



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



Банк «Санкт-Петербург»
берется за объекты
«Города»

СТР.
4



Склады ставят
на качество

СТР.
8



«Миллионник»
с деревенской
инфраструктурой

СТР.
11



Союз строительных
объединений
и организаций



Петербургские строители
обсудили проблемы
инфраструктуры
и малого бизнеса

СТР.
15



ПРОКЛЯТЫЙ ТОННЕЛЬ

Катерина Сухих

Город в очередной раз ищет подрядчика для строительства Синопского тоннеля. За прошедшие четыре года на этом заказе обанкротились сразу две компании – «Мостострой № 6» и НПО «Космос». Нынешний конкурс для игроков дорожно-строительного рынка – хорошая возможность заслужить репутацию и дополнительные бонусы от Смольного.

СТР. 4

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 29 ФЕВРАЛЯ

КОНКУРС

Комитет по государственному заказу ищет подрядчика для реставрации Белого зала объекта культурного наследия федерального значения «Дом А.А. Половцова с дворовыми флигелями». Начальная цена – 78,8 млн рублей. Заявок ждут до 23 марта. Итоги подведут 1 апреля.

ТОРГИ

11,3 млн Р

– стартовая цена проведения работ по усилению стен и конструкций здания Молитвенного дома омовения, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Молитвенный дом омовения и служебный дом на Преображенском еврейском кладбище». Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры ищет подрядчика для этих работ. Заявки принимают до 21 марта. Победителя назовут 6 апреля.

ПРОЕКТЫ

Группа компаний «Интеко» совместно с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) планирует запустить проекты арендного жилья в жилых кварталах Москвы и Ростова. ГК «Интеко» подписала с АИЖК соглашение по арендному жилью еще в 2014 году, в том числе арендное жилье под найм и аренда с последующим выкупом. Сейчас подписано новое соглашение о сотрудничестве.

ИНВЕСТОРЫ

Инвесторы обратились в Комитет по инвестициям с заявлениями на получение 13 земельных участков. Так, для строительства объектов бытового обслуживания инвесторы просят земельный участок в Василеостровском районе на Мичманской улице, участок 1. Площадь надела – 2460 кв. м. Планируется также реализовать проект строительства крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей до 1 тыс. человек на земельном участке площадью 23353 кв. м в Красносельском районе, на проспекте Ветеранов, участок 1. Другой спорткомплекс на участке площадью 3335 кв. м планируется построить в Выборгском районе. Надел находится в Парголово, Торфяное, Карьерная улица, участок 1. Два спортивных комплекса могут появиться в Московском и Красногвардейском районах. В первом случае инвестор обратился с заявлением о предоставлении участка на Бассейной улице (участок 2) площадью 64 236 кв. м. Во втором – речь идет об участке в 51 149 кв. м на проспекте Косыгина (участок 2).

ВТОРНИК 1 МАРТА

ТОРГИ

Российский аукционный дом (РАД) назначил повторный аукцион по продаже исторического особняка первой половины XIX века, также известного как «Дом Нарышкина». Выставленный на продажу пятиэтажный особняк площадью 5,5 тыс. кв. м с земельным участком площадью 2,7 тыс. кв. м расположен в историческом центре города на углу Невского и Литейного проспектов. Начальная цена объекта снизилась почти на 20% и составляет – 390 млн рублей.



АУКЦИОН

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО) планирует реализовать на торгах более 9000 кв. м. Объявлено уже 60 электронных аукционов на право размещения нестационарных торговых объектов (НТО). Все объявленные торги пройдут в марте этого года. На торги выставлены земельные участки, расположенные в Центральном, Адмиралтейском, Фрунзенском, Приморском, Невском, Выборгском, Пушкинском, Калининском, Курортном, Кировском, Красногвардейском, Петроградском районах, общей площадью порядка 9700 кв. м.

КАПРЕМОНТ

УФАС вынес предписание по двум конкурсным процедурам в адрес организатора торгов, Фонда капитального ремонта, указывающее на технические ошибки в конкурсной документации. Основанием для такого решения УФАС послужили жалобы от компании «Корда», в которой посчитали, что Фонд капремонта описал требования к утеплителю для петербургских крыш так, что под описание подходит только один материал. «Требования к утеплителям и так не ограничивали их выбор для подрядчиков. У меня создается впечатление, что «Корда», как производитель своего теплоизоляционного материала, хочет, чтобы мы закупили у них материал, как у монополиста, но этого не произойдет», – отметил генеральный директор Фонда Денис Шабуров. УФАС сочло обоснованным ненадлежащее установление требований конкурсной документации к используемым материалам и нарушением конкуренции на рынке. Отменено два конкурса из четырех объявленных. Чтобы избежать срыва сроков, конкурсы уже объявлены повторно.

СРЕДА 2 МАРТА

ОБЪЕКТ

Setl City (Setl Group) купила земельный участок площадью около 3,6 га на Петровском проспекте, д. 26, лит. Б. Девелопер планирует возвести 37,5 тыс. кв. м жилья бизнес-класса и детский сад на 160 мест. Начало строительства запланировано на 2017 год. Срок реализации проекта – около трех лет. Участок ранее принадлежал судостроительному заводу «Алмаз» и был выведен из производственной эксплуатации. Setl City построит жилой комплекс, состоящий из нескольких зданий переменной высоты до 9-ти этажей, паркинг (600 мест) и отдельно стоящий детский сад на 160 мест. На соседнем участке будет возведена школа на 825 мест. Объем инвестиций в проект предварительно оценивается в 7 млрд рублей. Для Setl City это уже 12-й проект редевелопмента.

СДАЧА

Служба госстройнадзора за прошедший месяц выдала четыре разрешения на ввод в эксплуатацию четырех административных зданий. В том числе «Невской ратуши» на Новгородской улице, 20, литера А. Административное здание было введено в эксплуатацию 29 февраля. Это 10-12-этажное здание с двумя подземными этажами и мезонином-надстройкой, которому присвоен класс «С» по энергоэффективности. Также введены здания на Заставской, 22, корпус 2, литера А, в поселке Металлострой, дорога на Металлострой, дом 5, корпус 26, литера А и на Ташкентской, 4, корпус 2, литера У.

ПРОЕКТ

Банк «ВТБ» реализует проект развития индустриального парка «Марьино», где будет создан современный универсальный производственный комплекс. Смольный сообщил о возможном выкупе комплекса в госсобственность. Как сообщил председатель КППИ Максим Мейксин, прорабатывается вопрос о включении территории индустриального парка «Марьино» в состав действующей особой экономической зоны технико-внедренческого типа в Санкт-Петербурге. «Управляющая компания индустриального парка «Марьино» заявила, что не ведет переговоров с городской администрацией по выкупу проекта», – заявил Владимир Вишневецкий, руководитель проекта «Индустриальный парк «Марьино», управляющий директор «ВТБ Капитал Управление Активами». Компания лишь обсуждает идею строительства «Промцентра». Площади в нем планируется сдавать в аренду или продавать малым производственным предприятиям.

ЧЕТВЕРГ 3 МАРТА

МАТЕРИАЛЫ



«ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» победила в конкурсе на право пользования участком недр «Белоканы» в Приозерском районе Ленобласти с целью геологического изучения, разведки и добычи песка для строительных работ. Для ЛСР это первое месторождение в Приозерском районе. «Мы – единственные в регионе, кто не мерит песок «ковшами». Для прозрачного учета добытой и отгруженной продукции в наших карьерах установлены весы», – подчеркивает заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР» Василий Костица.

ВЫБОРЫ

В Петербурге 1 марта состоялась окружная конференция членов Ассоциации «Национальное объединение строителей». На повестке дня – выборы президента и членов Совета НОСТРОЙ. Решениями коллегиальных органов саморегулируемых организаций НП «Объединение строителей СПб» и НП «Балтийский строительный комплекс» на пост президента НОСТРОЙ был выдвинут Андрей Молчанов. В своей предвыборной речи кандидат отметил, что в случае избрания готов целиком посвятить себя проблемам развития саморегулирования в строительстве. «Свою задачу я вижу в том, чтобы в совместной с вами прозрачной и открытой работе, в ежедневном движении научиться допускать на рынок только профессиональных участников отрасли», – подчеркнул кандидат в президенты НОСТРОЙ. – Вместе с вами мы – сила». Участники петербургской конференции единогласно поддержали кандидатуру г-на Молчанова.

ИНВЕСТИЦИИ

Минстрой РФ прорабатывает механизм «коллективных инвестиций» в строительство. Об этом говорит директор департамента жилищной политики министерства строительства Никита Сташин. «Мы сейчас прорабатываем механизм коллективных инвестиций, возможно, это будет быть что-то вроде ПИФов. Задача – отойти от банков в проектном финансировании и дать гражданам понятный инструмент инвестирования», – пояснил он. По его словам, первые результаты работы появятся в течение нескольких месяцев.

ПЯТНИЦА 4 ФЕВРАЛЯ

ФИНАНСЫ

По итогам 2015 года семь банков с госучастием выдали 84,5% всех ипотечных кредитов в России. Об этом сообщает компания «Русипотека». На ипотечном рынке активно присутствуют семь банков с государственным участием: Сбербанк, ВТБ24, «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Связь-Банк», «Банк Москвы» и «Глобэкс». По итогам 2015 года совокупный объем ипотечных кредитов, выданных этими финансовыми структурами, составил 968,8 млрд рублей или 84,5% всего объема выданных кредитов. Аналитики компании отмечают, что конкуренция между госбанками идет на пользу рынку, однако сам он продолжает укрупняться за счет коммерческих банков.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

ПАО «ЛСР» проведет годовое собрание 5 апреля. На нем Совет директоров рекомендует акционерам компании утвердить новый состав совета. Кандидатуры выдвинуты акционером компании Андреем Молчановым: Александр Вахмистров, Дмитрий Гончаров, Василий Костица, Андрей Молчанов, Ольга Шейкина, Евгений Яцышин, а также три независимых директора – Алексей Махнев, Виталий Подольский и Александр Присяжнюк. Об этом говорится в сообщении компании. Общее число членов совета предлагается утвердить в количестве девяти человек. Если акционеры утвердят список, то Совет директоров обновится почти на 40%.

ДОЛЬЩИКИ

Дольщики ЖК «Каменка» и ЖК «Новая Каменка» вышли на пикет с требованием остановить процесс банкротства застройщика АО СК «РосСтрой» («СУ-155»). Граждане уверены, что банкротство затянёт процедуру строительства домов. В резолюции участников пикета сказано, что Минстрой обещал начать финансирование достройки замороженных объектов с января этого года. Однако банк-санатор «Российский капитал» отказывается это делать без банкротства СК «РосСтрой» («СУ-155»). Также среди требований дольщиков – предоставление официальных правительственных гарантий по достройке домов не позднее 2017 года.



ТРЕНД

ВО ИМЯ ФУТБОЛА

Лилия Третьякова

Чтобы стадион «Зенит-Арена» на Крестовском острове удалось достроить в срок, к маю этого года, бюджет Петербурга перечислит подрядчику «Инжтрансстрой-СПб», находящемуся в предбанкротном состоянии, повышенный аванс.

Новые условия – выделение аванса в размере 50% вместо обычных 30% – зафиксированы в принятом в конце февраля постановлении правительства Петербурга о корректировках бюджета. Правда, никаких конкретных сумм ни Смольный, ни сам подрядчик не называют.

Объект несколько раз переходил из рук в руки разных подрядчиков, пока контракт не достался «Инжтрансстрой-СПб». Размеры затрат на строительство также неоднократно менялись. Первоначальная стоимость стадиона в 2006 году, когда было принято решение о его строительстве, составляла 6,67 млрд рублей. К 2012 году «Трансстрой» (холдинг, в который входит «Инжтрансстрой-СПб»)

потребовал увеличить финансирование до 43,8 млрд рублей. Но это повышение не утвердили. В 2013 году была утверждена стоимость в 34,9 млрд рублей. С тех пор сумма не менялась.

Последний по времени подписанный «Инжтрансстроем-СПб» контракт был оценен в 9,1 млрд рублей – столько в октябре 2014 года требовалось на завершение строительства стадиона, которое намечено на конец 2016-го.

Однако в феврале подрядчик заявил, что ему опять не хватает денег на достройку, и потребовал увеличения финансирования на 435 млн рублей. Он объяснил это удорожанием импортных материалов и оборудования, которые нужны для стадиона.



«Смета составлялась три года назад. Возможности импортозамещения исчерпаны», – пояснил генеральный директор «Инжтрансстрой-СПб» Виталий Лазуткин.

Если город не поможет подрядчику деньгами, то компания не сможет достроить стадион в срок, так как находится в предбанкротном состоянии. В марте и апреле Арбитражный суд рассматривает иски от семи субподрядчиков и поставщиков «Инжтрансстрой-СПб»,

которым тот недоплатил 337 млн рублей.

Из-за проблем с исполнением контракта стройка несколько раз останавливалась. В последний раз это произошло в феврале. Тогда чиновники приостановили исполнение контракта с «Инжтрансстроем-СПб» до 30 июня. Подрядчик должен был завершить строительство до 15 декабря 2015 года, но не выполнил работы на 3,1 млрд рублей.

Отметим, что еще одна структура холдинга «Трансстрой» – московский «Инжтрансстрой» – сейчас проходит процедуру банкротства. Арбитражный суд столицы признал требования к компании на общую сумму свыше 16 млрд рублей.

Вице-губернатор Игорь Албин уверяет, что о срыве сроков строительства стадиона в Петербурге не может быть и речи. Объект будет сдан к лету этого года, а на сентябрь намечен первый матч.

ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

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

www.perspektivazhbi.ru

РЕКЛАМА

THE INVESTOR'S
GUARDIAN

**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

22 МАРТА 2016 ГОДА

СЕМИНАР ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ИНВЕСТИРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВО

**«КОНТРОЛЬ И МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.
BIM И АНТИКРИЗИСНЫЕ РЕШЕНИЯ»**

НИКАКОЙ ТЕОРИИ!

Только практика и обмен опытом.
Семинар ведет эксперт по внедрению
и использованию технологий BIM
на трех континентах в 15 странах мира.

КАК ОЦЕНИВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ РИСКИ?

КАК СОХРАНИТЬ И ПРИУМНОЖИТЬ СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ?

**ПОЧЕМУ BIM ПОВЫШАЕТ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ
ОБЪЕКТА НА ЛЮБОЙ СТАДИИ ЕГО ЖИЗНИ?**

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

WWW.SPBEEXPR.RU

+7 (812) 576-15-38, +7 (812) 710-48-55

INFO@SPBEEXPR.RU

РЕКЛАМА



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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ**

Скидка 50%

при заключении договора

до 31 марта 2016 г. *

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,

пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а

тел. +7 (812) 600-1918

сайт: www.expmos.ru

*скидка предоставляется от стоимости по ПП РФ №145 от 05.03.07. Полная информация на нашем сайте.

РЕКЛАМА

ДОЛЬЩИКИ

БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» БЕРЕТСЯ ЗА ОБЪЕКТЫ «ГОРОДА»

Наталья Бурковская

Смольный выработал новую схему достройки жилых комплексов ГК «Город». Новым партнером проекта выступает Банк «Санкт-Петербург». На достройку банк выдаст кредит в 1,5 млрд рублей под залог земельных участков. Недостающие средства будут получены от реализации свободных квартир и незаложенных земельных участков. По предварительным данным, объекты будут достроены к 2018 году.



На прошлой неделе вице-губернатор Игорь Албин сообщил, что выработана новая схема достройки жилых комплексов «Ленинский парк», «Прибалтийский» и «Морская звезда». Для этого Банк «Санкт-Петербург» создает «Холдинговую компанию», которая принимает на себя управление всеми активами и пассивами застройщиков на площадках ГК «Город»: «Планета», «Высота», «Спутник», «Орбита», «Азимут» и «Спектр». Функции инвестора-застройщика переходят дочернему акционерному обществу банка, а строительный контроль, надзор и финансовый менеджмент остается за ГУП «Центр содействия строительству» (ГУП ЦСС).

Данная схема не предусматривает банкротства ГК «Город», что позволяет экономить время.

Советник вице-президента ПАО «Банк Санкт-Петербург» Михаил Маков отметил, что Смольный обратился в правление банка с просьбой о кредитовании достройки домов ГК «Город». «Были проведены сложные, многоступенчатые переговоры с собственниками «Города» и администрацией, в результате которых собственники готовы передать все активы для завершения строительства», — сообщил г-н Маков.

Созданная банком управляющая компания будет привлекать инвестиции на завершение строительства, по договору долевого участия ей будут переданы все свободные площади в новостройках, как жилые, так и коммерческие, именно эта компа-

СМОЛЬНЫЙ ОБОЗНАЧИЛ СЛЕДУЮЩИЕ СРОКИ СДАЧИ КОРПУСОВ:

ЖК «Ленинский парк»
– корпуса 5, 6, 7 –
IV квартал 2016 года;

ЖК «Прибалтийский»
– корпус 9 –
II квартал 2017 года;

ЖК «Прибалтийский»
– корпус 8 –
IV квартал 2017 года;

ЖК «Морская звезда»
– II квартал 2018 года.

ния заключит договор с застройщиком на передачу функции заказчика и инвестора, она же будет взаимодействовать с банком, ГУП ЦСС, дольщиками, застройщиками и подразделением банка – холдинговой компанией «ЭРА». В свою очередь холдинговая компания «ЭРА» замкнет на себе активы ГК «Город», которые потом будут использованы в качестве финансового инструмента для завершения строительства.

Для достройки банк выдаст кредит в размере 1,5 млрд рублей под залог около 100 га земельных участков, которыми на правах аренды управляет ООО «Простор». Потребуется завершить все судебные вопросы и передать земельные участки ХК

«ЭРА», а также провести их приватизацию. Невошедшие в залоговую массу земельные участки будут реализованы на земельном рынке, а вырученные средства пойдут на завершение строительства.

Еще один финансовый инструмент достройки – реализация свободных площадей жилых квартир и коммерческих помещений. Но это, по словам представителя банка, самый трудный прогнозируемый источник финансирования.

Вице-губернатор Игорь Албин заявляет, что работы на объектах ГК «Город» не останавливались ни на один день. ЗАО «Проммолит» уже выполнил объем работ на 650 млн рублей. Директор ГУП «Центр содействия строительству» Вячеслав Якин заявил: «Несмотря на отсутствие с октября 2015 года договорных отношений между ГУПом и ГК «Город», предприятие в еженедельном режиме занималось стройкой. На сегодняшний день все денежные средства, которые были перечислены на счета ГУПа, находятся на счетах ГУПа, ни одна копейка не ушла, и они будут направлены только лишь застройщику, для того чтобы продолжать строительство на данных объектах».

Генеральный директор ЗАО «Проммолит» Станислав Комаров уточнил, что на объектах ГК «Город» работает большое строительное объединение «МонолитСтрой», частью которого является ЗАО «Проммолит». «Было сложно, порой опускались руки, но сегодня я вижу свет в конце тоннеля, понимаю, как эта схема и система заработает», — сказал г-н Комаров.

Решение не останавливать стройку было принципиальной позицией правительства города, напомнил Игорь Албин. «Компания «Проммолит» получила поддержку в виде государственных заказов на объектах казны Санкт-Петербурга и кредиты под гарантии правительства Санкт-Петербурга», — сказал он.

ТОРГИ

ПРОКЛЯТЫЙ ТОННЕЛЬ

НАЧАЛО НА СТР. 1

О своем желании побороться за реконструкцию Синопской набережной пока заявила только компания «Геоизол». Среди потенциальных участников эксперты называют и ГК «Возрождение», однако в компании комментировать этот вопрос пока отказываются.

Привлекательными условия нынешнего тендера назвать сложно. Сметная стоимость по сравнению с 2012 годом практически не изменилась и составляет 1,1 млрд рублей при достаточно серьезном объеме работ. Сроки жесткие – завершить тоннель нужно не позднее мая 2017 года.

«Любой недострой не может быть привлекательным», — комментирует Елена Лашкова, генеральный директор Группы компаний «Геоизол». — Но мы недавно вышли на рынок генподряда дорожно-строительных работ и зарабатываем сейчас репутацию компании,

которая берется за самые сложные городские объекты, в том числе за те, которые завершаем после кого-либо. Тем не менее это взвешенное решение – мы никогда не беремся за невыполнимые проекты. Что касается участия в конкурсах в целом, то мы сегодня придерживаемся такой стратегии – участвуем во всех возможных тендерах, соответствующих нашему профилю деятельности и квалификации специалистов».

Стоит отметить, что в более благо-

ЦИФРА

**1,1
МЛРД
Р**
– стартовая цена
контракта на достройку
тоннеля на Синопской
набережной.

СИНОПСКИЙ ТОННЕЛЬ

– часть транспортного обхода центра города. Он должен войти в систему скоростных дорог и обеспечить движение из центра города на юг без светофоров и остановок, разгрузив тем самым дороги в районе площади Александра Невского.

получные времена на этой стройке уже прогредели две компании – московское НПО «Космос» и «Мостострой № 6». Первая компания успела выполнить работы на 223,7 млн рублей. Была обустроена строительная площадка, введено ограничение движения транспорта, но вскоре подрядчик обанкротился. Любопытно, что в ходе торгов «Космос» сумел обойти таких гигантов как «Пилон», «Мостострой № 6», «Мостоотряд № 19» и «Возрождение».

«Мостострой № 6» все же внес свой

вклад в строительство тоннеля – компанию привлекли к достройке объекта. Однако летом прошлого года работы вновь остановились из-за финансовых трудностей подрядчика.

«Геоизол» с реконструкцией Синопской набережной знаком не понаслышке – компания выступала подрядчиком «Мостострой № 6», выполняла устройство плиты перекрытия в створе Херсонской улицы.

Итоги нынешнего конкурса КРТИ обещает объявить 5 апреля, после заключения контракта подрядчик должен будет сразу выйти на стройплощадку. Победителю предстоит завершить строительство тоннеля на участке Синопской набережной на пересечении с Херсонской улицей, построить наземный пешеходный переход через съезды с проспекта Обуховской Обороны на наб. Обводного канала. Кроме того, нужно капитально отремонтировать дорожное покрытие на участке от моста Алексан-

КСТАТИ

Верховный суд РФ зарегистрировал жалобу «Невской концессионной компании», выступавшей соинвестором и генподрядчиком строительства Орловского тоннеля под Невой, на решения нижестоящих судов по судебному разбирательству вокруг концессионного соглашения с правительством Петербурга. Дата слушаний пока не назначена. Истец настаивает на принудительном исполнении решения третейского суда.

дра Невского до улицы Моисеенко – всего 2,5 км. Также следует провести реконструкцию стенки набережной Невы и возвести новую стену длиной 261 м на участке между рекой Монастырской и Обводным каналом. В списке работ значится и реконструкция инженерных коммуникаций на набережной со строительством 3,7 км дождевой канализации с очистными сооружениями, ремонт шахты и скважины глубинного канализационного коллектора.

ПРОЕКТ



ЖИЛЬЕ ДЛЯ НАУКИ

Зинаида Литвинова

Город-спутник «Южный» может стать центром притяжения науки и технологий. Общественный совет и градозащитники готовы одобрить проект, но только в связке с Инноградом Университета ИТМО. Однако как девелоперы будут сочетать свои проекты с такой концепцией, пока представить сложно.

Участок в 100 га под строительство Иннограда в городе-спутнике «Южный» был бесплатно передан Университету ИТМО компанией «СТАРТ Девелопмент». Стоимость создания технопарка оценивается в 20–30 млрд рублей, планируется, что эти средства предоставит Министерство образования.

По словам председателя совета директоров УК «СТАРТ Девелопмент» Захара Смушкина, жилая функция проекта на сегодняшний день вторична.

«Кто будет жить в «Южном» зависит от того, что в нем будет располагаться. Мы создаем не просто квадратные метры, а среду, в которой будут жить, работать и отдыхать люди. Поэтому сейчас мы сосредоточены именно на градобразующем наполнении проекта», — отметил г-н Смушкин.

Как заявил Сергей Хмелевский, руководитель проекта «Инноград науки и технологий» Университета ИТМО, реализация города-спутника «Южный» сегодня не рассматривается в отрыве от Иннограда.

«Инноград дает культурную среду, рабочие места — порядка 12 тысяч человек смогут в конечном итоге там трудиться», — говорит г-н Хмелевский. — Мы хотим создать своеобразную технологическую деревню, интегрированную в зону жилой застройки».

Между тем летом прошлого года УК «СТАРТ Девелопмент» подписало соглашение с ГК «Интеко», «УНИСТО Петросталь» и «СУ-155» о строительстве жилья на территории города-спутника. Девелоперы планируют возвести около 700 тыс. кв. м жилья на площади в 150–200 га. Понятно, что компания «СУ-155» с более чем 35 тыс. обманутых дольщиков по всей стране из проекта окончательно выбыла.

Как пояснили в «СТАРТ Девелопмент», подписанный договор о намерениях подразумевает, что холдинг

заинтересованы в строительстве жилья на территории «Южного». Однако о конкретных объектах, инвестициях и сроках строительства пока говорить рано. При этом на сегодняшний день девелоперы не могут дать точного ответа, как научный кампус будет сочетаться с их жилыми комплексами.

Пока о концепции «Южного» известно только то, что плотность застройки на данной территории будет в три раза ниже, чем в среднем по городу. Высота зданий не будет превышать 15 м, доминанты — не выше 33 м. Более 300 га земли отдадут под зеленые насаждения.

«Для участия в проекте у нас есть определенные основания, сейчас мы совместно со «СТАРТ Девелопмент» работаем над концепцией», — сдержанно

≡ **176 млрд Р** — стоимость проекта города-спутника «Южный».

≡ **4,3 млн кв. м** жилья построят на площадке в 2000 га.

≡ **19 лет** — расчетное время строительства города.

≡ **134 тыс. человек** — прогнозируемое население «Южного».

прокомментировал участие в проекте своей компании генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

В пресс-службе ГК «Интеко» отмечают, что проект города-спутника интересен застройщику с точки зрения комплексного освоения территорий.

Стоит отметить, что Смольный проект «Южного» всячески поддерживает и одобряет. Как заметил Владимир Григорьев, председатель Комитета по гра-

ЦИФРА

**20–30
МЛРД Р**

— оценочная стоимость создания «Иннограда науки и технологий» Университета ИТМО.

достроительству и архитектуре, позицию девелопера, когда жилая составляющая вторична, сегодня можно назвать экзотикой.

В ближайшее время УК «СТАРТ Девелопмент» планирует объявить конкурс по выбору подрядчика для разработки архитектурной концепции Иннограда.

Строительство научного кампуса разделено на три этапа. С 2016 по 2020 годы планируется возвести более 100 тыс. кв. м недвижимости: административно-учебные корпуса, студенческое общежитие на 2 тыс. человек, конференц-зал, гостиницу, центр IT, фотоники и квантовых технологий.

Второй этап — 2018–2023 годы — предполагает создание бизнес-инкубатора для наукоемких и высокотехнологических компаний, гостиницы для преподавателей, центра науки о жизни и здоровье, а также спорткомплекса. Всего — 70 тыс. кв. м недвижимости.

С 2024 по 2030 годы планируется строительство центра для размещения наукоемких производств.

Инноград разместится на участке, ограниченном Киевским шоссе и железнодорожной веткой. Транспортно-пересадочный узел железной дороги будет расположен в пешеходной доступности от всех ключевых объектов центральной части комплекса. Для связи с Киевским шоссе планируется построить улицу вокруг всего кампуса.

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ВПЕРВЫЕ ИЗБРАН В СОВЕТ АССОЦИАЦИИ ЭКСПЕРТИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

26 февраля в Москве прошла отчетно-выборная конференция Ассоциации экспертиз строительных проектов (АЭСП), на которой состоялось переизбрание руководящих органов организации. Среди вопросов деятельности Ассоциации обсуждалась и работа представителей института негосударственной экспертизы.



Работа в рамках ассоциации федерального уровня накладывает ответственность на всех ее участников. На конференции в том числе обсуждалась и разработка стандартов качества для негосударственных экспертиз — в частности, регламентация профессиональной деятельности. Поэтому в Совет Ассоциации вошла коммерческая экспертная организация — «Центр строительного аудита и сопровождения». Компания работает в рамках сообщества уже не первый год, на сегодняшний день являясь единственным действительным членом АЭСП среди негосударственных экспертиз.

Артем Рыжиков, генеральный директор «Центра строительного аудита и сопровождения» рассказал нам о ближайших планах работы организации в Совете Ассоциации.

— Вы входите в Ассоциацию экспертиз строительных проектов не первый год. Почему именно сейчас Вы решили занять более активную позицию?

— Институт негосударственной экспертизы появился не так давно, всего 3 года назад. Для бизнеса — это незначительный срок. Поэтому предпринять какие-то активные шаги ранее было просто нецелесообразно. Перед нами стояли другие задачи: надо было понять алгоритмы оказания услуг, методы привлечения клиентов и другие важные для оптимизации рабочих процессов аспекты. Сейчас же самое время подвести первые итоги и, наконец, более глубоко проанализировать пути развития отрасли, тем более, что к этому нас подталкивает экономическая ситуация в стране. На мой взгляд, одна из основных проблем, которая мешает продуктивному развитию — это закрытость коммерческих компаний. Каждый пытается установить свои правила. Нет единых стандартов. Нет единой статистики заключений даже по отдельным регионам, не говоря уже о масштабах страны. Если решить хотя бы эти вопросы, доверие государственных органов и потенциальных клиентов к коммерческой экспертизе вырастет в разы. И некоторые острые для нашего института вопросы снимут-

ся. Но для этого мы должны сделать первый шаг.

— В чем причина такой закрытости института негосударственной экспертизы?

— Институт негосударственной экспертизы относится к сфере бизнеса. И, конечно, здесь действуют понятия коммерческой тайны. Это логично: ни одна компания из любой отрасли не будет полностью прозрачна, ведь конкуренцию никто не отменял. Но, на мой взгляд, в нашей области есть существенный перекосяк в сторону закрытости. И в первую очередь от этого страдают сами компании. Я считаю, надо выработать какой-то регламент открытой отчетности. Например, согласно Постановлению Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», экспертная организация обязана предоставить выписку из реестра с данными по объектам. То есть это открытая информация, но нет единой базы данных. Надо более свободно искать пути их решения. Уверен, это даст новый толчок развитию института негосударственной экспертизы в целом и самим организациям, которые в этой сфере работают.

— Какие основные шаги, на Ваш взгляд, нужно предпринять отрасли в непростых экономических условиях?

— Институт негосударственной экспертизы появился, когда строительная отрасль находилась на подъеме. Сейчас экономические условия изменились, изменился и рынок. Объемы ввода существенно сократились. Но кризис несет с собой не только трудности, но и новые возможности. Я считаю, что наиболее правильный путь развития для коммерческой экспертизы в ближайшие годы — это работа над качеством услуг. Самым верным решением, как правило, оказывается то, что лежит на поверхности. В этом направлении мы и собираемся работать.

ИНТЕРВЬЮ

МИХАИЛ ВОЗИЯНОВ: «ЗАЧЕМ ПОНИЖАТЬ КОНКУРЕНЦИЮ И УКРУПНЯТЬ РЫНОК?»

Наталья Бурковская

Девелоперам Петербурга и Ленобласти приходится в кризис сложнее, чем другим бизнесменам. С одной стороны – новые федеральные законы, с другой – жесткие региональные нормы, с третьей – нестабильный курс валют. Особенно тяжело иностранным компаниям, но уходить с рынка они не планируют. Мало того, они готовы строить, развиваться и привносить свой опыт. Почему это происходит, нам рассказал генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов.

– Я бы хотела начать беседу с вашей новой должности. Вы в этом году возглавили Гильдию управляющих и девелоперов. Какие планы на этом посту?

– Основные планы гильдии – развитие сети представительств в целом по стране и укрепление роли Гильдии в Москве и Московской области. В этом году мы планируем открыть представительства еще в четырех городах России, но пока не готов называть их. Требуется также внутренняя работа по разнородным комитетам гильдии: создание разных обучающих программ, участие в профильных мероприятиях, выставках, подготовка деловых программ и так далее.

– Вам самому ближе работа в каком направлении?

– Пожалуй, мне ближе работа, которой я раньше занимался в Петербурге и Ленинградской области: взаимодействие с властями, участие в разработке законодательных инициатив, регулирующих деятельность застройщиков.

– В сентябре вы, комментируя информацию о назначении вас на эту должность, говорили о том, что это почетная общественная нагрузка. Сегодня вы уже ощутили, что это именно нагрузка? Вам стало сложнее координировать планы, устраивать жизнь?

– Ощутил. Мне приходится больше ездить, участвовать в мероприятиях гильдии, проводить президиумы и так далее. Но это нормально. Ведь каждый человек, я считаю, должен нести дополнительную нагрузку для общества, чтобы сделать жизнь лучше. Конечно, в Гильдии основной объем работы несет исполнительная дирекция, на нее ложатся все организационные моменты, и это упрощает существенно жизнь.

– Можете вспомнить яркие, позитивные моменты от работы в ГУД?

– Мне очень понравилась поездка в Тюмень на Рождественский саммит. Должен сказать, что даже атмосфера в отрасли там отличается от петербургской, хотя мы, в принципе, находимся в одинаковых условиях, и жилищная отрасль сейчас унифицирована. Их девелоперы активно ездят, изучают и применяют все новинки. Сегодня проблемы у всех одни и те же, но в Тюмени я почувствовал больше позитива, бодрости и какой-то настроенности на будущее. У нас, в Петербурге, есть ощущение, что мы привыкли жаловаться. Если настрой сибирский перенести на нашу почву, то это здорово помогло бы оздоровить отрасль.

– Прошлый год прошел под знаком ухода иностранных компаний с рынка. ЮИТ это не коснулось?

– Я думаю, что иностранных компаний ушло с рынка гораздо меньше, чем

российских. Даже если какая-то компания принимает решение о сворачивании бизнеса, то это зачастую лишь вид деятельности, а не уход из страны в целом. Кроме того, речь может идти о завершении конкретного проекта или о его продаже. К сожалению, сегодня в средствах массовой информации любят подавать любое событие как катастрофу. Отсюда и сводки о стремительном падении рубля при понижении котировок на десятки доли процента. Я думаю, что зарубежные компании, которые вложили сюда много денег, времени, усилий, будут продолжать работать. ЮИТ работал еще во времена Советского союза, а тогда было гораздо сложнее.

– Сколько проектов сейчас реализует ЮИТ в Санкт-Петербурге?

– Пять проектов в сфере жилищного строительства. Также продолжаем реализовывать индустриальный парк Greenstate в Горелово, привлекая в него резидентов – компании, инвестирующие средства в создание на этой территории собственных предприятий.

– Насколько мне известно, компания «ЮИТ Санкт-Петербург» за прошлый год не купила в городе ни одного нового пятна под застройку. В ближайшие год-два что-то может измениться?

– Сложно сказать, но, в принципе, мы планируем запускать новые объекты. Нынешняя ситуация на рынке с покупкой земли девелоперами обусловлена тем, что мы ожидаем принятия в Петербурге правил землепользования и застройки, а также региональных нормативов, которые все-таки скажут, сколько можно строить и какой высоты. На торгах, проводимых Фондом имущества, мы давно ничего не покупали (уже лет 8–9). Впрочем, имеющегося сейчас у компании земельного банка хватит еще на 5–7 лет даже при хорошем рынке.

– Какие проекты в приоритете?

– Одинаковое внимание ко всем проектам. Иногда мы говорим, что для нас важен проект «Смольный проспект» в силу того, что он находится в центре города, его место более статусное. Или комплекс комфорт-класса «Новоорловский», потому что это наш первый проект комплексного освоения. Но на уровне ежедневной работы, требований, подходов внутри компании – восприятие одинаковое. В нынешнем году мы планируем запустить еще одну очередь «Новоорловского». Может, будут и другие старты, но это зависит от ситуации на рынке. А она сегодня нестабильна: льготную ипотеку по продляют, то отменяют, и так со всем.

– Минфин определил, что льготную ипотеку решили продлить, но только

до конца 2016 года. Этот факт поможет строителям?

– В прошлом году на субсидирование ипотеки государство выделило 20 миллиардов рублей. И большая часть кредитов в стране была взята с участием государства. В моем понимании, этот опыт нужно повторить и приумножить, ведь за стройкой будет вытягиваться куча отраслей: подрядчики, производство стройматериалов, проектные бюро, банки, агентства недвижимости, поставщики мебели... Я считаю, что это должна быть постоянно действующая программа, которая реально работает. Кроме того, социальную ипотеку надо расширять на вторичный рынок, который является одним из основных источников финансирования при покупке на первичном рынке. Это связанная система, как сообщающиеся сосуды. Нельзя один сосуд стимулировать, а второй оставлять как есть.

– Какие еще законодательные инициативы могли бы помочь выправить ситуацию в строительной отрасли?

– Всех беспокоит 214-й закон. Особенно пункт относительно минимальных требований к капиталу строительных компаний. На мой взгляд, эта мера излишняя. С рынка начнут вымываться мелкие и средние компании. А зачем это делать? Понижать конкуренцию и укрупнять рынок. Не думаю, что это гарантирует надежность покупателю. Ведь крупные компании банкротятся так же, как и мелкие. Рисков, возможно, у них меньше, но, в случае их возникновения, последствия гораздо более серьезные. В целом этот закон выглядит недоработанным. Работа застройщиков продолжает усложняться, но я не вижу, что это даст, деньги просто перекадываются из кармана в карман. Роль банков повышается, а риски не снижаются.

– В меняющейся экономической ситуации ЮИТ планирует корректировать принципы, подходы к работе? Может быть, это будут малогабаритные квартиры, или работа по госконтракту, или еще какие-то новации?

– С госконтрактами и тендерами мы в России не работаем, и это – неизменная позиция концерна «ЮИТ». Что касается изменений в продукте, то отмечая определенный рост спроса по малогабаритным квартирам, по студиям, можно планировать соответствующую реакцию. С другой стороны, надо понимать, что цикл перепроектирования длинный. Если, допустим, сегодня поставить задачу скорректировать проект, то он появится к началу следующего года. А каким рынок будет к тому моменту? Мы должны видеть более широкую перспективу, заглядывать на несколько



лет вперед. Сегодня мы не отмечаем серьезного перекоса в сторону того или иного сегмента – продаются более или менее ровно все квартиры.

– Что касается других планов по оптимизации бизнеса, что намечено?

– Например, мы уже давно внедрили BIM-технологии, а сейчас активно используем новую программу немецкого производства во всем концерне. У нас ее называют «Квинтет» – это программа на основе 5D модели. Это означает, что помимо 3D, есть еще такие параметры реализуемых проектов, как смета и учет времени. Мы уже сейчас при проведении новых тендеров требуем от проектировщиков работу в 3D модели, чтобы сразу запускать в нашу систему в таком виде получаемую проектную документацию.

– В ЮИТ принято контролировать все этапы работы?

– Да, например, генподряд мы везде ведем сами. У нас есть свои достаточно жесткие требования по охране труда, которые мы применяем ко всем подрядчикам. Это не только жизнь, безопасность, здоровье людей, но и чистота и внешний вид площадки, которая влияет на восприятие объекта клиентами и властями. Это и качество работы. Если люди работают, ведут процесс безопасно, качественно, в соответствии с требованиями, убирают за собой, значит, они и все остальное будут делать так же хорошо. Мы не планируем отказываться от своего генподряда и считаем это перспективным направлением.

– А как обстоит дело с управлением уже готовыми жилыми домами?

– Управление готовыми жилыми домами осуществляет наша компания «ЮИТ Сервис». В Петербурге у нас в обслуживании 27 объектов, около 600 тысяч квадратных метров. В момент покупки квартиры человека волнует больше всего вопрос – построят ли дом, а затем наступит долгий период эксплуатации – это и есть сама жизнь. Впечатление формируется не только и ни сколько в момент покупки или строительства, а после того, как человек въехал в новую квартиру. Это впечатление о доме как о продукте, о нас – как застройщиках. Он может быть в конечном итоге доволен или не доволен тем, как ему живется. Поэтому мы большие силы тратим на то, чтобы в наших домах жилось комфортно и хорошо. Считаем это важным, в том числе и для того, чтобы клиенты к нам возвращались и рекомендовали нас другим. Это гораздо лучше любой рекламы в СМИ или в Интернете.

– В индустриальном парке в Горелово эксплуатацией занимаетесь тоже вы?

– Да. Там, конечно, не жилой объект, но так же нужно чистить дороги, вывозить мусор и так далее. В этом смысле мало что отличается. Там достаточно большой объем сетей, которые тоже требуют эксплуатации.

– Не могу не спросить еще об импортозамещении. Как это касается вашей компании?

– Наша отрасль имеет высокий уро-

вень локализации. Никто цемент и арматуру из-за границы не возит уже давно. У нас и до 2015 года было 85–90% материалов местного производства. Естественно, кое-что ввозилось: в основном, это касалось отделки и инженерии. Сейчас мы запустили пакет финишной отделки «под ключ», который полностью произведен в России. Нам потребовалось время, чтобы найти поставщиков и собрать их. Но если при прежнем курсе евро какие-то элементы было технологичнее закупать за границей, то сегодня это уже нецелесообразно. По инженерным системам работаем в том же направлении, но это сложнее, так как некоторого оборудования соответствующего качества у нас пока нет. Но мы работаем в этом направлении, понимая, что в ближайшие год-два будет продолжаться волатильность рубля, и наша задача – минимизировать влияние этого фактора на себестоимость нашего жилья. В принципе, заменить аналогами можно все. Не всегда, правда, замена будет равнозначной. Например, вентилятор на кровле мы ставим импортный. Есть российские – они дешевле, но у них имеются проблемы с шумом. Шума не будет, если вентиляторы поместить в отдельные помещения, но это требует дополнительной себестоимости. В итоге более дорогое оборудование с запада получается более выгодным, чем отечественное.

– А что касается социальных объектов?

– Мы в жилом комплексе «Смольный проспект» строим по соглашению с городом детский сад на 66 мест, который будем передавать городу. Также есть соглашение по строительству в комплексе «Новоорловский» школы – она сейчас проектируется, и двух детских садов – первый из них уже строится.

Вообще, у этого вопроса два аспекта. Во-первых, продолжается ужесточение региональных нормативов градостроительного проектирования Петербурга. Вызывают сомнения цифры, которые в документ заложены, о чем мы уже неоднократно говорили. Предполагается, что Петербург и его детское население будут расти неимоверными темпами в ближайшие годы. Я, мягко говоря, в этом сомневаюсь.

Второй вопрос, который не решается – это налоги. Даже в проект изменений в 214-ФЗ пункт, позволяющий относиться на себестоимость строительство социальных объектов, закладывается только на 2017 год. Почему от нас требуют передавать объекты и при этом платить налоги? И никак не могут решить этот вопрос. Застройщики оплачивают объекты соцкультбыта только в Москве и Петербурге. В Екатеринбурге, например, город не платит деньги на это. Может, стоит изучить опыт других регионов. Мне до сих пор не понятна эта позиция. Мы ее принимаем безусловно, работаем по ней, но мне кажется, что пока она очень непрозрачная. Было бы проще установление какого-то налога на соцкультбыт, например, регионального – для Петербурга и Москвы. Но системного решения этой проблемы до сих пор нет.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

СОЗДАТЬ ВПЕЧАТЛЕНИЕ

В число «повседневных обязанностей» лидеров входят создание впечатления, ведение переговоров и понимание скрытых замыслов контрагентов. Существует масса книг, посвященных методам выявления правды, на эту тему есть даже популярный американский телесериал «Обмани меня» («Теория лжи»). Известный бизнес-консультант и писатель Кэрл Кинси Гоман в книге «Язык тела для лидеров» предлагает базовые инструменты, позволяющие проникнуть в чужое сознание и защитить свои тайные мысли.

На сегодняшний день нет способа, позволяющего однозначно отличить правду от лжи. Профессиональный (или просто природный) лжец сумеет обмануть любой детектор, а химические способы выявления истины доступны скорее кинематографическим спецслужбам, чем реальным бизнес-структурам, действующим в рамках закона. Но зачастую понять скрытые эмоции людей вполне возможно. Достаточно посмотреть на лицо, позу, жесты близких или даже просто хорошо знакомых людей – и их настроение становится понятно без всяких слов. Возможно, вам будет трудно определить, на чем основываются эти выводы, процесс анализа происходит на подсознательном уровне. Но на самом деле это именно анализ, и он вполне поддается упорядоченному описанию.

ОШИБКИ ПЕРЕВОДА

При попытках понять язык тела мало знакомых людей легко впасть в заблуждение, если пытаться применять шаблонные чересчур буквально. И столь же легко помимо собственной воли создать у окружающих совершенно неправильное мнение о себе. Гоман перечисляет наиболее часто встречающиеся концептуальные ошибки, приводящие к неверным выводам.

Первой из них является анализ, не учитывающий контекста. В зависимости от ситуации одни и те же жесты могут иметь самые разные, в том числе и противоположные значения. Например, встретив заплаканную сотрудницу, можно сделать преждевременный вывод, что она плохо выполнила свою работу и только что получила выволочку от начальника. Но на самом деле это может быть идеальная работница, которая накануне поссорилась со своим мужем.

Не стоит делать далеко идущих выводов на основе одного-единственного жеста. Особенно это касается попыток понять настроение руководителя, потому что наш мозг склонен обращать больше внимания на негативные обстоятельства. Мы подсознательно ищем у начальника признаки именно плохого настроения. Если в ходе совещания руководитель пожег язык, то участники скорее всего придут к выводу, что он недоволен. Мысль о том, что ему внезапно стало холодно, просто не придет им в голову. Если при встрече в коридоре начальник прошел мимо сотрудника, не посмотрев ему в лицо, то это может быть воспринято как неудовлетворенность работой исполнителя. Вариант, что шеф просто думал о чем-то своем, вероятно, не будет рассматриваться. Поэтому руководителю так важно постоянно контролировать трансляруемые наружу невербальные сигналы, чтобы не создавать излишнего, бессмысленного напряжения.

Незнание личных особенностей собеседника также может привести к ошибке. Автор книги приводит пример из собственной практики, когда она вела презентацию для генерального директора крупной компании, и за все время тот ни разу не улыбнулся, посидев целый

час со сложенными на груди руками. Гоман пришла к выводу, что презентация провалилась, но вскоре выяснилось, что все прошло идеально. Для этого директора подобное поведение было нормальным, а если бы ему не понравилось – он просто вышел бы из зала.

При оценке любой информации, тем более невербальной, очень опасно руководствоваться собственными предубеждениями. Например, человек при встрече с вами широко улыбается. Вы можете предположить, что это сработало ваше неотразимое обаяние. Но возможно, что вы просто напоминаете ему друга детства, и тогда его предубеждение сработает на вас. Но ведь не исключено, что вы чем-то похожи на его ненавистного отца – и он будет относиться к вам совсем по-другому, но столь же необъективно.

Важно учитывать особенности культурной среды, из которой происходит собеседник. В крайних формах это проявляется в традиционных для французов приветственных поцелуях, которые странно смотрелись бы в современной России (хотя были совершенно естественны в XIX – начале XX века). Или в японском стремлении к сохранению личного пространства, которое может показаться европейцу проявлением брезгливости. Иногда перенос собственных традиций на представителей совершенно иной культуры приводит к крайне неприятным последствиям, вплоть до масштабных межнациональных конфликтов. Это особенно важно для нашей огромной страны, в которой обычаи различных регионов могут значительно отличаться друг от друга, а разница в поведенческих структурах заметна даже между жителями двух столиц.

Одна из серьезнейших ошибок, которую может совершить оратор – допустить конфликт между своими словами и жестиком. Тогда аудитория будет воспринимать его выступление как бессмыслицу. Призывая на словах последовать за собой и одновременно «оттапливая» слушающих руками, можно вызвать в лучшем случае недоумение. Убеждая сотрудников в том, что они бесценные члены команды, и при этом не глядя им в глаза, руководитель доказывает только одно – что он неискренен.

СЛЕДИТЕ ЗА РУКАМИ

Хотя язык тела индивидуален, существуют определенные базовые признаки, общие для большинства и в совокупности позволяющие делать определенные выводы.

Говорят, что глаза – зеркало души. И на самом деле, взгляд может очень многое сказать о человеке в конкретный момент времени. Например, расширяющиеся зрачки могут указывать на внезапное повышение заинтересованности или попытку понять или вспомнить что-либо. Напротив, сужение зрачков говорит об отсутствии интереса.

Поскольку человеку свойственно задерживать взгляд на том, что нравится, и отводить глаза от неприятных вещей – это хороший показатель отношения

к собеседнику и предмету беседы. Если при чтении документа кто-то прищурился – в документе обнаружилось что-то сомнительное или резко выделяющееся из общего текста. Гоман советует обращать внимание на произвольные движения глаз, они свидетельствуют о напряженном внимании к тому, что в этот момент говорится.

Не меньше, чем глаза, могут рассказать и руки. Когда партнер протягивает их ладонями вверх, обычно это знак интереса, согласия. И наоборот, несогласный собеседник автоматически прижимает руки к груди, сжимает кулаки или обхватывает пальцами одной руки другую. Если в ходе переговоров жестикация изменилась – изменились и эмоции. Например, убрав руки со стола, ваш контрагент показывает, что обсуждение перестало ему нравиться.

Туловище также играет существенную роль. Чем большую симпатию испытывает к вам собеседник, тем он больше к вам наклоняется. И наоборот, откинувшись на спинку кресла, он явно показывает, что чем-то недоволен. В нормальных обстоятельствах люди общаются «лицом к лицу», и отклонение туловища от этого положения указывает на дискомфорт партнера. Занимая оборонительную позицию, мы обычно пытаемся защитить грудь, закрывая ее чем-то, например папкой или планшетом.

Нервные, резкие движения ног явно указывают на напряжение. Убирая стопы дальше от собеседника, человек выдает попытку скрыть что-либо (впрочем, это может быть и нечто, не относящееся к текущим переговорам).

И важный совет: в результате исследования экспертов по переговорам Джерарда Ниренберга и Генри Калеро выяснилось, что скрещенные ноги хотя бы одного из участников переговоров значительно снижают возможность успешного завершения беседы.

НЕ ДАЙТЕ СЕБЯ ОБМАНУТЬ

В ходе переговоров одна из сторон зачастую оказывается неискренней. Существует несколько простых признаков, позволяющих распознать обман.

Блефуя, люди начинают чаще моргать. Поэтому, заморгав, собеседник помимо собственной воли дает понять, что он что-то скрывает или хитрит.

Обманщик вынужден концентрировать внимание на своих словах, чтобы лож оказалась убедительной. При этом его зрачки расширяются, хотя это может оказаться и проявлением заинтересованности или попыткой вспомнить что-то.

То, что лгуны стараются отвести взгляд – одно из распространенных заблуждений. С точностью до наоборот, обманщик скорее будет навязчиво смотреть в глаза, создавая впечатление полной искренности.

Ноги лукавого собеседника будут двигаться суетливо и бесконтрольно, прятаться под стул. В зависимости от контекста это может оказаться демонстрацией смущения, дискомфорта – или попытки солгать.



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

Планируя сказать неправду, многие автоматически потирают нос. Это вызвано расширением капилляров при поступлении адреналина в кровь и, как следствие, желанием почесать нос. Также лжецы часто прикасаются ко рту, хотя это может означать и попытку сконцентрироваться.

Неестественная скорость ответов также должна наводить на размышления. Слишком быстро отвечает тот, чей ответ заранее заготовлен. И, напротив, чересчур длительная пауза в разговоре показывает, что собеседник продумывает (и, возможно, придумывает) правдоподобный ответ.

Скрывая что-то, человек механически прячет руки. Также внезапно проявляющаяся наигранность жестикации, суетливость и незаконченные движения или, наоборот, неестественная скованность оправданно вызывают подозрения в неискренности.

ДАМЫ – ВПЕРЕД

Для представительниц прекрасного пола Кэрл Кинси Гоман подготовила специальные советы, которые позволят поднять авторитет и повысить доверие к себе со стороны коллег.

Замечено, что у женщин тон голоса иногда повышается к концу фразы, превращая утверждение в косвенно заданный вопрос или обращение за помощью. Чтобы этого избежать, стоит проследить за тем, чтобы предложения начинались и завершались на более низкой ноте.

В обществе крупных высоких мужчин даме, для компенсации разницы в габаритах, нужно по возможности расширить свое личное пространство – например, поставив руки себе на пояс. В ходе совещания женщине лучше вставать во время выступления, занимая доминирующую позицию.

Гоман рекомендует дамам внимательно относиться к улыбкам, сохраняя серьезность при обсуждении важных вопросов или высказывая критические замечания. Женская улыбка подсознательно настраивает мужскую часть аудитории на несерьезный лад и может скомпрометировать значимость высказываемых мыслей.

Для женщин особенно важно контролировать свои бессознательные движения. Дама, которая часто прикасается к волосам или тербит украшения, кажется слабой и неуверенной в себе. Кроме того, более эмоциональные женщины могут раздражать собеседников демонстрацией широты этих своих качеств. Сдержанность в жестикации и игре голосом только усилит воздействие сказанного.

Несмотря на то, что наклон головы означает повышенное внимание к говорящим, он также является признаком подчинения. Чтобы выглядеть уверенно, голову лучше держать вертикально.

Крепкое рукопожатие женщины значительно повышает ее статус, особенно в деловой среде, сразу ставя даму на одну доску с ее контрагентами-мужчинами.

И любопытное наблюдение: хотя легкая игривость упрощает для женщины «вход» в переговоры, на их результате такое поведение сказывается отрицательно. В процессе исследования, проведенного Калифорнийским университетом, две группы девушек продавали сложную биотехнологическую продукцию, при этом первая группа использовала элементы флирта, вела себя «по-женски», а вторая строго, в деловом ключе. Хотя сами девушки из первой группы вызвали у покупателей-мужчин большую симпатию, продажи второй группы оказались в среднем на двадцать процентов выше. К сожалению, чем сексуальнее выглядит женщина, тем менее серьезно ее воспринимают. Но нельзя забывать, что крайности всегда опасны, и противоположная сторона спектра может вызвать настороженность и отторжение мужской аудитории. Разумеется, речь идет не о том, чтобы выглядеть плохо – только не вызывающе.

«Язык тела для лидеров» описывает во многом очевидные вещи. Не стоит ожидать от этой книги каких-то неожиданных открытий или секретных технологий. Но именно здесь в концентрированной форме содержатся основы, необходимые для понимания окружающих и создания о себе желаемого впечатления. Это не углубленный курс, но без базовых знаний развиваться невозможно. Кроме того, в книге Гоман есть весьма занимательный раздел, посвященный различиям в языке тела у разных культур, который если и не поможет в международных переговорах, то наверняка позабавит читателя.

Приятного вам чтения и успешного общения на всех доступных языках!

Хотелось бы поблагодарить читателей, откликнувшихся на публикации и поделившихся своим мнением о них в моем блоге www.facebook.com/logunovsi. Ваше мнение очень важно, и я стараюсь учитывать все поступающие конструктивные замечания и советы. Спасибо!

АНАЛИТИКА

СКЛАДЫ СТАВЯТ НА КАЧЕСТВО

Любовь Андреева

Общий объем качественных складских комплексов Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,8 млн кв. м. В нынешнем году на рынок может выйти около 300 тыс. кв. м складских площадей.

По данным компании JLL, в течение 2015 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 137 тыс. кв. м качественных складских площадей, из которых 85% построены для собственных нужд или являются проектами built-to-suit. Аналитики Knight Frank Saint Petersburg подсчитали, что сегмент качественных складских площадей за прошлый год подрос на 182 тыс. кв. м, что увеличило общий объем предложения на 7%.

В течение 2015 года рынок едва заметно пополнялся новыми объектами, и основной объем ввода качественной складской недвижимости состоялся в IV квартале 2015 года. Площадь введенных качественных объектов ниже показателя 2014 года, однако существенно превышает таковые для периода 2009–2013 годов, когда рынок пополнялся 115–165 тыс. кв. м ежегодно. Из всех введенных в прошлом году складов 51% предназначен для сдачи в аренду. В свою очередь половина этих площадей вышла на рынок заполненной, поэтому ввод в целом не оказал существенного влияния на рыночный показатель доли вакантных площадей.

По предварительным оценкам экспертов, в 2016 году на рынок Санкт-Петербурга может выйти более 300 тыс. кв. м складских площадей, что на 120% превышает результат прошлого года. «Значительное увеличение показателя вызвано переносом сроков ввода ряда проектов built-to-suit с конца 2015 года в связи с необходимостью пересмотра коммерческих условий из-за ослабления рубля в конце 2014 года и в 2015 году. Доля объектов built-to-suit в общем объеме сохранится в 2016 году на уровне 85%», – сообщают в компании JLL.

Уровень вакантных площадей стабилен и составляет 6,1% в целом по рынку. В сегменте спекулятивных складов этот показатель за год снизился на 2 процент-

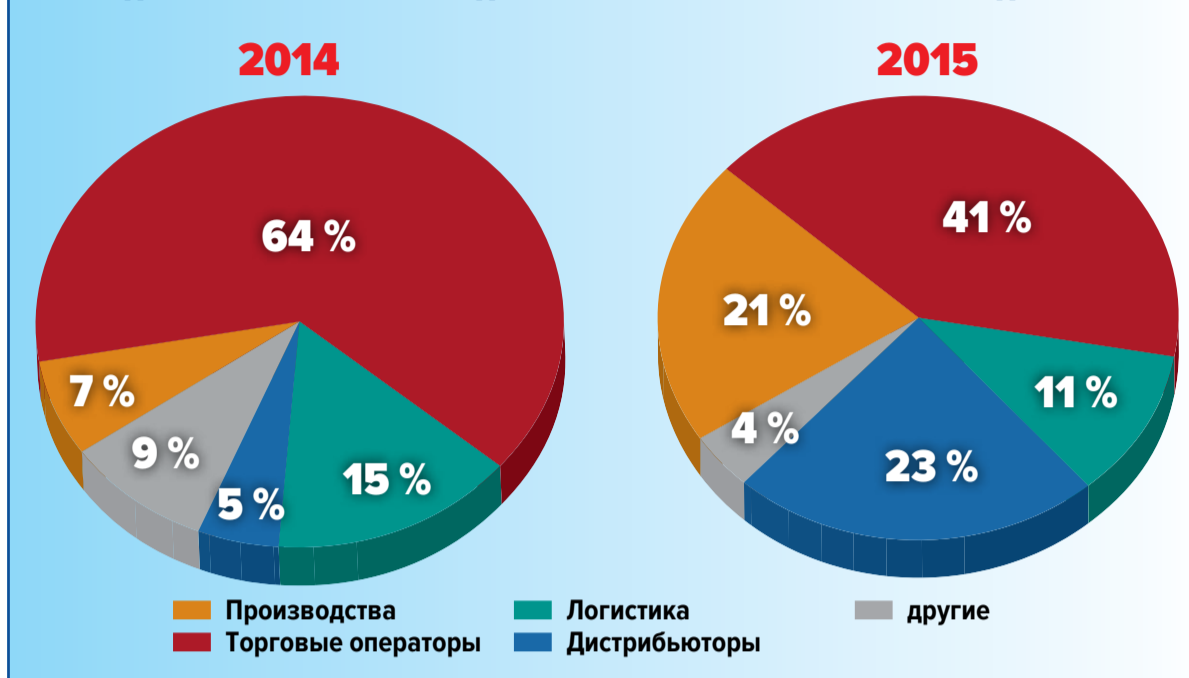
ных пункта и составил 10,5%. Площадь свободных помещений превысила 170 тыс. кв. м, свидетельствуют данные Knight Frank.

Несколько другие цифры представляют эксперты из JLL: доля вакантных площадей на складском рынке Петербурга достигла по итогам 2015 года 7,4%, увеличившись на 1 пп. за IV квартал и на 0,5 пп. в целом за год, при этом в спекулятивных объектах показатель достиг 10,0% (рост на 1,4 пп. за квартал и на 1,1 пп. за год). В абсолютных значениях это соответствует 190 тыс. кв. м свободных складских площадей классов А и В. По прогнозам экспертов компании JLL, доля вакантных складов в 2016 году вырастет до 8,5–9%.

За 2015 год в Санкт-Петербурге было куплено и арендовано около 276 тыс. кв. м складских площадей, что на 30% ниже показателя 2014 года. На последний квартал пришлось 32% всех сделок за год, при этом, в отличие от предыдущих кварталов, все транзакции прошли в уже существующих объектах.

В структуре спроса по-прежнему лидируют торговые операторы, на долю

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА СКЛАДЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПО ТИПУ АРЕНДАТОРА



которых пришлось 43% завершённых в течение прошедшего года сделок. По сравнению с 2014 годом заметно увеличилась доля производственных компаний в структуре спроса – с 7% до 21%.

«Арендные ставки во многих договорах, заключенных до 2014 года, до сих пор привязаны к долларам, в то время как новые договоры номинируются в рублях, что стимулирует арендаторов искать

варианты для переезда. В то же время, с учетом того, что большая часть договоров в складском сегменте заключаются на длительный период, в ряде случаев арендатору крайне сложно досрочно прекратить действие контракта и переехать в другой комплекс», – комментирует Андрей Амосов, руководитель офиса компании JLL в Санкт-Петербурге. – Арендаторы также стремятся к сокращению

объема занимаемых площадей – как в случае переезда, так и в случае сохранения склада в той же локации. Мы ожидаем, что в 2016 году эти тенденции сохранятся, что приведет к росту уровня вакантных помещений в существующих комплексах».

Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg, считает, что в наступившем 2016 году сохранится расстановка сил на рынке аренды. «Также сохранится спрос на складские помещения, и основными его драйверами останутся торговые компании и дистрибьюторы. Нет оснований для снижения их доли в структуре спроса, и более 50% всех ожидаемых сделок придется на этот сектор. В то же время ожидается увеличение сделок с производственными компаниями, среди которых промышленность оборонного сектора, мебельное производство, металлообработка, станкостроение будут наиболее активны. Кроме этого, полагаю, что количество сделок по продаже готовых объектов и по схеме built-to-suit очень возрастет и составит порядка 40% от суммарной площади сделок», – полагает эксперт.

КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Название	Тип	Расположение	Площадь, кв. м
ВВЕДЕННЫЕ В 2015 ГОДУ:			
X5 Retail Group	Built-to-suit	Московское шоссе, 179	33500
ETM	Built-to-suit	Московское шоссе, 179	24000
Minimaks	Собственный	п. Горелово, ул. Генерала Лагуткина, 16	23000
«Юлмарт» (Пулково)	Собственный	Пулковское шоссе, 43	22500
Bee Logistic	Собственный	Московское шоссе, 19	15000
ЗАЯВЛЕННЫЕ НА 2016 ГОД:			
«Юлмарт»	Собственный	Софийская ул.	58000
Redmond	Built-to-suit	Московское шоссе	38000
«Октавиан»	Спекулятивный	Токсовское шоссе	37500
AKM, 2-я оч.	Built-to-suit/Спекулятивный	Московское шоссе	30000
«Армада Парк», 2-я оч.	Built-to-suit	Московское шоссе	27600

Источник: JLL

ТЕНДЕНЦИИ

ШУШАРЫ – СТОЛИЦА ЛОГИСТИКИ

Александр Тупеко

Юг Петербурга остается самой востребованной территорией для размещения качественных складских комплексов. По итогам 2015 года большинство крупных объектов данного сегмента сдано в Пушкинском районе. Их общая площадь превышает 100 тыс. кв. м.

По статистике, приведенной компанией JLL, на территории Пушкинского района сегодня располагается 62% от общего числа складских площадей нашего города. Согласно данным Knight Frank Saint-Petersburg, среди ключевых объектов, введенных в эксплуатацию в 2015 году, подавляющее большинство располагается также в южной части Петербурга. В первую очередь это складские комплексы в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары» на Московском шоссе. Среди крупных объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца 2016 года, лидирующие позиции также занимают окрестности поселка Шушары.

Правда, крупнейший объект расположен не в Пушкинском районе города, а в областном Ломоносовском районе. Это бизнес-парк «Новоселье» в одноименном поселке по адресу: Красносельское шоссе, квартал 4. Складской комплекс класса А включает в себя два административных корпуса, складской корпус и места для открытого хранения. Площадь склада составит свыше 27 тыс. кв. м.

В Пушкинском районе на территории «А Плюс Парк Шушары» для торговой сети «Ашан» строится мультитемпературный склад площадью 25 тыс. кв. м. Там же возводится вторая очередь комплек-

са компании «АКМ Лоджистикс». Площадь этого многофункционального комплекса оптовой торговли составит 20 тыс. кв. м. Еще один крупный производственно-складской комплекс в Шушарах площадью 14 300 кв. м возводит застройщик ЗАО «Вюрт Северо-Запад». Также в Пушкинском районе хотят до конца года сдать склады «Деловых Линий», Unimilk Logistics и 4F.

«Востребованность южного направления связана с хорошей транспортной доступностью, близостью трассы «Москва – Санкт-Петербург» и большим количеством свободных земельных участков промышленного назначения», – рассказал директор направления по представлению интересов корпоративных клиентов Knight Frank Константин Фомиченко.

Действительно, вокруг Московского шоссе расположены земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, но их можно перевести под размещение объектов коммерческой деятельности, складов, автостоянок.

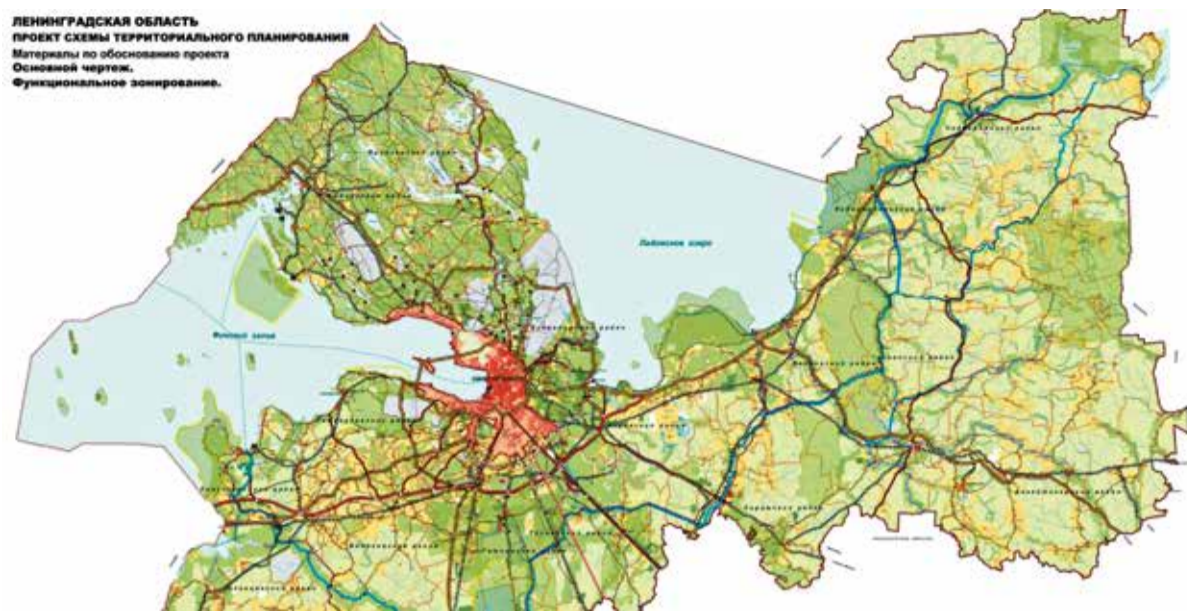
«Крупные объекты, реализованные в рамках

комплекса «А Плюс Парк Шушары», заняли почти половину объема ввода складских площадей по Петербургу», – говорит руководитель направления индустриальной недвижимости группы компаний «Бестъ» Алла Сидоренко. – Географически мы движемся к строительству комплексов вблизи КАД, и большинство из них по-прежнему сконцентрированы на юге города. Это обусловлено не только транспортной доступностью, но и тем, что в Петербурге достаточно активно идет процесс редевелопмента старых промышленных территорий».

Подтверждение тому, что окрестности Шушар стали своего рода складским кластером, скоро может появиться и на карте Петербурга. В октябре прошлого года топонимическая комиссия единогласно поддержала названия для располагающихся там безымянных улиц. Так, между железной дорогой на Пушкин и Московским шоссе одобрены названия Курьерского и Экспедиторского проездов. Как можно догадаться, топонимы родились из-за близости к крупным логическим комплексам.

ПЕРСПЕКТИВЫ

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
ПРОЕКТ СХЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
Материалы по обоснованию проекта
Осложненной чертеж.
Функциональное зонирование.



ЗОНАЛЬНЫЙ «СВЕТОФОР»

Застройщики Петербурга и Ленобласти живо обсуждают инициативу правительства Ленинградской области по введению зонального подхода в строительстве. Этому была посвящена и дискуссия «Девелопмент в Ленинградской области: скоординированное развитие», организованная PROESTATE Events при поддержке Комитета по строительству Ленинградской области, Российской гильдии управляющих и девелоперов.

«Себестоимость строительства неумолимо растет, и снижение налогового гнета даже до 50% не даст никакого результата», – считает Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора «Группы ЛСР». Выход из ситуации, по мнению спикера, состоит в том, чтобы вести дела по закону и платить налоги. Г-н Вахмистров также рассказал о практике строительства социальной инфраструктуры в регионе, отметив, что Ленинградская область сделала большой прорыв за последние годы в строительстве детских садов. Так, только «Группа ЛСР» построила и ввела в эксплуатацию за 2014–2015 годы 16 детских садов по всей области. При этом Александр Вахмистров подчеркнул, что необходимо внести поправки в федеральный закон, которые позволят строить инфраструктуру на деньги застройщиков, а не за счет прибыли застройщиков.

По мнению президента Союза строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой) Георгия Богачева, проблема строительства социальной инфраструктуры непреодолима без застройщиков, но решать ее нужно за счет налогов. Он сравнил зональный подход со светофором, призванным регулировать строительные процессы в Ленобласти, которая несколько лет назад напоминала дорогу без светофоров. Г-н Богачев заявил, что в области, несомненно, есть территории, на которых необходимо запретить строить, но решения административного характера здесь неэффективны – в отличие от запретительных пошлин и дополнительной оплаты за право строительства в «красной» зоне. Но спикер предостерег от энтузиазма в этом направлении, потому что, с одной стороны, можно «закрасить» целые куски Ленобласти, а с другой – даже у небольшого поселения есть своя зональность. В качестве

лакмусовой бумажки, которая определит цвет той или иной зоны, эксперт предложил цену квадратного метра.

В продолжение темы высказался Сергей Ярошенко, генеральный директор «КВС», заостривший внимание коллег на том, что в «желтой» и «зеленой» зонах слабо развита транспортная инфраструктура. Это может стать проблемой не только для будущих жителей этих территорий, но и для самих строителей на начальной стадии освоения участков. Если не задуматься об этой проблеме сейчас, то, по мнению г-на Ярошенко, даже запретительные пошлины окажутся не в силах повлиять на выбор застройщиков в пользу красной зоны.

Заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин разъяснил коллегам смысл новой инициативы, состоящей в улучшении потребительских качеств квартир в Ленобласти. По словам г-на Москвина, строительная область дала в прошлом году бюджету региона 2 млрд рублей, в то время как для обеспечения приграничной зоны инфраструктурой необходимо 9 млрд. Эти средства не придут из «красной» зоны, где живут преимущественно жители Санкт-Петербурга, платящие налоги в бюджет города. Деньги придут от налогоплательщиков, которые живут в «зеленой» и «желтой» зонах. Эта инициатива будет оформлена постановлением правительства Ленобласти и добровольным соглашением, подписанным застройщиком. Михаил Москвин успокоил строителей, сказав, что соглашения, подписанные до введения инициативы, остаются в силе. Критерии по зональности будут представлены бизнес-сообществу в середине марта, а к концу марта появится и карта зональности. В конце своего выступления Михаил Москвин отметил: «Мы предлагаем широкое обсуждение и диалог. Сейчас

можно обсуждать практически все, в том числе критерии выбора цвета».

Олег Барков, генеральный директор Hansa Group, поддержал вступительные слова Александра Вахмистрова о необходимости внесения изменений в 214-ФЗ и отнесения затрат на инфраструктуру к себестоимости строительства. Он также добавил, что самое главное в ситуации с новой инициативой – формирование жестких рамок и постоянных формализованных правил игры, лишенных элемента торга между государством и бизнесом. «Не хочется начать платить за дороги, а закончить станциями метро», – подытожил г-н Барков. Точку зрения Олега Баркова поддержал Александр Вахмистров, заявивший, что государство должно формировать экономику и бюджетные деньги, а не давить на застройщиков по налоговой линии.

Валентин Енокаев, заместитель директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» рассказал о строительстве четырехполосной дороги в обход Мурино и Новодевяткино: «В проектировании дороги принимают участие практически все застройщики, присутствующие на данной территории, и когда проект будет реализован, транспортная загруженность этих поселков существенно снизится». Спикер отметил, что развитие транспортной инфраструктуры в Кудрово тоже не стоит на месте – застройщики сейчас обсуждают финансирование, скоро начнется стадия проектирования, но без помощи федерального бюджета проект не реализовать. «Над транспортными проблемами этих участков застройщики работают сообща, а идея зональности в свою очередь родилась из положительного опыта транспортного строительства в области», – подвел итог Валентин Енокаев.

РЫНОК

ИПОТЕКА И КАЧЕСТВО ПРОТИВ КРИЗИСА

В Ленинградской области был введен рекордный объем жилья – 1 млн 800 тыс. кв. м. За первый месяц 2016 года уже введено 550 тыс. кв. м жилья или 30% от годового плана.

По словам Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», доля пригородной зоны в общем спросе двух субъектов РФ составляет 40%. Самой активной территорией является Всеволожский район – до 90% спроса. Рынок перенасыщен жильем, так как предложение превышает спрос на 500–900 тыс. кв. м, а в уже сданных проектах остается порядка 30% нереализованного жилья.

Рассрочка, по мнению Ольги Трошевой, перестает быть востребованным инструментом: на ее долю пришлось лишь 10% и снижение продолжается. Ипотека по-прежнему остается наиболее интересным и удобным инструментом – 60% сделок.

По поводу дисконта застройщики высказываются скептически. «В Санкт-Петербурге такая же ситуация, как и в Ленинградской области: себестоимость везде растет, стабилизировать этот процесс сложно, а значит, дисконт невозможен», – поделился своим мнением Виктор Тарасов, директор по строительству ГК «РосСтройИнвест». Ольга Трошева, со своей стороны, предположила возможность дисконта на формирующихся территориях.

Анзор Берсиров отметил, что в нынешней ситуации нельзя уменьшить себестоимость, необходимо сохранить ее на прежнем уровне, но делать это разумно: «Нельзя экономить на отделке, окнах и лифтах – на всем том, с чем



Анжелика Альшаева, управляющая «КВС. Агентство недвижимости» считает, что рынок в Ленобласти принадлежит потребителю: спрос не повышается, предложение растет, а вместе с ним растет и конкуренция.

Разница в цене за квадратный метр между городом и областью составляет порядка 30 тыс. рублей, что довольно существенный аргумент для покупателя, но сомнительный – для застройщика.

Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест», рассказал, что компания сдает одно и то же количество жилья, не увеличивая обороты в благоприятное время и не уменьшая – в кризис. Отсюда стабильные 120–150 тыс. построенных и проданных кв. м. «Проекты с «мелконарезанными студиями» – не самое удачное предложение: они популярны для инвестирования, но инвесторов нет, а покупатели избегают от «студий», – считает г-н Берсиров.

жилец будет непосредственно сталкиваться». С ним согласилась Анжелика Альшаева, посоветовав искать экономию не в отказе от отделки, а в сфере безкоричневой работы с покупателями: «Кризис открывает резервы для дальнейшего развития компании, обнажает то, что сможет выделить ее из числа других».

Спокойное отношение к кризису продемонстрировал и Виктор Тарасов: «Мы работаем в условиях непрекращающегося кризиса уже лет двадцать, выработался иммунитет». Но г-н Тарасов не разделял оптимизма Анзора Берсирова по поводу себестоимости строительства, заявив, что можно сохранить качество, но себестоимость не удержать. Он напомнил коллегам о том, что для привлечения покупателя важна не только локация, но и рейтинг доверия к застройщику. Именно поэтому необходимо сдавать проекты в срок, а то и раньше, и давать покупателю как можно больше опций и возможностей.

Источник: ежегодная дискуссия «Девелопмент в Ленинградской области: скоординированное развитие», организованная PROESTATE Events при поддержке Комитета по строительству Ленобласти, Российской гильдии управляющих и девелоперов.

ОБЪЕКТ

ПЕРИНАТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР: САМЫЙ ДОРОГОЙ, НО НЕ В СРОК



Антон Кунин

Сдача в эксплуатацию перинатального центра в Гатчине в очередной раз отложена, на этот раз до 31 октября 2016 года. Вопросов друг к другу у заказчика, проектировщика и генподрядчика накопилось много, поэтому стороны условились проводить совещания раз в неделю. Раз в две недели в совещании будет участвовать заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин.

Согласно первоначальному графику, коробку должны были сдать к августу 2015 года, но сегодня речь идет уже о 20 апреля. К настоящему моменту завершены работы по подведению теплотеней, а монтаж сетей водоснабжения должен начаться не позднее 15 марта.

Задержка строительства вызвана тем, что часть рабочей документации не готова. На данный момент существует конфликт между проектировщиком (АО «ГипроЗдрав») и региональным Водоканалом. Как рассказал главный инженер «ГипроЗдрава» Сергей Крюков, Водоканал выдвинул требования к устройству канализации, отличающиеся от первоначального проекта, что привело к увеличению сметной стоимости. В свою очередь, в силу невозможности увеличения затрат проектировщик настаивает на сохранении оговоренной сметы.

Из-за нехватки рабочей силы темпы строительства на объекте весьма низкие. На прошедшем совещании Михаил Москвин поручил подрядчику решить

кадровый вопрос и в ускоренном порядке продолжить строительство, даже в дни государственных праздников, без уменьшения количества рабочих. «В настоящий момент на объекте трудятся 120 монолитчиков, но мы планируем увеличить их количество до 240–250», – сообщил в ответ технический директор генподрядчика, ООО «РТ-СоцСтрой», Александр Омельченко.

Перинатальный центр в Гатчине строится в рамках федеральной программы развития перинатальных центров России. На 15 из них в качестве генподрядчика выступает ООО «РТ-СоцСтрой». По задумке заказчика, ГК «Ростех», использование единого генподрядчика должно оптимизировать процессы.

Гатчинский перинатальный центр станет частью уже существующего больничного комплекса. Перед началом стройки было снесено старое здание, а все инженерные сети вынесены из-под пятна. Площадь застройки составляет

4 394 кв. м, а строительный объем будущего здания – 123 980 куб. м.

Всего в Ленинградской области строится семь объектов здравоохранения. Из них Гатчинский перинатальный центр – самый затратный: 31% расходов. При этом возведение центра частично финансируется из федерального бюджета. Из регионального бюджета на строительство выделено 1,293 млрд рублей, а федеральная казна предоставила – 1,193 млрд рублей. Наибольший объем средств нужно освоить в текущем году.

Ожидается, что в перинатальном центре будут работать 730 человек. Для них в 500 м от будущего медучреждения в ближайшее время начнется строительство жилых домов. Финансирование стройки поделят между собой Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования (ОблЖАИК) (85%) и Гатчинская клиническая межрайонная больница, в состав которой будет входить перинатальный центр (15%).

ТЕХНОЛОГИИ

«КРАСНЫЙ БОР»: ИСТОРИЯ С ПРОДОЛЖЕНИЕМ

Евгений Иванов

В Смольном решили, что «Красный Бор» необходимо преобразовать из государственного унитарного предприятия в государственное бюджетное учреждение.

В ближайшее время планируется подготовить постановление правительства Петербурга.

Пока нельзя назвать точные сроки, когда документ вступит в силу – требуется время на подготовку и рассмотрение всей документации.

Также на совещании было решено Комитетом по природопользованию провести финансовую и производственную оценку «Красного Бора» и подготовить все необходимые справки и документы для скорейшего преобразования предприятия.

Тем временем представители корейской фирмы Korea Environment Technology предложили в Смольном пути решения проблемы полигона «Красный Бор». Корейские бизнесмены предлагают построить на территории полигона электростанцию, работающую на отходах. «Это не просто сжигание токсичных веществ, а переработка их в полезную энергию. При этом завод будет построен по такой технологии, при которой в воздух токсичные вещества не попадают», – рассказал вице-президент компании Мунг Су Ким. Реализовать подобный проект фирма планирует в течение трех лет, однако сам процесс переработки отходов начнется раньше, уверяют специалисты. Вице-губернатор Игорь Дивинский поинтересовался, работала ли компания с отходами 1–3 класса опасности, и получил положительный ответ: «Мы уже успешно работали с подобными проектами и в Южной Корее, и в Индонезии. И у нас есть опыт в переработке и уничтожении именно таких отходов», – подчеркнул Мунг Су Ким.

Между тем специалисты из Кореи отметили, что для того чтобы завер-

шить разработку проекта, надо еще раз исследовать полигон, чтобы данные о хранящихся в картах отходах были точными. А компания «Безопасные технологии» предложила авторскую технологию мобильной станции по очистке воды. Как уверяют специалисты фирмы, они брали пробы воды из карт полигона и с помощью установки очищали воду до состояния дистиллированной. Токсичный концентрат планируется сливать обратно в карты. Университет профсоюзов создал свой проект очистки, и он уже тестировался на полигоне несколько лет назад. Часть оборудования до сих пор находится на территории полигона.

Исполняющий обязанности заместителя председателя Комитета по природопользованию Игорь Березин отметил, что установку, которая осталась на полигоне «Красный Бор» вполне можно будет использовать для очистки обводного канала. Еще одну технологию представила компания «ЭРГ»: система, при которой вода из разных источников будет проходить очистку по определенному технологическому потокам: осадки из карты, грязная ливневка и чистая ливневка. Вода из открытых карт будет проходить все три ступени: сначала очищаться до уровня грязной ливневой, затем становиться чистой ливневой и после третьей ступени ее можно будет сбрасывать за территорию полигона. Планируется рассмотреть еще пять вариантов очистки воды, после чего будет принято решение, какой из методов лучше подходит для полигона «Красный Бор». Вице-губернатор Игорь Дивинский отметил, что решение должно быть принято до конца марта.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«ЛЕММИНКАЙНЕН» ПОСТРОИТ ЖИЛОЙ ДОМ ДЛЯ «ТИТАН-2»

«Лемминкайнен» и Холдинг «Титан-2» подписали договор подряда на строительство жилого дома в городе Сосновый Бор, Ленинградской области. Стоимость договора составляет около 16 млн евро. Договор включает в себя проектирование и строительство жилого многоэтажного дома. Напомним, что в прошлом году руководство финской компании заявляло об уходе с российского рынка жилого строительства. Проектирование дома начинается немедленно, и строительство объекта должно быть завершено к лету 2018 года. Всего будет построено порядка 650 квартир общей площадью около 35 700 кв.м. На первом этаже – встроенные помещения. Высота здания, в зависимости от секции, составляет от 10 до 18 этажей. Общая площадь здания – около 57 000 кв.м. Город Сосновый Бор расположен в Ленинградской области, примерно в 100 км от Санкт-Петербурга. Соглас-

но данным отчетности, в 2015 году девелопер сократил продажи в России на 60%, до 137 млн евро.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ ГК «ЭТАЛОН» ДОСТИГЛА 104,4 МЛРД

Группа компаний «Эталон» объявила, что рыночная стоимость портфеля ГК «Эталон» составила 104 384 млн рублей. Оценку портфеля проектов проводила компания JLL. Годом ранее стоимость портфеля была 104 млрд 286 млн рублей. Портфель ГК «Эталон» включает в себя в числе прочего готовые и доступные для продажи объекты площадью 581 тыс. кв. м в рамках проектов, которые уже полностью завершены либо еще находятся на стадии реализации, из них 321 тыс. кв. м приходится на готовые и доступные для продажи квартиры. Компания JLL оценивает потенциальный доход от продажи данной недвижимости в 44 млрд 731 млн рублей и 35 млрд 142 млн рублей соответственно.

ПЕРСПЕКТИВЫ

«МИЛЛИОННИК» С ДЕРЕВЕНСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

Катерина Сухих

По прогнозам экспертов, к 2025 году количество жителей Кудрово составит не менее 100 тыс. человек. Однако уже сегодня обитатели новостроек сталкиваются с трудностями при выезде из района. Единого решения проблемы у власти и застройщиков нет – чиновники ратуют за строительство развязок на КАД, строители же требуют расширить дороги, ведущие в город.

В конце прошлого года в Кудрово был сдан почти 1 млн кв. м жилья. Строительством на данной территории сегодня занимается восемь компаний. По итогам 2016 года ожидается, что в этом районе будут жить не менее 40 тыс. человек. При этом жители новостроек уже сегодня испытывают серьезные проблемы с выездом в город и на КАД.

Чиновники обещают вплотную заняться проектом развития дорожно-транспортной сети Кудрово в ближайшие 1–2 месяца. Финансировать работы будут в том числе за счет застройщиков района.

«Пул строителей согласен, что надо начинать что-то делать с дорогами прямо сейчас», – отмечает Валентин Енокаев, заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области». – На мой взгляд, главное выпустить жителей на КАД, а не организовывать еще один выезд в Петербург».

По словам г-на Енокаева, первая развязка должна соединить с кольцевой Ленинградскую улицу. Вторая – обеспечить дополнительный выезд на Мурманское шоссе. В реализации данного проекта сейчас заинтересована ИКЕЯ, дабы разделить потоки автомобилей, которые едут по трассе в Кудрово, и посетителей торгового

ЦИФРА
1,5 млн Р
будет стоить самая бюджетная квартира-студия в Кудрово на начальном этапе строительства.

8 девелоперов возводят жилые комплексы на территории Кудрово.

центра. Не исключено, что развязку будут строить по схеме ГЧП.

Однако с позицией вывода транспортных потоков на КАД не согласен Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой». По его словам, на первом месте сейчас стоит организация дополнительных выездов в город, так как 90% покупателей жилья в Кудрово работают в Петербурге. Сегодня выезд из района происходит через узкую дорогу, которая не справляется с потоком.

Планы по строительству метро и транспортно-пересадочного узла в Кудрово отложены до 2025 года. Земля под строительство станции и ТПУ зарезервирована, однако денег на реализацию

ни в городском, ни в областном бюджете нет. Кроме того, Смольный фактически не заинтересован сегодня в развитии метрополитена в данном направлении.

Однако решение транспортной проблемы может, с другой стороны, только ухудшить положение жителей ряда новостроек. По некоторым домам регулярно поступают жалобы в Роспотребнадзор на недостаточную звукоизоляцию. После ряда проверок ведомство зафиксировало ненадлежащий уровень шума в новостройках. Это говорит о том, что при проектировании зданий показатели по акустике были занижены.

Частично решить проблему может



установка шумозащитных экранов, однако они помогут только собственникам квартир на нижних этажах. Не исключено, что некоторые уже сданные дома застройщикам придется перестеклить за свой счет.

Еще одна угроза, нависшая над Кудрово, – это недостаток социальной инфраструктуры. Как сообщил начальник отдела градостроительного зонирования и документации по планировке территории Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Андрей Блинов, на сегодняшний день выданы градпланы под строительство двух школ и пяти детских садов. Хотя заявлено застрой-

щиками было в несколько раз больше соцобъектов – 6 школ и 16 детских садов.

«Жители района вскоре могут столкнуться с тем, что им некуда вести детей, – разводит руками Андрей Блинов. – Для двух третей объектов градпланы не готовы».

Между тем, по данным Комитета по строительству Ленобласти, в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги» у застройщиков в Кудрово до 2019 года планируется выкупить 14 объектов социальной инфраструктуры.

А вот решить проблему занятости новых жителей района планирует компания «Рокет Групп». Застройщик готовит проекты общественно-деловой и промышленной зоны на 24 га в Кудрово. Это позволит создать 7–8 тыс. рабочих мест в ближайшие пять–семь лет.

«В ближайшие десять лет в Кудрово будет жить не менее 40 тысяч трудоспособного населения», – прогнозирует Борис Латкин, генеральный директор ООО «Рокет Групп». – Но где все они будут работать? Сейчас бизнесу невыгодно размещать свои производства и офисы в этом районе, так как это требует больших капитальных вложений – инженерная инфраструктура и логистика фактически не развиты. Мы надеемся решить эти проблемы и перетянуть часть компаний из Петербурга».



ОБЪЕЗД

ЭКСПЕРТЫ ОЦЕНИЛИ КОТ

Любовь Андреева

Экспертный совет по комплексному освоению территорий РГУД провел объезд Кудрово. Здесь застройщики выполнили свои обязательства более чем на 80%. Эксперты признали, что району не хватает парковок и инфраструктуры.

В рамках проекта «Реестр соответствия КОТ» члены Совета инспектируют крупные проекты жилой застройки Петербурга и Ленобласти и оценивают их фактическое соответствие заявленным на старте параметрам. Согласно проведенной оценке, средний показатель выполнения обязательств по созданию инфраструктуры в Кудрово составляет 82%.

Напомним, что в Кудрово реализуются проекты КОТ на 1,9 млн кв. м.

«Мы не сравниваем проекты друг с другом. Мы оцениваем соответствие презентуемой покупателю информации фактически создаваемой среде», – поясняет Арсений Васильев, председатель Экспертного Совета по КОТ РГУД, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Для получения достоверных данных эксперты объехали территорию Кудрово, посетили все ЖК и применили метод «тайный покупатель». В реестр вошли пять проектов комплексного освоения: ЖК

«Новый Оккервиль», ЖК «Весна», ЖК «Капитал», ЖК «Семь столиц» и ЖК «Прогресс». Каждому проекту выставлялись две оценки в процентах. Оценка выполнения говорит о том, на сколько процентов реализован сейчас план девелопера, в том числе по созданию инфраструктуры КОТ. Оценка соответствия отражает, насколько реальность соответствует информации, заявленной в разрешительных документах и рекламной продукции. Процент готовности объектов инфраструктуры удобно сравнивать со стадией готовности жилой части проектов.

Эксперты оценивали: социальную инфраструктуру, транспортную обеспеченность, развитие улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение, обеспечение потребностей маломобильных групп населения, безопасность и комфорт. Также учитывались технологии строительства, отделка мест общего пользования и планировки квартир. Каждый из этих параметров получил оценку готовности

и оценку соответствия заявленному плану. Например, из 15 заявленных детских садов построено 7, что составляет 47% от планов девелоперов в этих комплексах, а школ построено 4 при 6 заявленных, что составляет 67%.

«При реализации жилых комплексов на уровне от 40% мы видим, что выполнение обязательств по инфраструктуре не опускается ниже 80% от заявленных планов. Это высокие показатели», – констатирует Арсений Васильев.

Есть еще проблемы. «Создалось впечатление, что жители этих ЖК и их гости будут сталкиваться с большими проблемами при парковке автотран-

спорта. Представляется целесообразным ввести параметр реальной обеспеченности парковочными местами: указывать количество мест в подземных паркингах, на придомовых территориях, охраняемых паркингах и так далее, и таким образом вычислять количество парковочных мест на одну квартиру», – говорит Ольга Варлыго, член Совета по КОТ РГУД, заместитель генерального директора ООО «Национальная кадастровая служба».

Надежда Морозова, член Совета по КОТ РГУД, ведущий архитектор компании AECOM, также отметила отдельные недостатки – во многих проектах заявлены магазины шаговой доступности, но по факту их нет, а также упущена доступность района извне, жители Кудрово могут комфортно выезжать за пределы квартала только на личном автомобиле, добираться пешком от метро очень трудно.

Жилой комплекс	Оценка выполнения	Оценка соответствия	% реализации комплекса в жилой части
«Новый Оккервиль»	86,1%	92%	57%
«Семь столиц»	81,7%	98%	41%
«Прогресс»	80%	78,50%	56%
«Капитал»	83,5%	87%	64%
«Весна»	81,33%	90,20%	85%

Источник: Российская гильдия управляющих и девелоперов

ЗАКОН



Наталья Бурковская

В последние годы сегмент апартментов стремительно набирает популярность. Так, в столице с приходом кризиса они стали драйверами развития: девелоперы кинулись переделывать московские бизнес-центры в апартменты. Тем не менее существуют особенности правового регулирования апартментов и особые риски для граждан, приобретающих такие помещения в качестве жилья.

АПАРТАМЕНТЫ:

«Около 300 тысяч квадратных метров апартментов построят в столице в 2016 году», — уверяет заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. По его мнению, рынок рос бы и дальше, но строительство сдерживает слабая юридическая проработка статуса этого вида недвижимости.

«Подготовлены предложения по закону, который бы утверждал новый статус апартментов и порядок их строительства. Одно из них — возможность долевого участия», — заявил недавно глава московского стройкомплекса.

Но Москва — не единственный мегаполис России, где есть высокий объем жилья в собственности и такой низкий объем арендного жилья.

СОЛОМКУ ПОДСТЕЛИТЬ

Термин «апартменты» был введен в массовое употребление теми застройщиками, которые в конце 90-х — начале 2000-х получив целевым назначением объекты недвижимости в центре города под реконструкцию с целью приспособления для использования в качестве гостиницы, тем не менее вместо гостиницы строили элитное жилье. Поскольку изменение целевого назначения реконструируемого объекта, перевод из нежилых помещений был сопряжен с риском их изъятия либо увеличением рыночной оценки права проведения реконструкции и приспособления под современное использование, то был найден выход. Он заключался в строительстве элитных квартир, а по проектной документации они обозначались как гостиничные номера, что дало возможность называть это «апартментами» и продавать заинтересованным покупателям для проживания.

Надежда Косарева, президент Фонда «Институт экономики города», пояснила,

что апартменты обретают все большую популярность и занимают значительную нишу из-за относительно низкой стоимости строительства для застройщика за счет введения объекта в нежилых зонах и отсутствия обременения социальной инфраструктурой (школы, больницы, парковки). В среднем по рынку цена на апартменты на 10–15% ниже, чем на жилье.

ПОДВОДНЫЕ КАМНИ

Юрист Яна Асташкина прокомментировала для наших читателей особенности правового регулирования апартментов и риски для граждан, приобретающих такие помещения в качестве жилья.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно, в том числе здания. Несмотря на отсутствие в законодательстве определения понятию «апартменты» нет никаких сомнений, что они представляют недвижимое имущество, так как являются частью здания, но нет единой позиции по поводу того, относить ли их к жилым помещениям или нет.

Анализ законодательства дает возможность сделать однозначный вывод, что между жилым помещением (квартирой) и апартментами есть существенная разница, которая заключается в различном юридическом статусе. Ст. 16 Жилищного кодекса относит к жилым помещениям жилой дом, квартиру и комнату. При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования.

Одним из важнейших критериев отнесения недвижимости к жилым помещени-

ям, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ, является соответствие этого изолированного помещения техническим правилам, санитарным нормам и другим требованиям законодательства. Функциональным назначением любого жилого помещения является возможность проживания граждан.

Апартменты функционально предназначены для временного пребывания граждан (лечение, отдых). На практике требования законодательства к соответствию санитарным и техническим нормам таких помещений ниже, чем к жилым. К примеру, постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым ...» и «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ раскрывают требования, которым должно соответствовать жилое помещение. Например, стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и другие. Санитарные нормы жилых помещений (планировка, освещенность, воздухообмен, уровень шума, инсоляция и прочее) подробно описаны в ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ. Эти требования не распространяются на помещения, предназначенные для временного пребывания. Соответственно, застройщики не руководствуются ими при строительстве апартментов. Именно это и становится мотивом для отказа перевода нежилых помещений в жилые для органов местного самоуправления. Так, Апелляционным Определением Свердловского областного суда от 29 апреля 2015 года по делу № 33-4435/2015 признано незаконным решение администрации г. Екатеринбурга № 1735 от 25.06.2014 о переводе нежилых помещений в жилые: «Перевод нежилого помещения в жилое помеще-

ТЯЖБА

БОЛОТО ПРЕТКНОВЕНИЯ

Катерина Сухих

Кондакопшинское болото продолжает тормозить реализацию города-спутника «Южный». Только в сентябре станет ясно, можно ли включить водоем в зону строительства. Если же многострадальное болото внесут в Водный реестр, УК «СТАРТ Девелопмент» лишится почти 100 га для жилищной и деловой застройки.

По-прежнему не решен вопрос, получат ли статус водных объектов часть территории Кондакопшинского болота и береговая полоса реки Кузьминки. Если объекты включат в реестр, то они будут переданы под охрану государству и «СТАРТ Девелопмент» обяжут исключить их из проекта города-спутника «Южный». При этом четкие границы болота нигде не обозначены.

Как рассказал Сергей Хромов, генеральный директор УК «СТАРТ Девелопмент», компания заинтересована в восстановлении границ Кондакопшинского болота и определении его законного положения.

«Мы заказали исследование этого объекта в Государственном гидрологическом институте (ФГБУ «ГГИ»), и если по его результатам болото включат в Водный реестр, то в зону застройки оно

не войдет», — пояснил г-н Хромов. — В сентябре исследование будет закончено».

Между тем, по словам Михаила Маркова, заместителя директора по научной работе ФГБУ «ГГИ», включить всю территорию болота в Водный реестр не имеет смысла, иначе по такому же принципу придется запретить стройку почти на 20% территории страны.

«Когда в границах болота строили свои заводы Тойота, Хендай и Ниссан, никто никого не спрашивал. Если территорию признают водным объектом с запретом жилой, деловой и промышленной застройки, то и уже существующие объекты станут незаконными и будут подлежать сносу», — констатирует г-н Марков.

Специалисты исследовательской группы «ПМ-Гео» совместно с Институтом озероведения РАН, также проводившие исследование болота и Кузьминки, при-

шли к выводу, что застройка «Южного» положительно повлияет на сток рек. По их данным, в реки будет поступать больше воды после строительства дорог, нежели поступает с полей. К тому же не будет вызывать сомнений качество этой воды, так как она будет попадать на очистные сооружения с шестиступенчатой очисткой.

«Проблему водоснабжения прудов царскосельских парков, которые могут пострадать из-за будущего строительства, можно решить благодаря созданию прудов-накопителей», — комментирует Людмила Ефремова, руководитель исследовательской группы «ПМ-Гео». — Воды можно будет переправить из Кузьминки в Монахову канаву — наиболее сохранившуюся часть Таицкого водовода, и затем довести до прудов Екатерининского парка».



Музей «Царское село» идею прудов-накопителей одобрил. По мнению Ольги Таратыновой, директора государственного музея-заповедника «Царское село», это предложение выглядит наиболее жизнеспособным и учитывает интересы всех сторон.

Строительство в «Южном» девелопе-

ры планируют начать сразу после принятия новых правил землепользования и застройки. Утвердить ПЗЗ Законодательное собрание Петербурга должно не позднее апреля. Тогда же девелопер проекта УК «СТАРТ Девелопмент» сможет получить градпланы участков и заняться проектированием будущей стройки.

ЖИТЬ ИЛИ СНИМАТЬ

не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям. Сведений о том, что здание, в котором находятся переводимые помещения, соответствует техническим регламентам, установленным к размещению на земельном участке многоквартирного объекта (объекта жилой застройки), в материалах дела не имеется. При таких обстоятельствах оснований для принятия решения о переводе принадлежащих заявителю помещений из нежилых в жилые помещения у органа местного самоуправления не имелось».

ВОПРОСЫ ОТ НАЛОГОВЫХ ОРГАНОВ

Кроме этого, отсутствует единое мнение налоговых органов по поводу того, относить ли апартаменты к жилым помещениям, в целях применения п. 2 п. 1 ст. 220 Налогового Кодекса Российской Федерации, предусматривающего право на получение налогового вычета налогоплательщиком в сумме, израсходованной им на приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или долей в них. Референт государственной гражданской службы Российской Федерации 1 класса И.В. Апарышев в журнале «Официальные материалы для бухгалтера. Комментарии и консультации» (№ 3, март 2011 года) разъяснил, что у налогоплательщика есть право на имущественный налоговый вычет в части расходов на приобретение апартаментов в многоквартирном жилом доме. По смыслу применения вышеуказанной статьи НК РФ такое помещение (апартаменты) должно фактически представлять собой квартиру или долю в жилом доме, пригодную для постоянного проживания граждан. Однако письмом Управления Федераль-

ной Налоговой Службы от 23 мая 2006 г. N 28-10/45352 указано, что «перечень объектов, приведенных в ст. 220 НК РФ, при приобретении которых налогоплательщик вправе получить имущественный налоговый вычет, является закрытым и не подлежит расширительному толкованию. Данный объект недвижимости (апартаменты) не поименован в перечне объектов, в связи с приобретением которых налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета согласно п. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ. Следовательно, физическое лицо не имеет права на получение имущественного налогового вычета».

КАК ПОБЕДИТЬ ОТСУТСТВИЕ СТАТУСА

При приобретении апартаментов в качестве места жительства важно учитывать отсутствие юридического статуса жилого помещения у такого объекта недвижимости. Отсутствие этого статуса:

1. Лишает возможности собственника зарегистрироваться по месту жительства или по месту пребывания по адресу объекта. Закон РФ «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства...» предусматривает определение места жительства как жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма.

2. Влечет за собой большие расходы по оплате коммунальных услуг по сравнению с проживанием в жилых помещениях. Согласно постановлению Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» и с учетом ст. 154 Жилищного кодекса, электрическая энергия постав-

ляется населению и приравненным к населению категориям потребителей в отношении объемов, используемых на коммунально-бытовые нужды, по регулируемым ценам. Указанные льготы не предусмотрены для граждан, которые проживают в апартаментах. Помимо повышенных цен за коммунальные услуги, у лиц отсутствуют гарантии в отношении размера платежей за содержание и ремонт здания, в котором находится объект недвижимости.

3. Не предусматривает требования к технической составляющей определения пригодности помещений для постоянного проживания, включая требования к температурному режиму в холодное время года, относительной влажности воздуха, допустимому уровню шума и др., которые подробно регламентированы в нормативных правовых актах. Сводом правил СП 51.13330.2011 (утв. Приказом Минрегиона России от 28.12.2010 № 825) в отношении жилых помещений установлены нормативы предельного уровня шума. В отношении нежилых помещений такие ограничения не установлены. Согласно п. 15 Положения о признании помещения жилым, наружные ограждающие конструкции жилого помещения должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность не более 60%, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха. В отношении апартаментов, не являющихся жилыми помещениями, такие требования отсутствуют.

4. Лишает прав на общее имущество для владельцев апартаментов, если эти права прямо не указаны в договоре. Часть 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предполагает, что собственникам помещений в много-

квартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Данная норма не распространяется на собственников апартаментов. К примеру, Решение Хостинского районного суда г. Сочи от 15.07.2011 по делу о признании недействительным соглашения об отступном отмечено, что «... условиями рассматриваемого договора не было предусмотрено, что участник долевого строительства наряду с причитающимся ему апартаментом приобретает право общей долевой собственности на иные, отдельно стоящие объекты недвижимости, включая клубный дом. Напротив, пунктом 3.1 договора от 07.09.2007 было предусмотрено, что любые иные помещения, расположенные вне апартамента, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, а также вне иных апартаментов, не являются предметом данного договора, а право собственности на эти помещения приобретает застройщик. Суд не находит, что данное условие договора противоречит требованиям жилищного законодательства РФ, а именно статьям 36–38 ЖК РФ, поскольку на момент заключения этой сделки между истцом и соответчиком апартамент не рассматривался ими как жилое помещение – квартира, а здание, в котором располагались апартаменты, – как многоквартирный дом. Вышеуказанные правовые нормы регламентируют правовой режим общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и не могут применяться в отношении иных нежилых объектов недвижимости...»

5. Предусматривает риск обращения взыскания на имущество по исполнительному документу. В соответствии с ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ взыскание по испол-

нительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если оно является для гражданина единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Так как апартаменты не относятся к жилым помещениям, норма этой статьи не распространяется на собственника даже в том случае, если она является для него единственной.

6. Лишает дополнительных гарантий участников долевого строительства, предусмотренных 214-ФЗ. Если решение о приобретении апартаментов будущий собственник принимает на момент строительства и заключает договор участия в долевом строительстве, необходимо понимать, что юридический статус нежилого помещения влияет на нормы, регулирующие отношения между застройщиком и покупателем. Так, в случае несостоятельности застройщика на физических лиц не будет распространяться действие Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, который предоставляет дополнительные гарантии прав участников долевого строительства. Также стоит отметить, что в обязанности застройщика нежилых помещений не входит строительство подъездных дорог.

Несмотря на все сопутствующие сложности, рынок недвижимости России активно заполняется таким видом собственности, как апартаменты. Для того чтобы спрогнозировать возможные риски в связи с приобретением недвижимости, потенциальному собственнику необходимо заранее знать статус объекта и проанализировать собственные потребности к покупке.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ СТАНЕТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Перед принятием решения о строительстве объектов за счет средств бюджета всех уровней планируется в обязательном порядке проводить обоснование инвестиций. «В этом году появится «двухстадийка»: после появления планов по строительству того или иного объекта предполагается разрабатывать обоснование инвестиций или так называемый предпроект. Минстрою России поручено подготовить состав обоснования инвестиций, который должен быть достаточным для принятия решения о строительстве объекта, но неперегруженным. На данный момент мы полагаем, что в нем должна содержаться информация о мощности, размещении, укрупненной стоимости, основных технологических решениях», – пояснил заместитель министра строительства Хамит Мавляров. Обоснование инвестиций будет проходить госэкспертизу на предмет экономической эффективности проекта, и только после этого решится, целесообразно ли строительство объекта. Следующая стадия предполагает разработку технического задания. «При этом минимальное содержание техзадания тоже будет узаконено. Состав будет

четко определен и утвержден», – сказал замминистра, добавив, что после этих процедур можно будет переходить к разработке проектной документации и прохождению экспертизы. Обоснование необходимо и для создания реестра экономически эффективных проектов.

ЗАКОН О ПРОДЛЕНИИ СРОКА БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ПОДПИСАН ПРЕЗИДЕНТОМ

Президент России Владимир Путин подписал закон о продлении приватизации жилья на год. Федеральным законом предусматривается продление до 1 марта 2017 года срока бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемых гражданами на условиях социального найма. До принятия закона россияне могли бесплатно приватизировать жилье до 1 марта 2016 года. Документ был принят Госдумой 24 февраля 2016 года и одобрен Советом Федерации 26 февраля 2016 года.

ДЛЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ НУЖНА ЕДИНАЯ МЕТОДИКА

Единая методика необходима при кадастровой оценке земли, поэтому данный вид деятельности нужно ли-

цензировать. Заниматься этим должны госструктуры по оценке. Такие предложения высказала спикер Совета Федерации Валентина Матвиенко. Она подчеркнула, что нельзя допускать, «чтобы плата после проведения оценки за землю выростала в разы». Напомним, более 30 тыс. заявлений на пересмотр кадастровой оценки подано в Росреестр в 2015 году. Закон о кадастровой оценке земли был принят недавно, и только половина регионов РФ приняла свои собственные законы. «Кто-то поставил среднюю ставку, кто-то – высокую. И то, и то неправильно», – полагает г-жа Матвиенко.

ПОДГОТОВЛЕН ПЛАН СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ

Минстрой подготовил «План мероприятий по совершенствованию системы сметного нормирования и ценообразования в строительной отрасли», реализация которого позволит создать механизм формирования достоверной, актуальной цены строительства. Одним из первоочередных мероприятий станет инвентаризация, актуализация и дополнение Государственной сметно-нормативной базы. Еще одним важным направлением является организация мониторинга стоимости строительных ресурсов. В этом году предполагается

определить источники информации о стоимости строительных ресурсов, и к концу 2017 года создать автоматизированную систему мониторинга стоимости строительных ресурсов.

В ГОСУДУ ВНЕСЕН ЗАКОНОПРОЕКТ О МНОГОКРАТНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Законопроект, направленный на создание условий для многократного использования проектной документации государственными и муниципальными заказчиками, внесен в Госдуму РФ. Распоряжение Правительства РФ принято 3 марта 2016 года. Проект закона подготовлен Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В настоящее время Минстрой России продолжает работу над созданием реестра экономически эффективных проектов повторного применения, который позволит существенно сократить сроки и оптимизировать затраты на строительство. Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» разработан в том числе в целях снижения затрат феде-

рального бюджета и бюджетов субъектов РФ за счет многократного использования проектной документации.

Согласно законопроекту, в контракт на выполнение проектных и изыскательских работ за счет бюджета предлагается включать условия о согласии подрядчика на многократное применение разработанной им проектной документации в качестве проекта повторного применения, а также результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки такой проектной документации. Кроме того, предполагается, что в контракте должно содержаться условие о согласии подрядчика на передачу технической документации, проектной документации или результатов инженерных изысканий заказчику.

Данные нормы позволяют субъектам РФ беспрепятственно использовать проектную документацию из реестра экономически эффективных проектов повторного применения. «На сегодняшний день, несмотря на то, что проектная документация разрабатывалась на средства региона или муниципалитета, у проектировщика остается возможность потребовать дополнительную плату за повторное использование данного проекта. После принятия закона такие ситуации будут исключены», – пояснил замглавы Минстроя России Хамит Мавляров.

ЖБИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Любовь Андреева

По прогнозам аналитиков, продажи бетона и цемента в этом году сократятся еще на 20–30%. С середины февраля компания «Евроцемент групп», контролирующая более 50% регионального цементного рынка, подняла цены на цемент. Несмотря на это, рынок ЖБИ держит удар.

По прогнозам аналитиков консалтинговой группы «Решение», спад на рынке бетона и цемента по итогам года составит 20–30%.

ЧЕРНАЯ ПОЛОСА

Александра Дубодел, генеральный директор ООО «АИР», подводя итоги прошлого года, сообщил, что рынок товарного бетона просел на 14%, а цемента – на 16%. На сегодняшний день 80% производителей бетона готовы продавать товар за бесценок.

Сегодня некоторые производители стройматериалов работают с отрицательной рентабельностью. Тогда как застройщики продолжают ужесточать платежную дисциплину и переходят на нулевые авансы. «В таких условиях рынок стройматериалов ждет черная полоса», – делится наблюдениями Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение».

Еще в конце прошлого года небольшие заводы ЖБИ в регионе стали закрываться. Трудно выдерживать отсутствие заказов, поэтому в нынешнем году многие покинут рынок. Эксперты констатировали, что это связано не только с экономической ситуацией, но и с переизбытком уже имеющихся мощностей.

В конце прошлого года Сбербанк подал иск о банкротстве компании «От-Ком», производившей железобетонные плиты для временных дорог. Предприятие приостановило работу и распустило основной состав рабочих из-за кредита в 40 млн рублей, взятого пару лет назад на модернизацию.

«Банк Москвы» банкротит старейший в Ленобласти завод по производству ЖБИ «211-КЖБИ». Это связано со строи-

тельством жилья для военных, которое осуществляла головная компания.

ЗАО «ДСК-Войсковицы» (ГК «СУ-155») также не работает из-за банкротного состояния головной компании. Известно, что банк «Российский капитал», который выступил санатором, намерен запустить производство, чтобы достроить объекты «СУ-155», но когда это случится, остается пока вопросом.

По данным группы «Решение», в городе и области около 90 компаний специализируются на производстве ЖБИ, большинство из них – небольшие предприятия. Рынок товарных ЖБИ, к которым относят балки, сваи, лестничные марши, шахты, кольца и прочее, в прошлом году составил около 700 тыс. куб. м, а рынок железобетонного панельного домостроения – 745 тыс. куб. м.

«Рынок ЖБИ высококонкурентный. И влияние текущей экономической ситуации приводит к тому, что мелкие заводы закрываются, уходят с рынка, но основные игроки продолжают работать», – говорит Василий Костица, заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР».

ЦЕМЕНТ БЬЕТ ПО ЦЕНЕ

Крупнейший российский производитель цемента «Евроцемент групп» повышает цены на свою продукцию на 10%, до 4300 рублей за 1 тонну. Вслед за цементом подорожает и бетон – на 100–120 рублей за куб. м. Хотя некоторые специалисты полагают, что такое повышение критическим считать нельзя. Однако, как бы спокойно не выглядела ситуация, она сказывается на рынке железобетонных изделий (ЖБИ).



Андрей Семенов, генеральный директор ООО «Перспектива», делится своими наблюдениями: «Мы не покупаем материалы у «Евроцемента». Но это ничего не значит, потому что остальные участники рынка, поставщики цемента, цинично воспользовались случаем и поставили в известность об увеличении стоимости товара. В устных комментариях они все ссылаются на действия «Евроцемента», а антимонопольщики при этом молчат. Цены же на ЖБИ практически не растут, потому что они, как правило, фиксируются в договорах поставки. Застройщики, ссылаясь на кризис продаж, объясняют невозможность роста цены на ЖБИ. В итоге рентабельность производства сокращается».

«Рост цен на цемент увеличил себестоимость производимой продукции, тем не менее цены на ЖБИ на рынке остались на прежнем уровне: в противном случае можно потерять и долю, и клиентов», – соглашается Василий Костица.

Эксперт добавляет, что негативным образом сказался на всех сегментах рынка строительных материалов и рост тарифов на грузоперевозки. «С перевозчиков стала взиматься плата

за проезд по федеральным трассам, что сразу же привело к росту тарифов на их услуги. Такое увеличение производители строительных материалов не могут компенсировать в полной мере, и рынок, скорее всего, придет к неминуемому росту цен для конечного покупателя», – говорит он.

«Большое влияние оказали на производителей товарного бетона и ЖБИ попытки ограничить нагрузку на ось грузовых автомобилей», – добавляет Андрей Семенов. – Это привело к росту стоимости инертных материалов с доставкой на 10–30 процентов и необходимости увеличить количество рейсов при отгрузке готовых товаров покупателям».

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ: БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ

«В свете последних событий многие производители рассматривают возможность отказаться от импортных машин в пользу российских. Из-за курса валют стоимость иностранного оборудования и их запчастей увеличивается в разы, поэтому удержать цены на строительные материалы становится все сложнее. Наша компания начала активно

работать с отечественными производителями по некоторым направлениям, но доля импортного оборудования на наших производствах остается достаточно высокой», – говорит г-н Костица.

«Импортозамещение материалов в нашем бизнесе очень проблематично – стоимость доставки больших объемов упирается в тарифы перевозчиков, а стоимость самих материалов – в курс валют», – подтверждает его коллега из ООО «Перспектива».

Он видит перспективы развития рынка ЖБИ, товарного бетона и связанного с ними рынка строительства достаточно пессимистично: «Это или заметный рост себестоимости и цены продаж изделий и жилья, или сворачивание бизнеса заводов-производителей и сокращение объемов строительства».

А вот Василий Костица уверен, что, несмотря на сложную экономическую ситуацию, рынок ЖБИ будет совершенствоваться и развиваться. «Многие эксперты прогнозируют в ближайшем будущем увеличение доли панельного строительства, основанного на ЖБИ-технологиях, и уже сегодня мы наблюдаем такую тенденцию на рынке», – заключает он.

НОВОСТИ

В ЛЕНОБЛАСТИ РАЗРАБОТАЛИ УНИКАЛЬНУЮ ГИДРОИЗОЛЯЦИЮ

ООО «НефтеГазИнвест-Интари» разработало уникальную технологию гидроизоляции «ГидроДжет», не имеющую аналогов в мире. Производство расположено в Гатчинском районе Ленинградской области. Применение специальных композитов в составе запатентованной смеси – наиболее современный способ гидроизоляционной защиты заглубленных сооружений. Отечественная разработка прошла испытания, которые подтвердили гарантийный срок эксплуатации от 20 до 50 лет. Применяемые в технологии материалы негорючие, нетоксичные, высокоустойчивые к длительным химическим, биологическим и клима-

тическим воздействиям. Существует 30 апробированных вариантов состава сухой смеси, подбирающихся под конкретные задачи. Технология успешно применяется в нефтегазовой отрасли и на горнодобывающих предприятиях страны. Сферы применения указанной технологии в гражданской области обширны: дорожное хозяйство, гидроизоляция сооружений в ЖКХ, противофильтрационные завесы. К ее преимуществам можно отнести возможность применения в уже построенных сооружениях. В Смольном прошло совещание по применению предприятиями Петербурга технологии гидроизоляции зданий и сооружений «ГидроДжет», разработанной ООО «НефтеГазИнвест-Интари». Сегодня компания прорабатывает вопрос о реализации пилотного проекта на одном из жилых

домов Петербурга, который часто подвергается воздействию грунтовых вод. После получения положительного результата апробации пилотного проекта и при наличии разработанных альбомов типовых технических решений рекомендации о применении технологии будут доведены до проектных и строительных организаций.

«РАЗМАХ» ПОДГОТОВИЛ ПЛОЩАДКУ ПОД НОВЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР ГК «КВС»

Специалисты ФГИК «Размах» завершили проект редевелопмента территории под новый бизнес-центр класса А в Выборгском районе. Строительство здания на ул. Грибалева, д. 9 ведет Группа компаний «КВС». До недавнего времени на территории располагался комплекс административно-производ-

ственных помещений. Помимо демонтажных работ, специалисты ФГИК «Размах» в рамках проекта взяли на себя подготовку проектно-сметной документации по демонтажу и экологическое сопровождение. На подготовленном участке будет возведено здание бизнес-центра со смотровой площадкой и с отдельно стоящей трехуровневой автостоянкой. Вся отделка будет выполнена по индивидуальному дизайн-проекту.

НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗОЙ

С 1 марта 2016 года запущен новый этап программы модернизации работы Главгосэкспертизы России, предполагающий внедрение и развитие новых стандартов взаимодействия с клиентами. Теперь оказываются электронные

услуги по проведению государственной экспертизы – подать документацию, получить замечания, внести исправления и получить готовое экспертное заключение можно в электронном виде – 24 часа в сутки, 7 дней в неделю, 365 дней в году. В настоящий момент Учебный центр Главгосэкспертизы России проводит серию семинаров по подготовке к использованию системы подачи документов на проведение государственной экспертизы в электронном виде. Их цель – познакомить проектировщиков и заказчиков с требованиями, которые предъявляют новые технологии, и научить их пользоваться этими технологиями с наибольшей эффективностью. Семинары будут проводиться до 1 сентября 2016 года, когда электронная форма подачи документов станет обязательной для всех.

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ

В.В. Кропивницкий, Н.С. Гурьева, В.В. Смирнов

ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕХНОЛОГИИ РЕМОНТА СТВОЛА ГРАНУЛЯЦИОННОЙ БАШНИ ПРОИЗВОДСТВА НИТРОАММОФOSКИ

При разработке технологии ремонта ствола гранбашни следует обратить внимание на первоначальные причины деструктивных процессов.

Главная причина разрушения бетона ствола гранбашни – это кристаллизация солей, проникающих с внутренней поверхности к наружной. Направление такого движения солей связано с движущей силой процесса массообмена, обусловленной градиентом температур. Особенно сильно такой процесс проявляется в холодный период.

Рассмотрим подробнее процессы, происходящие в бетоне ствола гранбашни.

Основными компонентами газозвушной смеси внутри гранбашни являются: аморфно-дисперсные частицы нитроаммофоски, пары воды и конденсат в виде раствора нитроаммофоски в воде. Также следует учесть, что температуры внутренней среды имеют повышенные значения, особенно на верхних отметках, достигающие плюс 60 °С.

Аморфно-дисперсные частицы нитроаммофоски имеют достаточно высокие значения поверхностной энергии, что определяет их гигроскопичные свойства. Благодаря гигроскопичности, они легко взаимодействуют с парами воды, образуя конденсат в виде раствора этой соли. Также высокой гигроскопичностью обладает аммиачная селитра, являющаяся одним из основных компонентов нитроаммофоски.

Указанный процесс конденсации и образования раствора солей характерен не только для воздушной зоны внутри ствола гранбашни, но также в открытом поровом пространстве бетона ствола гранбашни по всей глубине открытых пор, вплоть до наружной поверхности. Зона конденсации для конкретного периода времени определяется в основном концентрацией водяных паров и разностью температур.

Кроме процесса конденсации внутри поровой структуры бетона, происходит процесс массопереноса. Движущей силой этого процесса является градиент температур между внутренней и внешней поверхностью ствола. Соответственно, направление процесса массопереноса происходит от зоны с большей кинетической энергии (теплая зона) к зоне с меньшей кинетической энергией (холодная зона). Для рассматриваемой конструкции массоперенос направлен от внутренней поверхности ствола к внешней поверхности, т.е. направлен наружу. Интенсивность процесса массопереноса будет максимальна при максимальной разности температур, т.е. в холодный период года.

Дополнительным фактором, влияющим на процесс массопереноса и его направление, является градиент концентраций жидкости (конденсата) внутри пор бетона. Образование концентрированного раствора конденсата происходит из внутренней зоны ствола. Раствор достаточно легко разбавляется новыми количествами конденсационной влаги. Для внешней поверхности ствола гранбашни в большей степени характерны процессы испарения влаги, охлаждения порового раствора и, как следствие, образования твердой фазы (кристаллов) растворенных веществ. Раствор при охлаждении становится насыщенным и пересыщенным. Направление процесса массопереноса воды происходит от более разбавленной зоны к более концентрированной и создает процесс выравнивания концентраций. Повышенная концентрация продуктов технологической среды для ряда образцов в зоне внешней поверхности объясняется их сквозным проникновением сквозь всю толщину ствола с последующей кристаллизацией в результате испарения влаги.

Химическое воздействие раствора нитроаммофоски на бетон определено его составом. Основными составляющими нитроаммофоски являются: моно- и ди-аммоний фосфат, аммиачная селитра, хлористый калий и в относительно небольших количествах фторид и фосфаты кальция. Для данной смеси хлорид-ионы будут способствовать окислительным процессам арматуры. Но для бетона такие процессы характерны при показателях pH менее 11. Для рассматриваемой конструкции pH в большинстве отобранных образцов выше 11. Наличие нитрат- и фосфат-ионов могут в некоторой степени оказать пассивирующее действие. Возможно протекание реакций замещения кальция из цементного камня, но наличие кальция в растворе нитроаммофоски может компенсировать эти процессы выщелачивания.

Наибольшее деструктивное действие на бетон гранбашни оказывает физический процесс кристаллизации нитрата аммония и последующие аллотропные изменения кристаллической решетки, протекающие с увеличением объема кристаллов в 3,6 раза и разрушением поровой структуры бетона.

Рассмотренные выше процессы проникновения аммиачной селитры происходят в открытых капиллярных порах, существующих в бетоне, в которых возможны

процессы самопроизвольного и глубокого проникновения жидких сред.

При этом на скорость и глубину проникновения оказывает влияние целый ряд термодинамических и физико-химических факторов: градиенты температур, давления, концентрации, величина поверхностного натяжения жидкой среды, ее полярность и полярность в полярной структуре пор, также ее химический состав.

Технологические решения ремонта внутренней и наружной поверхности ствола гранбашни принципиально разные:

– для внутренней поверхности – защита от проникновения химически активных соединений;

– для наружной поверхности – свободный выход образовавшихся веществ наружу с целью предупреждения скопления внутри бетона ствола.

Ремонт ствола гранбашни необходимо начинать с внутренней поверхности, т.е. с той поверхности, откуда начинаются деструктивные процессы. Материалы и составы, необходимые для ремонта, должны надежно защищать внутреннюю поверхность бетона ствола от проникновения газозвушной смеси, находящейся внутри башни. Материалы, имеющиеся на рынке в настоящее время и учитывающие стойкость к химической агрессии, прочность, плотность, высокие показатели адгезионных связей с защищаемой поверхностью, достаточно широко и разнообразно представлены.

Материалы, применяемые для ремонта внешней поверхности ствола должны иметь максимально возможную паропроницаемую структуру. В идеале паропроницаемость таких материалов должна быть такой же или большей, чем основного материала ствола (бетона). Значение коэффициента паропроницаемости строительного материала является относительным значением сопротивления материала паропереносу по сравнению со свойствами сопротивления паропереносу воздуха. Например, значение 1 для минеральной ваты означает, что она проводит водяной пар также хорошо, как и воздух. Значение 10 для газобетона означает, что этот строительный материал проводит пар в 10 раз хуже воздуха.

Качественные материалы, имеющиеся на рынке и предназначенные для ремонта бетона, имеют достаточно высокие прочностные характеристики, высокие показатели адгезионных и когезионных связей. В основном поэтому эти материалы имеют низкую паропроницаемость. Применение таких материалов на внешней поверхности ствола недопустимо, поскольку в случае их нанесения будет создаваться барьер для естественного движения паров, т.е. пары будут создавать избыточное давление в зоне и, как следствие, вспучивание и отрыв ремонтного слоя. При этом такой отрыв ремонтного слоя будет происходить по телу бетона основной конструкции, как наименее прочной структуры.

При подборе ремонтного материала приоритетом должны быть не прочностные свойства ремонтного состава, а его повышенная паропроницаемость. При этом, чем прочнее ремонтный раствор, тем больше в нем полимеров, тем меньшую паропроницаемость он имеет.

Специальных ремонтных смесей на основе цемента с повышенной паропроницаемостью на рынке не представлено ввиду их ограниченной области применения и, соответственно, низкого спроса. Такую ремонтную смесь можно изготовить в построечных условиях путем добавления специальной порообразующей добавки в воду затворения.

Внешнее покрытие также лучше подобрать с максимальной паропроницаемостью. При этом следует учесть, что любые фасадные краски на акриловой, виниловой и т.п. основе будут иметь паропроницаемость ниже, чем бетон стены. Это следует иметь в виду, несмотря на то, что во многих технических и рекламных описаниях фасадных красок говорится об их отличной паропроницаемости, но не для рассматриваемой конструкции.

Для этих работ можно применить обмазочный защитный материал на основе белого цемента, не содержащий полимерной основы. Он создаст поверхностный защитный слой, непроницаемый для жидкой воды, но при этом будет обладать достаточно высокой паропроницаемостью.

Для того чтобы понять процессы, происходящие в бетоне ствола грануляционной башни нитроаммофоски, необходимо было провести мониторинг – исследование состояния бетона ствола во времени. Эти работы проводились в составе экспертиз промышленной безопасности, в том числе и лабораторные исследования, в течение 15 лет на различных химических предприятиях России. В результате обоснованно предложены принципиальные решения технологий ремонта поверхностей ствола гранбашни и разработан проект производства работ (ППР).

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ



ПЕТЕРБУРГСКИЕ СТРОИТЕЛИ ОБСУДИЛИ ПРОБЛЕМЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ И МАЛОГО БИЗНЕСА

Разговор об отраслевых вопросах состоялся на круглых столах, которые проводятся Союзом строительных объединений и организаций в рамках подготовки XIV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Конференция пройдет 24 марта в Большом Аукционном зале АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Сейчас определяется программа конференции. Она будет сформирована на основе вопросов круглых столов на различные отраслевые темы, которые сейчас проходят на площадке Контактного центра строителей.

Уже состоялись обсуждения вопросов сохранности компенсационных фондов СПО, перспектив госсубсидирования ипотечных ставок, изменения в 214-ФЗ, регулирующих долевое строительство. Информацию об их итогах можно посмотреть на сайте ССОО www.stroysoyuz.ru.

Решения круглых столов, отражающие коллегияльную точку зрения строительного рынка на обсуждаемые темы, дирекция Союза передала в Смольный для рассмотрения. Также в правительство Петербурга будут переданы материалы планируемых мероприятий.

Работа по подготовке программы конференции продолжается. На прошлой неделе прошли еще два мероприятия.

НУЖЕН БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ ПОДРЯДЧИКА И ГОСЗАКАЗЧИКА

2 марта состоялся круглый стол на тему «Строительство инфраструктуры в Санкт-Петербурге: взаимодействие подрядчика и госзаказчика». Инициатором его проведения выступило НП СРКБВСП СПО «Инжспецстрой-Электросетьстрой».

В работе круглого стола приняли участие представители компаний-подрядчиков, таких как ООО «СМУ-303», ООО «Северо-Запад-Геология», а так же саморегулируемых организаций, страховых компаний и средств массовой информации. В качестве представителей государственного подрядчика в совещании приняли участие специалисты ГУП «ТЭК СПб» и ГУП «Водоканал».

Как было отмечено в рамках круглого стола, тема для обсуждения выбрана неслучайно. Внимание к ней обусловлено нарастающим кризисом в подрядном комплексе строительства инженерной инфраструктуры в Санкт-Петербурге. Система обеспечения государственных контрактов в Санкт-Петербурге, задержка приемки и оплаты работ, рост себестоимости работ, все это становится причиной сокращения подрядного рынка; одни компании уходят в регионы, другие из-за недостатка оборотных средств закрываются; отменяются городские конкурсы по причине отсутствия заявок – такими наблюдениями поделились эксперты.

В результате обсуждения участниками круглого

стола принято решение обратиться к органам власти Санкт-Петербурга с предложением послабления обеспечительных мер в пределе 10% от стоимости государственного контракта. А также выступить с инициативой в городское Законодательное собрание по вопросу возврата страхования в качестве обеспечительной меры при государственных закупках.

О СТАНДАРТЕ КОНКУРЕНЦИИ

3 марта центральной темой стала конкуренция на строительном рынке региона. По инициативе Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» был создан круглый стол на тему «О разработке Стандарта развития конкуренции на рынке строительных услуг в Санкт-Петербурге».

Встреча прошла при участии Анатолия Котова, специального представителя губернатора Санкт-Петербурга по вопросам экономического развития, Елены Косяковой, начальника отдела Управления по развитию предпринимательства Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка, представителей саморегулируемых организаций, строительных компаний, вузов, ведущих подготовку специалистов для строительной отрасли.

Участники круглого стола выразили одобрение тому факту, что строительство включено в перечень социально-значимых и приоритетных для Санкт-Петербурга отраслей, отметили актуальность проблемы развития конкуренции и призвали профильные общественные организации Петербурга включиться в процесс ее решения. В ходе дискуссии было определено, что разрабатываемый стандарт должен касаться системы государственного заказа, которую нужно четко регламентировать, отмечена необходимость разработки конкретных механизмов общественного контроля торгов по госзаказу, а также регламентации вопросов взаимодействия строительных компаний с естественными монополиями.

Все предложения по разработке стандарта развития конкуренции на рынке строительных услуг будут аккумулированы в «Союзпетрострое» и представлены в виде резолюции круглого стола, доклада на конференции «Развитие строительного комплекса», в заинтересованные органы исполнительной власти Санкт-Петербурга, включая профильного вице-губернатора И.Н. Албина.

Резолюция круглого стола будет опубликована на сайте Союза строительных объединений и организаций.

Литература:

1. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
2. ГОСТ 22690-98 «Бетоны. Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля».
3. СП 28.13330.2012 «Защита строительных конструкций от коррозии».
4. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
5. РД 03-410-01 «Инструкция по проведению комплексного технического освидетельствования изотермических резервуаров сжиженных газов».
6. ВСН 01-82 «Инструкция по защите от коррозии строительных конструкций производств азотной кислоты, аммиачной селитры, капролактама и карбамида». НИИЖБ Госстроя СССР, 1972.
7. «Рекомендации по натурным обследованиям железобетонных конструкций». НИИЖБ Госстроя СССР, 1972.
8. «Рекомендации по проектированию защиты от коррозии строительных конструкций складов минеральных удобрений». НИИЖБ Госстроя СССР. М.: Стройиздат, 1983.
9. «Исследования работы бетона». Смирнов В.В., Гурьева Н.С. Технадзор № 11 (108), часть 2, 2015.



СКАНДАЛ

Чиновники требуют закрасить несогласованный портрет Хармса на фасаде дома 11 на улице Маяковского, в котором жил писатель. Портрет появился с разрешения жителей дома к 74-й годовщине смерти поэта. Автор портрета – уличный художник Паша Кас.

Кто строит

7 марта 2016 г. № 08 (337)
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: Екатерина Сухих, Анна Дурова
Фото: Максим Дыньников, gov.spb.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-1133
Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 4.03.2016 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Благодарность», «Бизнес-новость», «Союзные вести», «Юбилей» публикуются на правах рекламы.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

РАСПИСАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ КРУГЛЫХ СТОЛОВ В КОНТАКТНОМ ЦЕНТРЕ СТРОИТЕЛЕЙ:

- 10 МАРТА. 11:00 – 13:00.
Круглый стол «Страхование в строительном комплексе».
Инициатор: Координационный совет по страхованию в строительном комплексе.
- 15 МАРТА. 11:00 – 13:00.
Круглый стол «Саморегулирование как инструмент развития и поддержки строительного рынка».
Инициатор: Ассоциация СРО «Центр объединения строителей «СФЕРА-А».
- 16 МАРТА. 11:00 – 13:00.
Круглый стол «Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки».
Инициатор: ООО «Негосударственный надзор и экспертиза».
- 22 МАРТА. 11:00 – 13:00.
Круглый стол «Ситуация на рынке бетона. Увеличение рисков спроса и предложения некачественной продукции в условиях кризисных проявлений в строительстве, пути и методы их минимизации».
Инициатор: Ассоциация производителей бетонной продукции «Бетон Северо-Запад».

Круглые столы пройдут по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 13.
Участие в работе круглых столов бесплатное.
Предварительная регистрация в дирекции ССОУ или у инициаторов проведения мероприятий.

Продолжается регистрация участников XIV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Зарегистрироваться можно по факсу: (812) 570-30-63, 714-23-81, по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru, или пройти электронную регистрацию на главной странице сайта www.stroysoyuz.ru.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

«Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

XIV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

24 марта 2016 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга (перулок Привцова, д 5)

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Партнерь:

Информационные партнерь:

Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация - в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru