 11,15 млн рублей. Однако Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу отказалось зарегистрировать права нового собственника. Основание в отказе – несогласованность продажи на собрании кредиторов и наличие в отношении спорных объектов записи об ипотеке в пользу «Энергостроя 78».

Отказ был опротестован в суде. Две арбитражные инстанции поддержали требование о регистрации права собственности гражданки Зои Б. и обязали Управление произвести соответствующую запись.

Суды указали, что торги и их результаты в суде не оспорены. А требование «Энергостроя 78» включено в реестр кредиторов только определением Арбитражного суда Москвы лишь в декабре 2016 года, то есть уже после торгов.

Как отмечает старший юрист корпоративной и арбитражной практики компании «Качкин и Партнеры» Александра Улезко, в подобной ситуации потенциальному покупателю для того,

чтобы свести к минимуму риски при покупке имущества банкрота на торгах, необходимо проанализировать не только документацию о правах на имущество, но и дело о банкротстве продавца.

«Очень важно, соблюдены ли все необходимые процедуры согласно законодательству о банкротстве и не нарушаются ли права лиц, участвующих в деле о банкротстве, в частности кредиторов. При этом покупателю надо быть готовым к тому, что, даже если торги проведены в соответствии с законом, со стороны заинтересованных лиц могут быть поданы заявления в суд о признании их недействительными. Как правило, это следствие того, что в деле о банкротстве сталкиваются интересы многих лиц. Другой вопрос, будут ли такие требования обоснованными, решит суд», – говорит она.

В деле о признании незаконным отказа Управления Росреестра по Петербургу в регистрации перехода права собственности на имущество «Питер-Инвеста» суд, по сути, указал, что залоговому кредитору следовало обратиться в суд с заявлением об оспаривании торгов, если он считал их проведенными с нарушением закона. С учетом того, что на момент проведения торгов, равно как и на момент заключения договора купли-продажи по их результатам, залоговый кредитор не был включен в реестр требований кредиторов, порядок и условия продажи имущества с ним согласовывать управляющий был не обязан, отмечает юрист.

Что же делать держателю ипотеки, чтобы залог не «уплыл» из рук? «Как правило, чтобы не потерять права на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, залоговому кредитору следует своевременно заявлять свои требования о включении в реестр. Если этот вопрос затягивается, необходимо просить суд принять обеспечительные меры в виде запрета проводить торги по продаже заложенного имущества», – пояснила Александра Улезко.

Однако ситуации в делах о банкротстве могут быть совершенно разные, и необходимо индивидуально подходить к планированию стратегии защиты интересов залогового кредитора, уточнила она.

2017

День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург



Программа праздника:

- 27.07** Подведение итогов конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!»
- 02.08** Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- 07.08** Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- 10.08** Молебен в Храме строителей
- 10.08** Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- 10.08** Праздничный концерт в Ледовом дворце
- 12.08** Велопробег

Генеральные партнеры:



Партнеры:



Генеральный информационный партнер:



Официальный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер:



Дополнительная информация:
(812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru



GRANDIUS.COM

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Центральный ж/д вокзал Хельсинки, построенный в 1909–1919 годах по проекту архитектора Элиэля Сааринена, перестраивают в отель на 500 номеров. Scandic Hotels откроется в 2020 году.

Кто строит

17 июля 2017 г. № 26 (518)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Михаил Кульбин, Анна Дурова

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

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева

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

Подписной индекс 00535

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-4091

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 14.07.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

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

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

Материалы, отмеченные знаком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Некролог» публикуются на правах рекламы.

Ответственность за достоверность информации

в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16*

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

В РСС ОБСУДИЛИ ПРОБЛЕМЫ МАЛОГО БИЗНЕСА

Минувшая неделя выдалась насыщенной на события. Состоялось заседание президиума ССОО, прошли слушания в Комитете по строительству по вопросу реализации 372-ФЗ, на заседании правления Российского союза строителей обсуждались проблемы малого бизнеса.

На президиуме ССОО рассматривались рабочие вопросы, связанные с подготовкой ко Дню строителя, подводились итоги парламентских слушаний по 214-ФЗ, обсуждалась реализация 372-ФЗ. Председатель территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов СПб и ЛО Георгий Пара представил проект отраслевого тарифного соглашения по СПб на 2017–2020 гг. При обсуждении проекта был поднят вопрос о несоответствии тарифных сеток, используемых при формировании цены государственных контрактов в дорожном и подземном строительстве, тарифам, утвержденным в действующем Тарифном соглашении. В ближайшее время этой проблеме будет посвящено отдельное совещание в территориальной организации профсоюзов.

Слушания в Комитете по строительству, состоявшиеся 12 июля, были посвящены вопросу реализации 372-ФЗ. В мероприятии приняли участие заместитель председателя Комитета по строительству Александр Поштраш и пред-

ставители Комитета по строительству. С докладом выступил исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, директор СРО «Строители Петербурга» Олег Бритов.

На слушаниях обсуждались вопросы регионализации СРО, порядок и правила перехода строительных компаний в СРО по месту регистрации, вопросы создания компенсационных фондов возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств и порядок их формирования. Оживленную дискуссию вызвали новеллы закона о прекращении с 1 июля действия свидетельств о допуске и о внесении сведений в Национальный реестр специалистов (НРС). Эти вопросы затрагивают организацию и проведение конкурсных процедур для подрядчиков, участвующих в государственных конкурсах.

Подробнее эти и другие вопросы деятельности СРО будут рассмотрены на Окружной конференции членов Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу, которая состоится 18 июля 2017 года под председательством координатора



На президиуме ССОО обсуждался ход подготовки ко Дню строителя

НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, президента СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Александра Вахмистрова.

13 июля состоялось заседание правления Российского союза строителей, где с докладом о поддержке малого и среднего бизнеса выступил вице-президент РСС Ефим Басин. С докладчиком выступила помощник директора «Союзпострой» Ирина Толдова. Правление РСС постановило активизировать деятельность Союза в интересах компаний среднего и малого

бизнеса, а также обратиться в Госдуму и Правительство РФ с предложениями о поддержке среднего и малого бизнеса в строительной отрасли.

По вопросу создания Совета при президенте РСС выступил вице-президент РСС Олег Бритов. Правление РСС одобрило инициативу по созданию Совета, который будет работать в режиме видеоконференций, что позволит президенту и дирекции РСС держать оперативную связь с регионами и обмениваться информацией в режиме online.

ССОО продолжает подготовку ко Дню строителя, генеральными спонсорами которого являются строительный холдинг «Эталон ЛенСпецСМУ» и компания «КВС». Подробную информацию о вариантах партнерской поддержки мероприятия можно получить в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефону 570-30-63, электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru или ssoo_pr@mail.ru, а также на сайте Союза (www.stroysoyuz.ru).