

№44 (438)

14 ноября 2016 г.

в Петербурге

КТО СТРОИТ



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



Зависимость города
от импортных
материалов за два года
сократилась до 1%

СТР.
3



Комфорт-класс
постепенно осваивает
спальные районы

СТР.
8



Нерасторопные
строители могут
остаться без допусков

СТР.
10-11



Союз строительных
объединений
и организаций

Состоялась
XV практическая
конференция
«Развитие строительного
комплекса
Санкт-Петербурга
и Ленинградской
области»

СТР.
15



НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ЭКСПЕРТИЗЕ

СТР. 7

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 7 НОЯБРЯ

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Сенная площадь станет открытым общественным пространством, сообщил губернатор Петербурга **Георгий Полтавченко**. «Мы приняли решение вернуть площади ее основное предназначение. В перспективе здесь не будет никаких ларьков, павильонов. Продолжится благоустройство», – говорит губернатор. В ближайшее время начнется ремонт фасадов домов около Сенной площади. Кроме того, власти планируют освободить территорию от парковки. Город продолжит работу по ликвидации незаконно установленных объектов торговли в разных районах. Будут демонтироваться также временные объекты, которые находятся на коммуникациях метро, газа, тепло- и электроснабжения. «Добросовестным предпринимателям мы будем предоставлять альтернативные участки», – заверил губернатор.

ПРИБЫЛЬ

На 21%

выросла чистая прибыль АИЖК за 9 месяцев 2016 года. Она составила 9,4 млрд рублей. Рентабельность собственных средств в годовом выражении за этот период увеличилась – с 8,0% до 9,2%. Портфель ипотечных активов с начала года вырос на 2,5 млрд рублей (1,0%), до 258,3 млрд рублей. Гендиректор, председатель правления АИЖК Александр Плутник отметил первые положительные результаты проекта по передаче сопровождения портфеля закладных единому сервисному агенту – ВТБ24, в том числе сокращение на 5% закладных, просроченных на срок свыше 30 дней. В стадии подготовки находятся сделки на сумму свыше 150 млрд рублей с банками, занимающими 80% ипотечного рынка.

ЭКСПОРТ

Корпорация «ТехноНИКОЛЬ» поставила партию битумно-полимерной мембраны техноэласт в Иран. Таким образом, компания расширила географию своих поставок до 82 государств. Техноэласт является гидроизоляционным кровельным материалом премиум-класса, который востребован в Иране для строительства важных объектов. «В связи с непростой геополитической ситуацией возможности экспорта продукции в данное государство сильно ограничены», – прокомментировал президент Корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Сергей Колесников. – Мы рады, что все сложности оказались преодолимыми и надеемся на дальнейшее расширение сотрудничества с иранскими строителями». «ТехноНИКОЛЬ» имеет 51 производственную площадку в 7 странах мира и 21 представительство в 17 странах мира.

ВТОРНИК 8 НОЯБРЯ

КОНКУРС

275 млн Р

заплатит ГУП «Петербургский метрополитен» за капитальный ремонт наружных сетей канализации и водопровода электродепо в Автово. В техническом задании уточняется, что победитель аукциона должен взять на себя весь комплекс строительно-монтажных работ, необходимых для капремонта канализации и водопровода. Заявки на участие в аукционе принимаются до 29 ноября. Победитель будет назван 7 декабря.

АНАЛИТИКА

1 трлн Р

составил объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных российскими банками физическим лицам в январе-сентябре 2016 года.

Это на 34,9% больше, чем годом ранее. За девять месяцев банки предоставили 602,4 тыс. ипотечных кредитов, что на 30,6% больше, чем в 2015 году. Объем ипотечного портфеля заемщиков в январе-сентябре 2016 года вырос на 8,4% – до 4,318 трлн рублей, в том числе рублевых кредитов – до 4,234 трлн рублей. Сумма просроченных рублевых кредитов за девять месяцев 2016 года увеличилась на 19,4%, до 47,2 млрд рублей, валютных кредитов – снизилась на 5%, до 25,4 млрд рублей. Средневзвешенная процентная ставка по выданным за сентябрь ипотечным жилищным кредитам в рублях составила 12,52% против 12,66% в августе.



ИНВЕСТИЦИИ

550 млрд Р

составили в 2016 году инвестиции в транспортную структуру России. Об этом сообщил директор Департамента развития секторов экономики Министерства экономического развития РФ Александр Масленников. «Сумма инвестиций в транспортный комплекс довольно большая, однако 15–20% от нее – это издержки, хотя во многих других странах они не превышают 7–8%», – пояснил он. Чиновник отметил, что для улучшения транспортной ситуации в стране необходимо также развитие логистических технологий, включая работу таможни.

СРЕДА 9 НОЯБРЯ

АНАЛИТИКА

Почти 2 млн кв. м жилья было построено в Санкт-Петербурге за первые три квартала 2016 года. Как сообщила пресс-служба Комитета по строительству Петербурга, с начала года в городе было построено 730 домов на 34 996 квартир. Это примерно 4% от общего объема по стране. По данным Росстата, за январь-сентябрь 2016 года Санкт-Петербург вышел на третье место в России по количеству введенного в эксплуатацию жилья. Только в минувшем октябре в городе было введено 264,5 тыс. кв. м, т.е. 112 жилых домов на 5501 квартиру. Всего до конца 2016 года планируется ввести 2,9 млн кв. м жилья.



ВЛАСТЬ

ЗакС Петербурга делегировал восемь депутатов в «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», среди них: Андрей Анохин, Владимир Носов, Александр Ходосок, Вадим Порхаев, Ирина Иванова, Олег Капитанов, Максим Резник и Надежда Тихонова. Пять депутатов направлены в Лицензионную комиссию по управлению многоквартирными домами: Алексей Макаров, Владимир Носов, Александр Ходосок, Надежда Тихонова и Сергей Троханенко. Четырех депутатов делегировали в Совет по сохранению культурного наследия при правительстве города: Александр Ваймер, Сергей Никешин, Максим Резник и Максим Яковлев.

ЗАКУПКА

Администрация Кировского района Ленобласти объявила аукцион на закупку семи квартир для детей-сирот. На сайте госзакупок сообщается, что районные власти готовы потратить на эти цели 12 млн 290 тыс. 355 рублей. В техническом задании говорится, что чиновники намерены закупать квартиры только в строящихся домах в Приладожском городском поселении. Площадь каждой квартиры должна быть не меньше 33 кв. м. Заявки на участие в аукционе принимаются до 21 ноября включительно. Победитель должен быть выбран 24 ноября.



ЧЕТВЕРГ 10 НОЯБРЯ

РЕЕСТР



Система интерактивного контроля строительства SOTA, разработанная компанией «ПАРАГРАФ», приказом Минкомсвязи России от 08.11.2016 № 538 включена в единый реестр российских программ для электронных вычислительных машин и баз данных <https://reestr.minsvyaz.ru/reestr/93482/>. SOTA – программный продукт для компаний строительной отрасли. Система помогает контролировать сроки реализации, снижает риски и повышает качество управления. Важнейшим преимуществом системы перед конкурентными разработками является интеграция с другими программными продуктами. Кросс-функциональная система SOTA способна объединить и представить в удобном виде информацию из 1 С: документооборот, 1 С: УСО, систему календарно-сетевого планирования, учетных, сметных и других программ. «Система SOTA прошла контроль на соответствие требованиям и включена в реестр отечественного ПО Минкомсвязи России. Для наших заказчиков это является свидетельством того, что мы внедряем качественные, безопасные и эффективные решения для стройки», – отмечает генеральный директор компании «ПАРАГРАФ» Дмитрий Зеленков.

СДЕЛКА

Компания «Самолет ЛО» приобрела земельный участок на 80 га в деревне Лаврики Ленинградской области. На этой территории планируется строительство жилого микрорайона на 740 тыс. кв. м. Инвестиции в проект превысят 30 млрд рублей. Срок реализации – около 10 лет. Участок приобретен у «Лидер Групп». В портфеле «Самолет ЛО» один девелоперский проект – жилой квартал «Мурино 2017» площадью 140 тыс. кв. м.

ПРОЕКТ

Компания «Акварин» получила разрешение на строительство торгово-складского комплекса в Кировском районе Санкт-Петербурга. Информация об этом опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы города. По данным Госстройнадзора, объект будет возведен на Баррикадной улице, 17, литера А. «Акварин» намерен построить здание для размещения научного центра по разработке опытных промышленных образцов.

ПЯТНИЦА 11 НОЯБРЯ

ТОРГИ

6,7 млрд Р

заплатит управление автомобильных дорог «Северо-Запад» за строительство и реконструкцию трасс федерального значения. В техническом задании уточняется, что победитель аукциона будет работать с дорогой от Петербурга до Петрозаводска через Приозерск, Сортавалу, т.е. на трассах А-121 «Сортавала», Р-21 «Кола» и других. При этом будущий генподрядчик проекта должен будет заниматься и разработкой рабочей документации. Заявки на участие в аукционе принимаются до 28 ноября. Победитель должен быть выбран 2 декабря.

ДОЛЬЩИКИ

Банк-санатор «Российский капитал» сообщил, что ГК «СУ-155» достроила еще четыре объекта в Петербурге и Иваново. На данный момент идет итоговая проверка для получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома в районе Каменка, квартал 78А, корпус 6, а также трех объектов в Иваново. Свои квартиры в этих домах получат 1667 семей – участников долевого строительства, добавляется в сообщении. Всего в зоне ответственности банка – 130 жилых объектов «СУ-155». До конца года банк планирует обеспечить ввод в эксплуатацию 58 многоэтажных жилых домов, что обеспечит права 15,2 тыс. дольщиков.



ПРОЕКТ

5,5 млрд Р

вложит Glorax Development в новый жилой проект на Лиговском проспекте. Компания инвестирует в строительство жилого комплекса комфорт-класса на 106 тыс. кв. м на Лиговском проспекте. Участок 2,8 га во Фрунзенском районе компания приобрела у ООО «Самсон-Лиговка». Ранее там находились построенные в 1905 году корпуса мясоперерабатывающего завода «Самсон», демонтаж которых проведен в июле 2016 года. Строительство планируется завершить в 2020 году. Сегодня Glorax Development имеет в портфеле девелопера 1 млн кв. м в Москве, Подмоскovie и Санкт-Петербурге. Объем строящихся объектов оценивается в 285 тыс. кв. м.

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

ЭФФЕКТ В 0,5 ТРИЛЛИОНА РУБЛЕЙ

Татьяна Мишина

Степень зависимости инженерно-энергетического хозяйства города от импортных материалов и оборудования за два года сократилась до 1–1,5%. По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, суммарный экономический эффект от перехода на отечественную продукцию оценивается примерно в 500 млрд рублей.

В рамках Недели импортозамещения петербургские предприятия поведали об очередном этапе работы по замене зарубежного оборудования и технологий, необходимых для энергетического комплекса города.

Эта деятельность, начатая в 2014 году под эгидой Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, сегодня позволяет подвести впечатляющие итоги. Если говорить только о новых закупках предприятий, то зависимость от импорта в СПб ГУП «Ленсвет» сократилась за два года с 5 до 1%, в ГУП «ТЭК СПб» — с 10 до менее 1%, в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» — с 30% до 1,6% в настоящее время. В планах Водоканала сократить к концу года этот показатель до 1,5%.

Импортозамещающие мероприятия в энергетике сегодня касаются практически всех применяемых технологий: от создания эффективных утеплителей до систем автоматизации и диспетчеризации со специально разработанным программным обеспечением.

«Если судить по топливно-энергетическому комплексу, то трубопроводная продукция и запорная арматура — целиком отечественного производства, горелкам и автоматике также нашлись российские аналоги», — рассказывает глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрей Бондарчук.

АО «Вибратор» предлагает собственное решение по автоматизации производственного цикла ТЭЦ. На предприятии для измерения технологических параметров разработан ряд цифровых

приборов, которые можно объединить в систему диспетчеризации и управлять посредством оригинальных программных продуктов.

«Полностью заменить зарубежные комплектующие получается не всегда, — отмечает начальник отдела систем диагностики и мониторинга АО «Вибратор» Николай Наливайко. — В основном это касается электронных компонентов, которые иногда даже оказываются дешевле отечественных».

В ЗАО «Термотроник» при производстве приборов учета также используются импортные электронные компоненты печатных плат, а вот от закупки финских заготовок из нержавеющей стали и китайских пластиковых корпусов отказались в пользу российских аналогов. Политика импортозамещения предоставляет новые возможности не только производителям оборудования, но и поставщикам комплектующих.

Дополнительным преимуществом отечественных инноваций зачастую становятся экономически более выгодные инженерные решения, учитывающие российские реалии. Например, в ООО «Сафит Инжиниринг» разработаны бесфланцевые композитные опоры освещения, которые проходят тестовую эксплуатацию в ГУП «Ленсвет».

«Ленсвет» занимается масштабной программой по освещению детских площадок и реализует порядка 500 таких объектов, — отметил Андрей Бондарчук. — Когда стоит задача по минимизации земельных работ, то такая закладка как раз



ЦИФРА

1%

— СОСТАВЛЯЮТ
ИМПОРТНЫЕ
КОМПЛЕКТУЮЩИЕ
В ЗАКУПКАХ
ПЕТЕРБУРГСКИХ
ГУПОВ

может быть применена, если будет рекомендована предприятием».

Заключения потенциальных потребителей становятся основными рекомендациями для отечественных разработчиков. Для обкатки в промышленных условиях своих новинок они зачастую безвозмездно устанавливают оборудование на заводах будущих заказчиков. «Вибратор» таким образом проводит опытную эксплуатацию системы диагностики роторных машин на теплостанциях, а «Термотроник» — тестирует магнитный расходомер на бумажной фабрике «Коммунар».

По словам главы комитета, работа

с российскими и прежде всего петербургскими производителями по расширению ассортимента выпускаемой продукции или в области локализации иностранных производств в России продолжается.

«Решение об импортной закупке, как правило, выносится на обсуждение научно-технических советов, и по каждой конкретной позиции я лично принимаю решение, но при этом обявляю исполнителя продолжать вести поиск отечественного аналога», — пояснил Андрей Бондарчук. По его словам, за год было утверждено всего около 50 подобных закупочных позиций.

**ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»**

в Петербурге
Кто строит

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

**ОФОРМИТЕ
ПОДПИСКУ**

на ПЕЧАТНУЮ
и ЭЛЕКТРОННУЮ
версию газеты

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: spb@ktostroy.ru
www.ktostroy.ru



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

ФИНАНСЫ

ИНВЕСТИЦИИ ТРЕБУЮТ ЛОГИКИ

Татьяна Мишина

Количество инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости – величина переменная, в значительной степени зависящая от рыночной ситуации. По одним данным, число этих сделок неуклонно растет с 2010 года и сейчас составляет около 15% в общем объеме договоров на приобретение жилья. По другим – наоборот, снижение покупательской способности сократило количество инвестиционных покупок жилья.



На рынке элитной недвижимости аналитики отмечают увеличение на 11% доли инвестиционных покупок только в течение третьего квартала 2016 года. В более объемном и привлекательном сегменте масс-маркет ситуация иная, и результаты исследований рынка разнятся.

ВЛИЯНИЕ БУКВЫ ЗАКОНА

Пока с определенной долей уверенности можно сказать, что ожидаемые в 2017 году законодательные изменения обязательно повлияют на структуру рынка жилья. Прежде всего может сократиться число первичных покупателей, в основном молодых семей, из-за сокращения банковских ипотечных программ с господдержкой. Но не исключено, что объемы покупки жилья инвесторами из других регионов даже вырастут. А вот в сегменте недвижимости, приобретаемой для улучшения жилищных условий, практически ничего не изменится, полагают аналитики рынка.

Говоря о факторах, влияющих на рынок недвижимости в 2017 году, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «ЦДС» Станислав Жигунов уверяет, что одни только поправки в 214-ФЗ увеличат стоимость жилья на 3–4% за счет взносов в компенсационный фонд, увеличения страховки и повышения уставного капитала застройщика. Сейчас, напоминает он, средняя стоимость квадратного

метра новостройки в черте города составляет 107 тыс. рублей, в ближайшем пригороде – около 72 тыс.

Как следствие, удорожание, а также сокращение налоговых льгот с 2017 года понизит инвестиционную привлекательность жилья и сократит спекулятивную игру на рынке недвижимости.

«Рынок в Петербурге сейчас замер, хотя сделки пока идут на хорошем уровне, – прояснил Станислав Жигунов. – Но в столице он практически встал: все ждут следующего года. Однако вряд ли недвижимость будет дешеветь, учитывая, что застройщики и так долго сдерживали цены, поступаясь маржой».

ИПОТЕЧНЫЙ БУМ

Еще один фактор влияния – общее снижение покупательской способности. На самом деле, уверяет эксперт, рынок давно живет в долг, и увеличение доли ипотечных продаж до 60–80% в портфеле застройщиков только подтверждает это. Однако ипотечный бум может обернуться для них обратной стороной: вместо того чтобы покупать новое жилье, заемщики будут сосредоточены на выплате кредитов.

Банки, напротив, смотрят на ситуацию с ипотечными инвестициями в недвижимость с оптимизмом независимо от участия государства в субсидировании кредитных ставок. По данным управления по работе

с партнерами и ипотечного кредитования Сбербанк, из 130 млрд ипотечного портфеля в Петербурге около 40 млрд приходится на заемщиков, которые не имеют прописки в Петербурге, и этот спрос на жилье со стороны жителей других регионов сохраняется не первый год.

Как правило, средняя стоимость аренды квартиры равна средней зарплате по региону, поясняет преимущества инвестиций в недвижимость с целью аренды глава управления Алексей Зуев. По его словам, среди частных покупателей есть «профессиональные» инвесторы, которые научились рассчитывать свои дополнительные доходы от инвестиций в квартиру на уровне котлована с использованием ипотечного кредитования. То же самое касается вторички с хорошей локацией, которую можно будет окупить арендой после качественного ремонта – в ряде случаев чистая прибыль может превысить платежи по ипотеке.

ОПТИМИЗИРОВАТЬ ПОКУПКУ

Покупая квартиру с инвестиционными целями, необходимо принимать во внимание не только ее стоимость, но и расположение, сроки сдачи, «социалку», перспективы развития района и репутацию застройщика, в свою очередь полагает управляющий партнер ГК ВН Антон Беляков. По его словам, доля покупателей

инвестиционных квартир «подсократилась» по сравнению с периодом 2011–2014 годов – в основном из-за изменений в ликвидности покупки. В то же время количество различных мероприятий по вопросам инвестиций в недвижимость, которые проводит компания для покупателей жилья, выросло за год в три раза.

«В любом жилом комплексе сегодня можно найти и предложения от застройщика, и предложения по переуступке, то есть выгодно и быстро перепродать квартиру, приобретенную на стадии котлована, уже не так просто, как это было еще три года назад, – поясняет топ-менеджер ГК ВН. Возможно, причина в том, что покупатель теперь ориентируется на устоявшиеся цены, не торопится с принятием решений и готов ждать и искать лучшее за те же деньги».

«Раньше инвестор покупал как можно больше квартир, думая, что это вечный актив, не особенно заботясь о финансовом планировании на годы вперед, – говорит Антон Беляков. – Сегодня он понимает, что недвижимость может обернуться пассивом. В итоге частный инвестор стал больше задумываться над тем, как оптимизировать покупку квартиры, а с ней налоговые отчисления, платежи по ипотеке и услуги по ЖКХ, чтобы она стала выгодным вложением. Это можно считать основным итогом рынка недвижимости входящем году».

НОВОСТИ

ЛОЭСК ПОСТРОИТ ДВЕ ПОДСТАЦИИ ЗА 44,5 МЛН РУБЛЕЙ

АО «Ленинградская областная электросетевая компания» объявило открытый запрос предложений среди субъектов малого и среднего предпринимательства на выполнение работ по строительству и реконструкции электросетевых объектов для обеспечения технологического присоединения заявителей свыше 15 кВт. Закупка разбита на два лота с начальной стоимостью 26,925 млн рублей и 17,574 млн рублей соответственно. В первом случае заявителю надлежит выполнить под ключ работы по строительству блочной комплектной трансформаторной подстанции (БКТП) 10/0,4 кВ с двумя силовыми трансформаторами и распределительными устройствами в массиве Мурино Всеволожского района Ленобласти и проложить кабельные линии к существующей подстанции и к распределительным щитам трех жилых домов. Во втором – построить БКТП в г. Волхов, от нее – кабельную линию к трансформаторной подстанции ТП-178 и выполнить реконструкцию оборудования ТП-178. Прием заявок продлится до 14 ноября 2016 года.

СПБ ГАСУ ПОДГОТОВИТ АРХИТЕКТОРОВ ДЛЯ ЛЕНОБЛАСТИ

Правительство Ленобласти и Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ) заключили соглашение о сотрудничестве в рамках профессиональной подготовки специалистов – архитекторов и инженеров-строителей. Ленинградская область лидирует по темпам роста объемов вводимой в строй новой недвижимости. В прошлом году в эксплуатацию в регионе было введено 2,3 млн кв. м жилья. В ближайшие годы будет построено еще около 10 млн кв. м. «Каждый второй проект застройки сегодня не проходит через сито градостроительного совета. В Госстройнадзор приносят «сырые» проекты, не выдерживающие никакой критики», – подчеркнул заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин.

ЗАКС ОДОБРИЛ ЗАКОН ОБ ОБЪЕКТАХ ГЕНПЛАНА

Законодательное собрание Петербурга одобрило в первом чтении законопроект о видах объектов регионального значения, подлежащих отображению на Генеральном плане развития города. «За» проголосовало 50 депутатов, противников документа и воздержавшихся не было. Представитель губернатора в ЗакСе Михаил Бродский отметил, что законопроект еще не готов, поэтому его необходимо обсудить и внести правки до второго чтения. Глава фракции «Справедливая Россия» Алексей Ковалев напомнил, что документ принимается на 30 лет, поэтому странно, что там должны быть отображены велодорожки, ситуация с которыми точно изменится гораздо раньше. «И что, нам придется каждые полгода менять Генплан?» – недоумевает он. Также депутат отметил, что в документе не отображены многие важные для города объекты, например, зеленые зоны.

ПРАВИТЕЛЬСТВО УЖЕСТОЧИТ ТРЕБОВАНИЯ К ГАЗОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Государственная Дума РФ приняла во втором чтении законопроект Минстроя о мерах повышения газовой безопасности. Министр Михаил Мень рассказал, что законопроект «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает наделение Правительства полномочиями по установлению требований к лицам, осуществляющим техническое обслуживание внутридомового газового оборудования. «Помимо этого, мы сейчас готовим к внесению в Правительство России законопроект, который предоставит каждому жилищному инспектору повышенные полномочия по осмотру жилых помещений во избежание несчастных случаев», – сообщил Михаил Мень. Кроме того, по словам главы ведомства, Минстрой России рассматривает возможность установки в жилых помещениях газоанализаторов – специальных датчиков, сигнализирующих об опасной концентрации газа.

НОУ-ХАУ

ДОРОГИ БЕЗ ДУРАКОВ



Мария Мельникова

Проблемы транспортной доступности необходимо решать любым путем, используя все имеющиеся резервы. В частности, чиновники призывают развивать рельсовый транспорт, который разгрузит автомобильные дороги и улучшит качество перевозок. Большую роль в данном вопросе отводят железной дороге.

РЕЛЬСОВАЯ АЛЬТЕРНАТИВА

Как рассказал заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин, Октябрьская железная дорога и ОАО «Северо-Западная пригородная пассажирская компания» активно занимаются развитием скоростного пассажирского сообщения. Для повышения транспортной доступности удаленных районов области запущены современные скоростные поезда повышенной комфортности «Ласточка». Они курсируют до Выборга, Волховстроя, Любани, Луги. Кроме того, прорабатываются вопросы организации тактового движения пригородных поездов от Финляндского вокзала до Мельничного Ручья.

Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти уже приступила к разработке предпроектной документации для строительства рельсовых путей от города Сертолово через железнодорожную станцию Левашово до Финляндского вокзала в Петербурге. Объект должен быть полностью завершен в середине 2017 года.

Отметим, что ранее планировалось запустить по этому направлению легкорельсовую линию, но в условиях секвестирования бюджета разработчики предпочли использовать уже имеющуюся инфраструктуру. «Эта железнодорожная ветка действующая, но используется исключительно для организации грузового движения, поэтому необходима реконструкция. На сегодняшний день на финансирование проекта выделены средства из федерального бюджета», – рассказал начальник управления пассажирского транспорта и портовой инфраструктуры Дирекции по развитию транспорт-

ной системы Петербурга и Ленобласти Михаил Курдяев.

По задумке чиновников, пригородное железнодорожное сообщение станет хорошей альтернативой автотранспорту. Тем более что в Сертолово и окрестностях в настоящее время реализуются масштабные девелоперские проекты общей площадью более миллиона квадратных метров жилья. «Реализация проекта позволит значительно улучшить транспортную доступность Сертолово, в том числе и такого важного объекта, как НИИ онкологии им. Н.Н. Петрова Минздрава России в поселке Песочный», – добавил г-н Курдяев.

ЛЕГКИЕ РЕЛЬСЫ

Удачным решением проблем может стать и развитие легкорельсового транспорта. Так, «Группа ЛСР» недавно выступила с концессионной инициативой по строительству линии легкого трамвая по направлению Петербург – Всеволожск. Напомним, что девелопер застраивает территории бывшего Ржевского аэродрома в этом же районе, на границе города и области. А линия ЛРТ протяженностью 10,7 км призвана связать Крымскую улицу в микрорайоне Южный (Всеволожск) и трамвайную сеть Питера. Компания предложила подключить будущие линии к трамвайной сети Красногвардейского района с помощью 650 метров трамвайных путей в створе Ириновского проспекта, что уже предусмотрено в Генплане города.

Проект оценили примерно в 7,7 млрд рублей, однако схема его финансирования еще не разработана. Для создания та-

кой линии понадобится не менее трех лет. «Реализация данного решения в значительной степени зависит от позиции правительства Петербурга по поводу включения пробивки Ириновского проспекта в адресную инвестиционную программу КРТИ. Это снимает с повестки дня вопрос о необходимости проведения совместных процедур двух субъектов по привлечению концессионера», – отметил Михаил Москвин.

Напомним, что в конце августа был одобрен еще один проект по созданию линии ЛРТ, связывающей поселок Шушары с городом Колпино. Стоимость его реализации оценивается почти в 13 млрд рублей, из которых 10 млрд рублей – на создание самой линии, а 2,5 млрд уйдет на закупку 22 трамваев. Кроме того, заинтересованность реализацией проектов ЛРТ до Сертолово и Всеволожска высказывалась китайским консорциумом CIMM-CNR Dalian Consortium, а позднее – канадской машиностроительной компанией Bombardier Inc. Однако в конце июня стало известно, что китайский консорциум может покинуть проект. Сообщалось также, что соединить город и область ЛРТ сможет не раньше 2022 года, после завершения футбольных чемпионатов.

В августе Смольный заключил соглашение на строительство трамвайной сети с ООО «Транспортная концессионная компания». Консорциум компании «ЛСР» и УК «Лидер» рассчитывает за 30 лет заработать 22,4 млрд рублей.

В НОВЫЙ МИР ПО ШПАЛАМ

Эксперты согласны с тем, что рельсовый транспорт может значительно облегчить ситуацию в активно развивающихся по периметру города

районах, жители которых, как правило, работают в Петербурге.

«Строительство железнодорожного сообщения с Сертолово разгрузит существующую автомобильную трассу. Фактически железнодорожные пути уже есть, нужно просто приспособить их под требуемые мощности. Однако только достаточное количество рейсов в день решит транспортную проблему», – сказала руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева, добавив, что жилье в Сертолово пользуется спросом, поэтому население города будет только увеличиваться.

Стоит отметить, что поезда имеют большое преимущество перед автомобилями – на рельсах нет пробок, а значит, добраться до места можно будет быстро и со здоровыми нервами. По предварительным данным Октябрьской железной дороги (ОЖД), поездка от Сертолово до Финляндского вокзала будет занимать около 40 минут.

Кроме того, эксперты уверяют, что уже действующий рельсовый транспорт очень популярен. Только в октябре 2016 года пассажирами ОЖД стали около 13 млн человек, что на 6% больше, чем в октябре 2015 года. Из них в пригородном сообщении отправлено более 11,6 млн пассажиров, что на 5,5% больше результата прошлого года, в дальнейшем следовании – более 1,3 млн, на 11,1% больше.

При этом, отметили в «Лаборатории МЕТРОВ», если сообщение в Сертолово будет налажено, то строящееся там жилье обязательно подорожает. Впрочем, это ждет и все остальные приграничные территории после появления прямого сообщения с городом.

18

НОЯБРЯ

СОСТОИТСЯ

ОСЕННИЙ КУБОК

СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ

В благотворительном турнире примут участие:

Подробнее на сайте www.stroimdobro.org

Организаторы

Благотворительный фонд

ВСЕСЕЗОННЫЙ ЦЕНТР ПЛЯЖНОГО СПОРТА

ПЕРСПЕКТИВЫ

ПОСТРОИМ ТОЛЬКО С ГЧП

Мария Мельникова

Во время III ежегодной конференции «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области» чиновники всех уровней говорили об успешности применения схем государственно-частного партнерства (ГЧП) и концессии для строительства инфраструктуры и призывали расширять опыт сотрудничества.

Власти двух регионов хотят создать единую транспортную систему, в которой будут активно развиваться не только автомобильные магистрали и метрополитен, но также рельсовые, морские и воздушные перевозки. Но для того чтобы все это работало, нужно создавать перехватывающие парковки, строить порты, вокзалы и т. д. Газета «Кто строит в Петербурге» представляет самые интересные пункты стратегии развития.

Государство не в состоянии справиться со строительством необходимой транспортной инфраструктуры без активного участия частного бизнеса. Сегодня госструктуры готовы предложить компаниям партнерство в перспективных и масштабных проектах.

ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «ДЕВЯТКИНО»

2017–2021

Планируется строительство международного и междугороднего автобусного вокзала, железнодорожной станции, станции метро и автомобильной стоянки.



ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «РЫБАЦКОЕ»

2017–2019

Планируется строительство вестибюля метро, железнодорожной станции, остановки наземного городского и пригородного пассажирского транспорта, остановки линии легкорельсового транспорта, перехватывающей парковки.



ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ «КУДРОВО»

2021–2025

Планируется строительство вестибюля метро, железнодорожной станции, остановки наземного городского и пригородного пассажирского транспорта, остановки линии легкорельсового транспорта, перехватывающей парковки.



СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИНИИ ЛЕГКОРЕЛЬСОВОГО ТРАНСПОРТА ОТ СТАНЦИИ МЕТРО «ОЗЕРКИ» ИЛИ «ПАРНАС» ДО СЕРТОЛОВО

2020–2022

Предпроектная документация уже разработана, выбран и согласован вариант трассирования ЛРТ, определены конструктивно-технологические решения, произведена оценка сроков и затрат, связанных с выполнением инженерных изысканий, проектной документации, производства строительно-монтажных работ.



СТРОИТЕЛЬСТВО ПОДЪЕЗДА ОТ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ А-118 ДО ТРАССЫ М-11 «НАРВА»

2018–2020

А-180 «Нарва» – единственная автомобильная дорога на территории Ленобласти, несоединенная с КАД. Реализация проекта обеспечит вывод транзитных связей в обход центральной жилой части города Красное Село и населенного пункта Горелово.



СТРОИТЕЛЬСТВО ТРАНСПОРТНОЙ РАЗВЯЗКИ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ КАД В СТОРЕ МАГИСТРАЛИ № 15, т. е. с продолжением улицы Пионерстроя

2015–2017

Развязка обеспечит подключение улично-дорожной сети Петербурга и области к КАД. Стоимость реализации будет определена после завершения предпроектных проработок.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИНИИ ЛЕГКОРЕЛЬСОВОГО ТРАНСПОРТА ИЗ ПЕТЕРБУРГА ВО ВСЕВОЛОЖСК

2020–2022

Дирекция по развитию транспортной системы уже приняла работы по разработке предпроектной документации. Протяженность объекта составит 16 км, максимальное число пассажиров, перевезенных в час пик, к 2020 году должно достигнуть 8,3 тыс., к 2035-му – 10,8 тыс. Интервал движения в час пик – 2,5 минуты.



РАЗВИТИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ПОРТУ БРОНКА

2020–2050

Необходима реконструкция существующих станций и перегонов на участке Рыбачкое – Купчинская – Среднерогатская – Предпортовая – Лигово – Ораниенбаум – Бронка. Стоимость не определена.



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ ПОСЕЛКА БУГРЫ

С I квартала 2016 года

разрабатываются варианты подключения улично-дорожной сети поселка Бугры к существующей и перспективной дорожной сети Петербурга и области, в том числе к КАД. Идет согласование предпроектной документации. Финальная стоимость не определена.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ ДЕРЕВНИ КУДРОВО

С конца 2015 года

предусмотрено строительство транспортной развязки на пересечении КАД и улицы Ленинградской с устройством местных проездов вдоль «бетонки» до транспортной развязки с дорогой Р-21 «Кола»; подключение Кудрово к дороге Р-21 «Кола»; трамвайной линии с устройством путепровода через железнодорожные пути на участке «Заневский пост 2 – Нева 1», от метро «Дыбенко» через жилые кварталы Кудрово до торгово-развлекательного комплекса «МЕГА-Дыбенко» с перспективой продолжения до деревни Новосаратовка; размещение велопарковок и устройство велодорожек. Финальная стоимость не определена.



А ТАКЖЕ:

- организация железнодорожного сообщения Сертолово – Левашово – Финляндский вокзал: стоимость и сроки не определены;
- строительство грузовой зоны аэропорта Пулково;
- строительство грузового аэропорта Усть-Луга с 2021 по 2030 год;
- строительство перехватывающих парковок: 16 – к 2020 году и 19 – к 2030 году;
- строительство 54,6 км линий метрополитена и семи новых станций к 2030 году.

Использованы фотографии Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области, правительства Ленобласти, Октябрьской железной дороги, аэропорта Домодедово, управы района Богородское, Stroyki-spb.ru, РБК, Spbrealty.ru («Петербургская Недвижимость»), Влюбимомгороде.рф, Russos.ru

ИНТЕРВЬЮ

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ЭКСПЕРТИЗЕ

Наталья Бурковская

О новых стратегических задачах экспертов, законодательных изменениях, подготовке адресных инвестиционных программ в социальной сфере и реформировании отрасли корреспонденту «Кто строит в Петербурге» рассказал Игорь Геннадьевич Юдин, директор Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» (СПб ГАУ «ЦГЭ»).

— Не так давно Вы стали руководителем Центра государственной экспертизы. Какие задачи стоят перед учреждением, и как Вы планируете воплощать их в жизнь?

— Действительно, на должность директора Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» я был назначен недавно, когда прежний руководитель перешел на другую работу. Главной функцией Центра государственной экспертизы останется проведение оценки соответствия проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

В настоящее время на региональном уровне под руководством вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Николаевича Албина ведется активная работа по совершенствованию проектно-сметного дела. В ней участвуют Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, Комитет по строительству, Комитет по градостроительству и архитектуре, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, а также иные исполнительные органы государственной власти строительного комплекса.

Основная цель этой работы — формирование перспективных среднесрочных и долгосрочных планов подготовки проектно-сметной документации и выполнения строительно-монтажных работ.

На сегодняшний день в городе ощущается необходимость доработки и подготовки адресных инвестиционных программ в социальной сфере. Формирование таких программ даст возможность разумно потратить средства городского бюджета с учетом потребностей населения.

— Сегодня в строительную отрасль возвращается понятие «технико-экономическое обоснование»?

— Подготовка технико-экономического обоснования инвестиционных проектов — это очень перспективное направление, которое касается не только города, но и страны в целом. Отсутствие в настоящее время технико-экономических обоснований строительных проектов как стадии проектирования является причиной частых расторжений государственных контрактов, неисполнения принятых обязательств, а также некачественной подготовки проектной документации.

СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» совместно с КГА и иными исполнительными органами государственной власти подготовило проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» в части правового закрепления технико-экономического

обоснования как обязательной стадии проектирования.

Разработка технико-экономического обоснования инвестиционных проектов позволит правильно рассчитать расходование средств при формировании адресной инвестиционной программы и любого бюджетного финансирования строительства, а также обеспечит оценку будущих эксплуатационных затрат объектов капитального строительства.

— Приведет ли это к экономии бюджетных средств?

— Безусловно, разработка технико-экономических обоснований строительных проектов обеспечит экономию бюджетных средств.

Другим важным аспектом плана реформирования отрасли является переход к определению стоимости проектно-изыскательских работ на основе расчетов трудозатрат. Сейчас расчет сметы ведется по сметно-нормативной базе в ценах 2001 года с учетом корректирующих коэффициентов.

Мы также активно ведем подготовку рекомендаций по снижению сметной стоимости объектов, повышению энергоэффективности, применению новых материалов и технологий, импортозамещению. В настоящий момент проект рекомендаций обсуждается с профильными исполнительными органами государственной власти.

Еще одним направлением экономии бюджетных средств является формирование актуальной базы инженерных изысканий. Каждое инженерное изыскание, проведенное за бюджетный счет, должно быть включено в единую базу, чтобы при необходимости не повторять его, а воспользоваться уже имеющимися данными. Это исключит двойную, а иногда и тройную оплату работ.

— Ведение такой базы сродни реестру проектов повторного применения. Этот пласт работ также закреплен за Вашим ведомством?

— Задача формирования регионального реестра проектов повторного применения напрямую поручена Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Центру государственной экспертизы.

На сегодняшний день Центр государственной экспертизы приступил к наполнению реестра: создан соответствующий электронный интерфейс, отбираются проекты, размещен раздел на официальном сайте учреждения «Реестр типовой проектной документации».

По поручению курирующего вице-губернатора осуществлен сбор отзывов от административных районов Санкт-Петербурга об эксплуатируемых социальных объектах. Информация районных адми-

нистраций учитывается при формировании реестра.

— Каким образом отбираются проекты для реестра?

— Для этого создан Нормативно-технический совет. Объекты, рекомендованные к повторному применению, определяет не одна организация, а совет профильных профессиональных организаций, которые тщательно изучают проектную документацию. В состав Совета вошли 25 представителей от 15 различных организаций. На сегодняшний день состоялось уже два заседания Совета и по их результатам предложено внести в реестр 14 проектов строительства.

Основная цель всех этих мероприятий — поиск наилучших практик реализации социальных объектов и экономия бюджетных средств.

— Какая работа ведется ЦГЭ для преодоления административных барьеров и сокращения сроков подготовки разрешительной документации?

— В целях снижения административных барьеров в процессе проведения экспертизы и получения разрешений на строительство Центром государственной экспертизы совместно со Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга прорабатываются мероприятия, которые позволят в будущем сократить среднестатистический срок проведения государственной экспертизы до 35 календарных дней.

Одной из наиболее важных задач для учреждения сегодня является переход на оказание услуг в электронном виде. Согласно постановлению Правительства от 7 декабря 2015 года № 1330 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145» с 1 января 2017 года все региональные экспертизы должны принимать для проведения государственной экспертизы проектную документацию и результаты инженерных изысканий исключительно в электронной форме. Экспертные организации должны обеспечить для заявителей возможность удаленного прохождения государственной экспертизы посредством электронных сервисов, а также порталов государственных услуг.

Работа по внедрению электронных сервисов при предоставлении государственных услуг в Центре государственной экспертизы ведется еще с 2012 года.

С указанного периода для заявителей реализована возможность использовать электронную запись для прохождения экспертизы, а также представлять электронную проектную документацию. Сегодня информационная система учреждения обеспечивает удаленное вза-



ДОСЬЕ

Игорь Геннадьевич ЮДИН

Родился 30 апреля 1967 года. В 1989 году окончил Военный институт Минобороны СССР с присвоением квалификации «переводчик-референт по китайскому языку, переводчик по английскому языку».

До 1991 года служил в Вооруженных силах СССР.

С 1991 по 1993 год работал в должности замдиректора и директора ООО «Линк-сервис ЛТД».

С 1993 по 1995 год занимал должность президента АОЗТ «Стройзаказ СПб».

С 1995 по 2010 год занимал руководящие должности в коммерческих организациях.

В 2003 году получил диплом о профессиональной переподготовке по направлению «менеджмент» в Межотраслевом институте повышения квалификации.

В 2012 году окончил РАНХиГС по специальности «государственное и муниципальное управление» с присвоением квалификации «менеджер».

В 2012 году принят на должность замдиректора СПб ГАУ «ЦГЭ».

С марта 2015 года переведен на должность первого заместителя директора.

В 2013 году получил диплом о профессиональной переподготовке по направлению «промышленное и гражданское строительство» в Санкт-Петербургском архитектурно-строительном университете.

В 2015 году прошел курс профессиональной переподготовки по направлению «автомобильные дороги и аэродромы» в СПб ГАСУ.

6 октября 2016 года назначен на должность директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» согласно приказу № 168-к Службы госстройнадзора.

имодельствие заявителей и специалистов Центра государственной экспертизы и позволяет получить государственную услугу по проведению государственной экспертизы полностью в электронном виде. Запуск модернизированного электронного сервиса учреждения состоялся 1 сентября 2016 года.

В настоящее время мы осуществляем дальнейшее совершенствование информационной системы учреждения. Так, первоначальный вариант электронного заявления о проведении экспертизы включал в себя 72 поля. Мы подсчитали, что, если заполнять каждое поле по одной минуте, даже для опытных пользователей потребуется значительное количество времени. Мы оптимизировали форму и сократили количество полей до 40, причем 11 из них заполняются пу-

тем выбора из списка предложенных вариантов. Такие мероприятия облегчают работу конечных пользователей с электронным сервисом учреждения.

Центром государственной экспертизы также организован цикл бесплатных обучающих семинаров для всех заинтересованных лиц. На сегодняшний момент проведено пять таких мероприятий: 21 июня, 8, 15 и 22 сентября, 25 октября.

Одновременно Центром государственной экспертизы с апреля 2015 года обеспечена возможность рассмотрения проектов, подготовленных с использованием технологий информационного моделирования. Сегодня мы решаем задачу по синхронизации работы с информационными моделями посредством модернизированного электронного сервиса учреждения.

ТЕНДЕНЦИИ



КОМФОРТ В ШУШАРАХ

Мария Мельникова

Комфорт-класс постепенно осваивает спальные районы. И если в локациях у станций метро, рядом с рекреационными и историческими объектами возведение жилья комфорт-класса оправданно, то строительство комплексов с современными инженерными решениями и специальными опциями в чистом поле или на отшибе города вызывает много вопросов. Эксперты не уверены в востребованности проекта комфорт-класса в Шушарах, но согласны, что это будет полезно для развития района.

Московская корпорация «Лидер» презентовала свой новый проект комфорт-класса в Петербурге. UP-квартал «Московский» компания намерена построить в Шушарах, где уже много лет ведется стройка экономкласса.

Он объединит три жилых дома перемной этажности и четыре девятиэтажных паркинга на 1110 машино-мест.

«Проект сочетает в себе все преимущества нового формата жилья. Его сильной стороной является наполнение и грамотная планировка территории.

Здания в составе жилого комплекса формируют закрытое внутреннее пространство квартала, где предусмотре-

но все необходимое для комфортного и безопасного проживания: огороженная территория, доступ по смарт-картам и круглосуточное видеонаблюдение, детские площадки, уличные тренажеры и места для занятий спортом, велодорожки, сквер для прогулок и отдыха. Во всех парадных, помимо колясочных и парковок для велосипедов, будут оборудованы мойки для шин и лап животных. Все это и есть философия бренда UP», — пояснили в строительной компании.

Однако все это выглядит мало полезным, если вспомнить, что жилой комплекс возводится в промышленном

районе Шушары, который уже много лет планомерно застраивают панельными домами. Довольно большой процент квартир в них выкуплен Смольным в качестве социального жилья.

КОМФОРТ ПО-ШУШАРСКИ

Мнения экспертов о том, можно ли вообще говорить о жилье комфорт-класса в промышленном районе с массовой застройкой, разделились. «Рынок жилья комфорт-класса представлен в Петербурге разнообразным предложением. Это проекты, строящиеся в развитых районах, где удобство месторасположения сопряжено с до-

статочным комфортом самого объекта и его «начинки». В сегменте строящегося жилья комфорт-класс занимает около 26%», — сообщила директор управления стратегического маркетинга холдинга RBI Вера Сережина. При этом эксперт отметила, что **жилье может считаться комфорт-классом, только если у района, в котором оно строится, нет проблем с транспортной доступностью к центру города.** А у Шушар с этим неоднозначно.

Ряд экспертов полагают, что дороги в Шушарах — большое место. Компания Navis Development Group планирует запуск нескольких проектов на юге города (Не в Шушарах. — Прим. ред.). «На мой взгляд, данная локация характеризуется плохой транспортной доступностью и высокой плотностью застройки», — объяснила руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева.

Андрей Скоров, генеральный директор компании «Дальпитерстрой», которая строит жилье экономкласса в Шушарах, признает, что ряда дорожных развязок не хватает, но все поправимо. Некоторые эксперты согласны с ним и уверены, что ситуация с транспортной доступностью Шушар вскоре изменится в лучшую сторону. «Просто район надо развивать», — уточнил г-н Скоров.

Управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Besar Катерина Соболева отмечает, что Шушары окружены крупными автомагистралями: есть выезд на Кольцевую автодорогу, Витебский и Московский проспекты. Кроме того, удобно добираться в аэропорт Пулковое или в туристические Мекки: Пушкин и Павловск.

В компании «Лидер Групп» напомнили, что в планах города строительство метро «Шушары». «Очевидно, что в перспективе ближайших лет с вводом новой станции активизируется и строительство комфортабельных жилых микрорайонов, которые потянут за собой развитие коммерческой, транспортной и социальной инфраструктуры. Качество жизни в этой локации вырастет в разы», — полагает Александр Рассудов, младший партнер группы компаний «Лидер Групп», которая уже реализовывала жилые проекты комфорт-класса в Шушарах. Сейчас компания ведет здесь строительство квартала «Босфор».

ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ ДЕФИЦИТ

Массовая многоэтажная застройка породила дефицит инфраструктуры. «В Шушарах очевидное несоответствие количества необходимой социальной инфраструктуры с количеством проживающих», — отметила Елизавета Яковлева.

Многие аналитики разделяют это мнение, но все же замечают, что Шушары — это уже сложившийся жилой район, а значит, инфраструктура в каком-то виде там уже есть. С приходом новых застройщиков ее объемы будут только нарастать. «Шушары — прекрасный развивающийся район, которым нужно гордиться. Чем больше жилья там будет строиться, тем активнее все будет развиваться, в том числе и инфраструктура. Надо заняться освещением, построить церковь — и этот район будет ничем не хуже престижных петербургских окраин», — уверен он.

«Лидер Групп» также пообещал внести свою лепту в развитие района. «В рамках реализации проекта КОТ мы реконструируем два выезда из поселка, возведем пять детских садов, четыре школы, два встроенно-пристроенных медицинских центра, четыре спорткомплекса, выделим место под стадион. На первых этажах домов откроются магазины, аптеки, химчистки, отделения

банков и другая бытовая инфраструктура», — сообщил Александр Рассудов.

Однако заместитель генерального директора по маркетингу компании «Ленстройматериалы» Дмитрий Карпушин отмечает, что покупатели жилья комфорт-класса ждать не будут, поэтому, задумывая проект, надо сразу строить все необходимое. «Нужно понимать, что для полноценного формирования жилой среды объем проекта должен насчитывать десятки гектаров. Конечно, сам по себе большой проект не является гарантией комфорт-класса, но на 5–10 гектарах вместить все необходимое для удобной жизни просто не удастся», — сказал он.

ВЫБОРА НЕТ

Но самое главное, о чем говорят все аналитики и эксперты, — у строителей скоро совсем не будет выбора, так как пятна для застройки внутри КАД сокращаются, поэтому придется осваивать земли за кольцевой и в ближайших пригородах. И в данном случае Шушары становятся весьма привлекательным районом, жители которого получают петербургскую прописку и возможность ежедневно ездить в город на работу. «Петербург развивается, и пятен под застройку в пределах городской черты становится все меньше. Одна из территорий притяжения девелоперской активности — это Шушары, которые имеют все шансы преобразиться, получить новое современное лицо, стать перспективным и привлекательным местом для жизни и вложения инвестиций», — считает Александр Рассудов. — Поскольку очевидно, что в перспективе ближайших лет с вводом новой станции метро «Шушары», строительством комфортабельных жилых микрорайонов, которые «подтянут» за собой развитие коммерческой, транспортной и социальной инфраструктуры, качество жизни в этой локации вырастет в разы».

ПОКУПАТЕЛИ НАЙДУТСЯ

Эксперты уверены, что покупатели на комфорт-жилье в Шушарах найдутся. Начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова сообщила: «Если локация массовой застройки просуществовала достаточно долго, то внутри формируется покупательский запрос на новое, более качественное жилье. В любой локации можно построить объект комфорт-класса, как только спрос на новостройки подрос и прошло достаточно времени для того, чтобы эти потребности сформировались. Когда семья переросла свою квартиру и хочет улучшить жилищные условия, для нее, как правило, предпочтительнее найти новую квартиру где-нибудь поблизости».

И все-таки эксперты склонны считать, что место под строительство объектов комфорт-класса надо выбирать тщательно. «Лучше найти небольшое, но при этом удобное, укромное, достаточно тихое и спокойное место под строительство комфортного жилья», — считает г-жа Денисова.

Также на комфорт-проекты в Шушарах могут обратить внимание и те, кому аналогичное по качеству жилье в пределах КАД не по карману. «Теперь покупатель более пристальное внимание обращает на качественную проработку проекта. В зависимости от цены на жилье комфорт-класса и на окружающие новостройки экономкласса покупатель выберет, что важно и по средствам именно ему», — полагает руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ». Помимо этого, жилье в Шушарах может заинтересовать и тех, кто часто ездит в аэропорт Пулковое, отметили в NAI Besar.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

ПРАВИЛА ИГРЫ

Успешность компаний-лидеров во многом связана с тем, что их деятельность основана на последовательном выполнении определенных правил. Иногда хорошие результаты достигаются вопреки правилам, но это тоже происходит осознанно. Один из самых известных мировых экспертов в области маркетинга Эрик Шульц в книге «Игра в маркетинг. Как добиваются победы лучшие мировые компании» шаг за шагом раскрывает секреты, стоящие за общепризнанными успехами.

Важно отметить, что целый ряд правил, предлагаемых Шульцем, достаточно универсален и может применяться в самых разных областях деятельности, не только в маркетинге. Это в особенности касается рабочей миссии и «мозгового штурма», но и многие кажущиеся узкоспециальными положения вполне подлежат переносу на производственную деятельность.

ОБЩИЕ ПРАВИЛА

Шульц, как и многие бизнес-писатели до и после него, начинает свою книгу с обсуждения миссии компании. Особенность предложенного им взгляда на проблему заключается в том, что помимо корпоративных миссий он рекомендует формулировать краткие внутренние рабочие миссии, которые в одном предложении указывают сотрудникам конечную цель их деятельности.

Такие рабочие миссии, а также оперативные уставы, в которых отражаются измеримые цели и задачи рабочих групп, должны быть у каждого отдела, чтобы определять его роль в поддержке выполнения миссии всей компании в целом. Для формирования рабочей миссии нужно определить основные профессиональные задачи отдела, главный принцип, который вы станете отстаивать, и клиента, для которого работаете, — иначе говоря, что, как и для кого вы будете делать.

Оперативный устав определяет сферы полномочий, список задач, цели, исчисляемые критерии успеха и потенциальные факторы, мешающие его достижению. Устав дает общий вид работы отдела, показывает, чем вы занимаетесь, а чем не занимаетесь, помогает концентрировать внимание каждого работника на конечных целях.

Разработка этих документов — непростой процесс, но в результате определяются ожидания руководства и персонала относительно целей деятельности подразделения, а также ясные и однозначные правила оценки работы.

Чтобы найти новые идеи, большинство компаний практикует так называемые мозговые штурмы. И обычно они проходят достаточно уныло: сотрудники собираются в конференц-зале и обсуждают свои «домашние заготовки». Автор книги ссылается на специалиста в этой сфере Дуга Холла, который называет такой подход «осушением мозгов».

В противовес этому предлагается совершенно иная, гораздо более успешная концепция, основанная на реакции на раздражители — предметы, провоцирующие на создание идей. Для этого «мозговой штурм» должен проходить в атмосфере веселья, за пределами офиса, в неформальной обстановке.

Важно пригласить творческих людей, которые не работают в фирме — не связанные корпоративными условностями специалисты помогут создать ощущение интеллектуальной свободы. Кроме того, сочетание людей, хорошо знающих ваши процессы, и тех, кто ничего об этих процессах не знает, создает уникальную питательную среду, ведь очень многие идеи остаются неозвученными только потому, что в компании «так не принято».

По мере того как участники начнут избавляться от своих предубеждений и чувства причастности к работе, станут более независимыми, идеи начнут вырываться наружу. При этом все, даже самые нелепые с виду мысли на время обсуждения должны быть равноправны — никогда нельзя заранее предсказать, что из них получится после «штурма».

ПРАВИЛА РАЗРАБОТКИ

Прежде чем начать разрабатывать товар, необходимо выяснить, чего на самом деле хочет клиент. Миллионы ежегодно тратятся на то, чтобы исследовать потребителей — проводятся опросы, фокус-группы, полевые наблюдения. Это делают все, и соответственно, все получают примерно одинаковые результаты. В успешных компаниях, по мнению Шульца, маркетинговый персонал получает

стратегические знания о покупателях в том числе из наблюдений за реальной жизнью — за знакомыми, членами семьи, прохожими. В одной крупной фирме существует правило, по которому любой командированный сотрудник посещает в чужом городе три магазина, торгующие ее продукцией. Так он получает представление о ситуации и приобретает новые идеи. Эффективным также может оказаться заимствование концепций из положения в других товарных категориях.

Разумеется, огромную роль играет умение правильно интерпретировать наблюдения — здесь важно сохранять широту суждений, максимально освободившись от предубеждений. Можно легко ошибиться, сделав неправильное предположение о причинах поведения потребителей. Чтобы этого избежать, надо составить иерархию качеств товара, которыми люди руководствуются при покупке. Например, если люди покупают книгу, то в первую очередь из-за содержания или имени автора, и только потом благодаря размеру и переплету, хотя и они имеют значение.

Правильное стратегическое позиционирование товара — сложная, но решающе важная задача. Это и искусство, и наука одновременно. Шульц рекомендует при формулировании позиции опираться на три основных элемента. Это аудитория продукта, его преимущество перед другими и неоспоримый довод для покупки. Нужно создавать ясное, но при этом неожиданное заявление о стратегическом позиционировании, которое сразу создаст конкурентное преимущество для товара.

Многим кажется, что продукт должен быть универсальным, но это не так. Всегда существует категория потребителей, которая является основной, на которую следует направлять максимальные усилия при продвижении.

Уникальное преимущество товара — это свойство, которое выделяет его из ряда других в своей группе. А неоспоримый довод — причина того, почему его нужно купить, потребительская выгода. При этом довод должен быть разумным, то есть надо не просто сказать «мы лучшие», а «мы лучшие, потому что...».

Есть и еще один «ингредиент». Должно быть что-то, что значимо и существенно для клиента, вызывает у него эмоциональный отклик, то, что Шульц называет «точкой страсти». Это может быть ностальгическое воспоминание, репутация бренда в целом или возможность удовлетворения потребности, которую не удовлетворяет ни один из имеющихся сейчас на рынке товаров. В России долгое время в качестве «точки страсти» многие используют ностальгию по вкусам советского детства, но, как и любой слишком часто используемый прием, он тоже постепенно утрачивает свою эффективность.

При разработке нового товара нужно фокусироваться не на его функционале, а на том, что от новинки получит потребитель. И объяснение преимущества должно быть доступно человеку без специального образования.

Товар должен быть интересен клиенту сам по себе — иначе даже логотип известной марки ничего не даст. Ну и, конечно же, критически важно подобрать хорошее, продуманное название. Благозвучный набор букв без смысла, скорее всего, не сработает.

Следует избегать товаров, не имеющих значительных отличий от уже существующих, а также продуктов, фактически расширяющих имеющийся ассортимент, но не приносящих новых покупателей — прибыль останется прежней, а спрос на старые продукты упадет.

ПРАВИЛА РАСПРОСТРАНЕНИЯ

Когда товар готов к выходу на рынок, наступает время определить его цену. Для этого Шульц советует провести анализ эластичности цен, изучив ситуацию на рынке. Правильной будет, разумеется,

не самая низкая цена, но и не средняя, а та, которая принесет наибольшую прибыль при наименьших затратах.

Иначе говоря, если вы при себестоимости изделия 2 рубля можете продать 10 штук по 5 рублей и 15 штук по 4 рубля, то, несмотря на то, что прибыль окажется в обоих случаях 30 рублей, правильная цена, очевидно, будет 5 рублей. Просто потому, что вы не будете при этом тратить ресурсы на производство лишних пяти предметов.

Учитывайте, что цена товара помимо прочего сообщает покупателю информацию о его качестве. Как это ни смешно, но иногда повышение цены приводит к росту продаж. Клиент может не верить в то, что получит достойное качество за цену ниже определенного психологического порога. Он ищет не самую низкую цену, а самую большую ценность.

Далее наступает сегментация рынка. Номенклатура товаров должна охватывать все разнообразие форм, цветов и размеров, которые привлекают потребителей. Однако при этом надо проследить, что вы не разрываете связи между однородными потребительскими выгодами. То есть вариант лекарства с меньшей концентрацией для детей — это правильно, а отдельная версия с ароматом розы для женщин — нет, поскольку лекарство для детей — потребительская выгода для родителей, а лекарство со специальным запахом при тех же свойствах отдельной выгоды не имеет. Это очень просто проверить на собственном опыте: вы точно не купите ребенку взрослое лекарство, если существует детское — и столь же точно не откажетесь от его покупки только из-за того, что у него вкус лимона, а не корицы.

После этого продукт нужно упаковать. Упаковка — отличный способ убедить потребителя купить ваш товар, потому что даже лучшая реклама охватывает только семьдесят процентов целевых потребителей, а если ваш товар удачно упакован и расположен, то его увидят абсолютно все. Соответственно, скромничать в тексте на пачке нельзя, вы должны быть агрессивно убедительны.

Хорошим аргументом может послужить необычная форма упаковки, выделяющая продукт из ряда себе подобных. Принципиально важно, чтобы ваша коробка легко находилась на полке, долго ее искать не будет. В процессе разработки дизайнера упаковки надо внимательно рассмотреть на конкурентов — на прилавке товары будут расположены рядом, и ваш должен быть более желанным.

То, где и как продается товар, говорит о нем покупателям очень многое, методы распространения могут очень отличаться, главное — осознавать, чего вы хотите достичь. Газировки известных брендов можно найти повсюду, а некоторые образцы высококлассной техники — только в фирменных магазинах. И то и другое является результатом продуманной стратегии.

ПРАВИЛА РЕКЛАМЫ

Шульц выделяет шесть распространенных ошибок, которые совершают компании при разработке рекламы. Он называет их семью смертными грехами в соответствии с принятой в западном христианстве концепцией семи смертных грехов.

Гордыня — это размещение своего логотипа везде, где это возможно, в отрыве от послания к потребителям. Название фирмы без сообщения о ней в лучшем случае останется незамеченным. По мнению автора книги, нельзя рекламировать бренд без добавления какой-то ценности. Это может быть просто какой-то лестный эпитет, связанный с деятельностью фирмы или используемый в ее рекламной кампании.

Ненасытность — использование приятных образов, никак не ассоциирующихся с вашим бизнесом. Красивая фотография со спортсменом в рекламе банка, по мнению автора, не сработает — потому что картинка и банк в сознании покупателя не свяжутся между собой.



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

Зависть — никогда не надо пытаться скопировать рекламу ваших конкурентов — тем самым вы будете рекламировать не себя, а их.

Алчность — абсурдное преувеличение достоинств товара. Уважайте разум своих потребителей, иначе они не будут уважать вас.

Лень — использование текущих событий в качестве повода для рекламы. Новости меняются ежеминутно, скоро их забудут, а ваша реклама станет непонятной и недейственной.

Гнев — негативная реклама, основанная на отрицании. Плохой посыл аудитория перенесет и на вашу компанию.

Седьмой грех — вождение — Шульц шуточно исключает, так как для рекламы вызывание желания грехом совсем не является.

А если говорить о том, какой должна быть реклама, то ей всегда следует усиливать стратегию позиционирования бренда, убеждать в уникальности предложения и, по возможности, допускать ассоциацию с ней самого потенциального покупателя.

«Игра в маркетинг. Как добиваются победы лучшие мировые компании» — книга, впервые опубликованная семнадцать лет назад, и за это время она стала учебным пособием во многих бизнес-школах, а ее автор — преподавателем маркетинга в Университете Юты.

Несмотря на возраст, «Игра...» читается все так же свежо и увлекательно, в ней огромное количество примеров из практики компаний-лидеров, в том числе и тех, в которых Шульц работал в качестве руководителя маркетинговых служб. Правда, некоторые пророчества, сбывшиеся с точностью до наоборот, вызывают смех, но такова судьба многих пророчеств, и это совершенно не обесценивает самих идей книги — скорее, лишний раз подчеркивает важность полного сбора информации и полноценного анализа перед принятием решения.

Стоит отметить, что за пределами обзора остался ряд очень интересных глав, посвященных, в частности, роли отдела по связям с общественностью, лицензированию, созданию альянсов, спонсированию спорта, стимулированию покупателей и продавцов, работе с внешними рекламными агентствами.

Профессиональные маркетологи, скорее всего, не найдут в книге Шульца много нового, но она определенно будет очень полезна собственникам бизнеса, а также руководителям и сотрудникам тех подразделений компании, которые работают в сотрудничестве с отделами маркетинга и рекламы. Впрочем, освежить свои знания и подкрепить их примерами подчас стоит и профессионалам.

Приятного вам чтения, и пусть в игре вам сопутствуют и умение, и удача!

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

ВОПРОС – ОТВЕТ

Вступление в силу нового закона о деятельности СРО вызывает много разговоров и споров. На вопросы наших читателей отвечают эксперты НОСТРОЙ.

В каком случае мы можем выйти из состава СРО, и как это скажется на нашей дальнейшей деятельности?

– Градостроительный кодекс РФ в редакции Федерального закона № 372-ФЗ изменяет условия обязательного членства в саморегулируемых организациях для лиц, осуществляющих строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов капитального строительства. Так, с 1 июля 2017 года членство в СРО станет обязательным для следующих лиц:

– лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, региональным оператором по капитальному ремонту;

– застройщика, самостоятельно выполняющего инженерные изыскания, осуществляющего подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт;

– технического заказчика.

При этом НЕ обязаны с 1 июля 2017 года быть членами СРО:

– лица, выполняющие работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей;

– юридические лица с долей государственного или муниципального участия более 50%, выполняющие работы по договору с учредившими их органами власти или с органами, в ведении которых они находятся;

– физические лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилого дома;

– лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, капитальный ремонт следующих объектов:

- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- строений и сооружений вспомогательного использования на земельном участке.

В связи с этим Федеральный закон № 372-ФЗ в своих переходных положениях (статья 6) предусматривает право члена саморегулируемой организации добровольно прекратить членство в СРО для тех организаций, для которых членство в СРО после вступления закона в силу станет необязательным. О таком намерении член СРО обязан до 1 декабря 2017 года письменно уведомить СРО с указанием желаемой даты прекращения членства в СРО, но не позднее 1 июля 2017 года.

В то же время до 1 июля 2017 года действует текущая редакция статьи 55.8 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которой индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам. Таким образом, для организаций, выполняющих в настоящее время указанные работы, членство в СРО обязательно на весь период выполнения ими работ до 1 июля 2017 года. Прекращение членства в СРО до указанного срока влечет прекращение права выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. В связи с этим организациям, осуществляющим в настоящее время строительство (или планирующим его осуществлять до 1 июля 2017 года), рекомендуется при направлении уведомления о прекращении членства указывать дату выхода из СРО «с 1 июля 2017 года».

Должен ли член саморегулируемой организации прилагать документы, которые требовались для приема в члены этой СРО (заявления, приложения, копии и т.д.), к уведомлению о сохранении членства в СРО?

– Да. В соответствии с частью 5 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» в редакции Федерального закона № 372-ФЗ уведомление о сохранении членства направляется в СРО ее членом с приложением документов, предусмотренных частью 2 статьи 55.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

К таким документам, в частности, отнесены:

– копия документа, подтверждающего факт внесения в соответствующий государственный реестр записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица, копии учредительных документов (для юридического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного юридического лица);

– документы, подтверждающие соответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям к выдаче свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

– копия выданного другой саморегулируемой организацией того же вида свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в случае если индивидуальный предприниматель или юридическое лицо является членом другой саморегулируемой организации того же вида.

ЗАКОН

НЕРАСТОРОПНЫЕ СТРОИТЕЛИ МОГУТ ОСТАТЬСЯ БЕЗ ДОПУСКОВ



Евгений Иванов

Реформа саморегулирования в строительной отрасли набирает обороты. Законодательство претерпело существенные изменения, и многие застройщики пребывают в замешательстве. О том, что следует сделать строительным компаниям в первую очередь, как избежать ошибок на пути реформ, читайте в материале, подготовленном нашей редакцией совместно с Ассоциацией «Национальное объединение строителей».

До 1 декабря 2016 года строительные компании должны определиться и письменно уведомить СРО о том, хотят ли они добровольно прекратить членство в СРО или остаться – в соответствии с требованиями 372-го Федерального закона. Причем для строителей возможны несколько вариантов – в том числе, когда компания не собирается оставаться членом СРО и планирует работать лишь в качестве подрядчика и субподрядчика. В случае если организация намерена осуществлять функцию генерального подрядчика или технического заказчика с функцией строительного контроля, она обязательно должна быть членом СРО и участвовать в формировании компенсационного фонда возмещения вреда. Компаниям, предполагающим участие в контрактной системе по 223-ФЗ или 44-ФЗ, также необходимо сообщить об этом в уведомлении. В то же время такие организации должны стать участниками и членами фонда обеспечения договорных обязательств, определить и указать свой уровень ответственности по фонду.

Каждый руководитель строительной компании должен понимать – теперь они могут быть членами саморегулируемой организации, зарегистрированной только в том же субъекте Российской Федерации, который указан в юридическом адресе их компании. Поэтому строители, являющиеся членами СРО других регионов, обязаны перейти в СРО по месту своей регистрации. Если компания нарушает требование региональности, то с 1 июля 2017 года ее ожидают самые негативные

последствия – возможна утрата внесенных средств и в конечном счете потеря допуска. При этом вступить в другую СРО компания не сможет еще в течение целого года, а когда срок этот истечет, будет по новой оплачивать в полном объеме взносы в компенсационные фонды.

Законом установлен переходный период, однако руководители компаний должны не позднее 1 декабря 2016 года уведомить СРО, в которой они ранее состояли, о том, что собираются стать членами СРО своего региона. При этом нужно указать дату предполагаемого прекращения членства – но не позднее 1 июля 2017 года. Уплаченный компанией ранее взнос в компенсационный фонд также будет переведен на счета «новой» СРО.

Следует обратить внимание, что компаниям необходимо писать именно уведомление о добровольном прекращении членства в СРО – либо без перехода в другую саморегулируемую организацию, либо с целью последующего перехода в СРО по месту регистрации, а не заявление о добровольном выходе из СРО.

Далее – не позднее 1 июля 2017 года, но не ранее даты прекращения членства, указанной в уведомлении, – компаниям нужно подать заявление о приеме в региональную саморегулируемую организа-

цию. Причем решение о приеме в члены этой СРО не может быть принято ранее даты, указанной в уведомлении о добровольном прекращении членства.

Не позднее 1 сентября 2017 года нужно обратиться в СРО, членство в которой было прекращено, с заявлением о перечислении взноса в компенсационный фонд региональной СРО с приложением документов, подтверждающих факт приема в региональную СРО. Без перевода взноса компании не выдадут свидетельство о допуске. На перевод «старой» СРО отводится семь дней с момента поступления заявления от строительной организации. Если по истечении этого срока перевод не сделан, если средства СРО утрачены в проблемных банках или выведены с использованием мошеннических схем, то компаниям следует обратиться в судебную инстанцию. Юридическую и техническую помощь в этом вопросе строителям может оказать «новая» СРО.

Если до 1 декабря 2016 года уведомления от компаний – членов СРО так и не поступили, то с 1 июля 2017 года их членство в СРО прекращается в силу закона! Внесенный ранее в компенсационный фонд взнос будет возвращен им только после 1 июля 2021 года и только в случае, если организация больше не вступит до этой даты ни в какую СРО.

В случае возникновения у строительных организаций вопросов, касающихся перехода из СРО в СРО, добровольного прекращения членства и др., за разъяснениями можно обращаться в Ассоциацию «Национальное объединение строителей» по эл. адресу: info@nostroy.ru или по телефону +7 (495) 987-31-50.

РЕФОРМА

КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ, внесенные Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

КЛЮЧЕВЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ 372-ФЗ:



УВЕДОМЛЕНИЕ ДО 1 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

НЕОБХОДИМО ПОДГОТОВИТЬ (проверить на сайте СРО наличие формы уведомления) и направить (почтовым отправлением, курьерской службой или лично адресату под роспись) уведомление:

О СОХРАНЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО

- приложить документы в соответствии с ч. 2 статьи 55.6 ГрК РФ;
- подтверждение деятельности в составе членов СРО.

О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО

- указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017);
- более не состоять в составе членов какой-либо СРО в области строительства;
- направление заявления с 01.07.2017 по 30.06.2022 и получение ранее уплаченных средств в компенсационный фонд СРО.

О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ПЕРЕХОДОМ В ДРУГУЮ СРО

- указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017, но лучше предусмотреть запас в 2–3 недели);
- подача документов в новую СРО;
- получение решения о приеме в члены и направление заявления с приложением решения о переводе средств компенсационного фонда в новую СРО;
- оплата вступительного взноса в новой СРО (если установлен) обязательна.

!! ЕСЛИ НЕ НАПРАВИТЬ уведомление – ИСКЛЮЧЕНИЕ из состава членов СРО с 1 июля 2017 года.

ВОЗМОЖНЫЕ НАРУШЕНИЯ СО СТОРОНЫ СРО:

1. Уведомление получено СРО, но строительная компания не исключена из состава членов СРО.
2. Уведомление получено СРО, но строительная компания исключена из состава членов СРО по другим основаниям, в том числе с нарушением процедуры исключения.
3. Заявление о переводе средств получено СРО, но денежные средства не поступили в новую СРО по истечении более 7 рабочих дней с даты его получения.

ЧТО ДЕЛАТЬ В ТАКИХ СЛУЧАЯХ?

Подготовить исковое заявление в суд. Незамедлительно подготовить жалобу в Ассоциацию «Национальное объединение строителей», приложить копии документов.

ЖАЛОБУ НАПРАВИТЬ

по электронной почте info@nostroy.ru или по адресу: 123242, Москва, Малая Грузинская, 3. Телефон +7 (495) 987-31-50.

Члены строительных СРО должны быть зарегистрированы в том же субъекте Российской Федерации, что и СРО

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО В СРО

1. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, осуществляющим эксплуатацию здания, региональным оператором.
2. Застройщик, самостоятельно выполняющий строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
3. Технический заказчик.
4. Для заключения договоров подряда с использованием конкурентных способов определения подрядчиков.

НЕОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО В СРО

1. Если размер обязательств по договору строительного подряда не превышает трех миллионов рублей (часть 2.1. статьи 52 ГрК РФ в редакции 372-ФЗ).
2. Пункты 1-5 части 2.2. статьи 52 ГрК РФ (в редакции 372-ФЗ).
3. Пункты 1-3 части 17 статьи 51 ГрК РФ (в редакции 372-ФЗ).

в Петербурге
Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- ≡ Проектная декларация о строительстве
- ≡ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ≡ Заключение о результатах публичных слушаний
- ≡ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33 • info@ktostruit.ru

YIT

ПОКУПКА земельных участков

под жилищное строительство и редевелопмент

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»
8 (921) 959 54 09, invest@yit.ru
Мария Баланкова



336-37-57



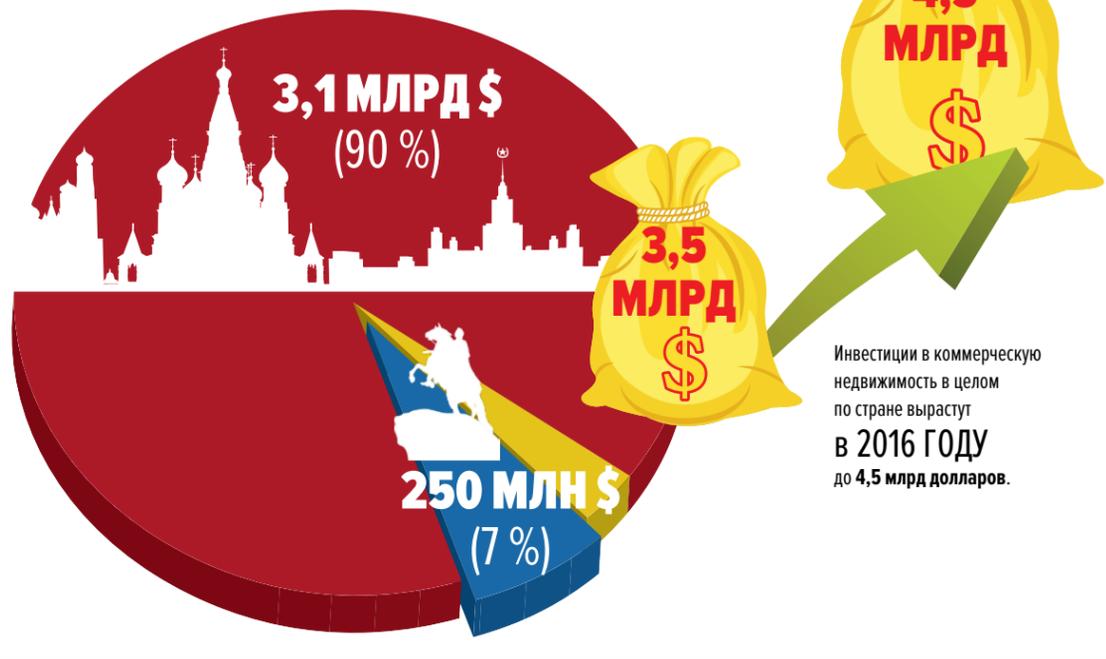
yitspb.ru

СТАТИСТИКА

ПЕТЕРБУРГ НА ВТОРОМ МЕСТЕ ПО ИНВЕСТИЦИЯМ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

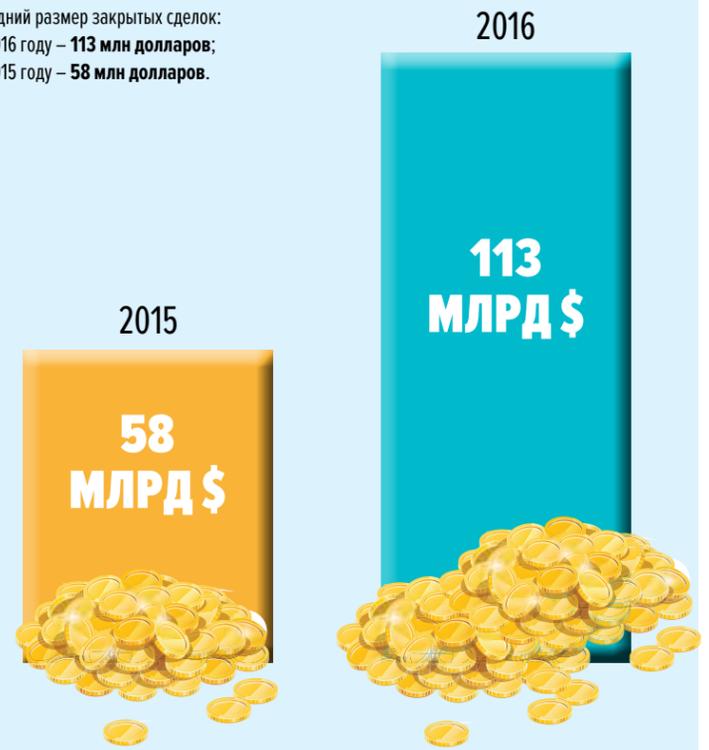
ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

За три квартала вложения в российские активы составили **3,5 млрд долларов**. Столичный рынок лидирует по объему инвестиций – 90% от общего объема транзакций, или **3,1 млрд долларов** за прошедшие три квартала. Второе место занимает Санкт-Петербург: 7% от общего объема инвестиций, или около **250 млн долларов**.



СРЕДНИЙ РАЗМЕР ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК

Средний размер закрытых сделок: в 2016 году – **113 млн долларов**; в 2015 году – **58 млн долларов**.



ОБЪЕМ СДЕЛОК

В 2015 ГОДУ

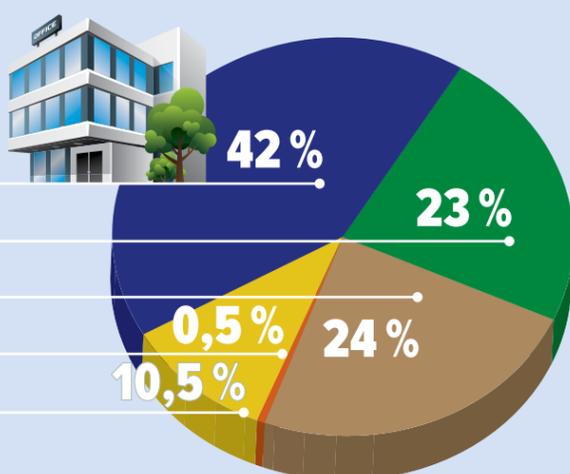
максимальный объем сделок от общего объема инвестиций приходился на офисную недвижимость – 42%

на складскую – 23%

торговую – 24%

гостиничную – 0,5%

прочую – 10,5%



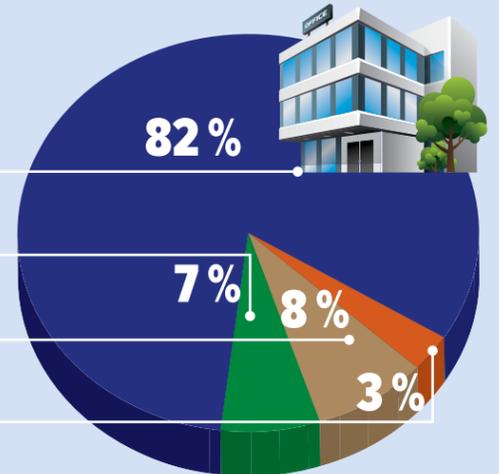
В 2016 ГОДУ

на офисную недвижимость – 82% или **2 млрд 880 млн долларов**

складскую – 7% или **239 млн долларов**

торговую – 8% или **270 млн долларов**

гостиничную – 3% или **116 млн долларов**



ИСТОЧНИК: Colliers International

НОВОСТИ

СМОЛЬНЫЙ ВЕДЕТ АКТИВНЫЙ ПАТЕНТНЫЙ ПОИСК

За 9 месяцев 2016 года КГА рассмотрел более 47 патентов и авторских свидетельств на программные продукты, шесть из которых отобраны для возможного применения. Среди них, например, способ дистанционного зондирования с помощью беспилотных летательных аппаратов, который нужен для трехмерной голографической паспортизации объектов, а также интерактивный геоинформационный комплекс синтеза и анализа территорий с функцией системы автоматического проектирования. Комитет по строительству в качестве перспективных отобрал 66 патентов, в том числе блоки из фибробетона. Комитет по строительству совместно с АО «Технопарк Санкт-Петербурга» прорабатывает вопрос создания Северо-Западного инновационного центра строительных технологий с целью содействия внедрению и коммерциализации результатов перспективных прикладных исследований и разработок в области строительства и ЖКХ. КРТИ рассмотрел 913 патентов. В качестве перспективных отобрано 20 патентов, из них один внедрен. Выявлены готовые технические решения по конструкции и управлению светодиодных дорожных знаков, которые применены на пешеходных переходах. КГИОП осуществляет поиск патентов для рестав-

рационной деятельности. В 2016 году рассмотрено 100 патентов, из них два внедрено. К наиболее интересным относятся: способ поверхностной модификации осадочных и метаморфических карбонатных пород; способ напыления специальных покрытий и твердотельных форм на художественных изделиях из металлических и неметаллических материалов; способ определения трещиностойкости строительного материала и способ определения деформации усадки строительного раствора.

СПРОС НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ЗА КВАРТАЛ ВЫРОС НА 7%

В конце III квартала в продаже было представлено 1,3 тыс. элитных квартир и апартаментов, реализовано 155 квартир и апартаментов, что на 7% больше, чем во II квартале, сообщает консалтинговая компания Knight Frank St Petersburg. Около 30% предложений было представлено в формате элитных апартаментов. Их доля в общей структуре сделок выросла с 6% до 21% благодаря востребованности проекта Royal Park на Петровском острове. В целом лидерами по количеству проданного элитного жилья стали локации Крестовского острова и Литейного проспекта. Средневзвешенная цена достигла 341,8 тыс. рублей за кв.м. Вместе с тем средняя площадь проданной элитной квартиры

за год сократилась с 132 до 125 кв. м за счет изменений в структуре продаж по типам квартир. Сделки с квартирами с одной спальней выросли в два с лишним раза, доля продаж квартир с 3 и 4 спальнями сократилась на 5% и 6% соответственно. Аналитики отмечают также квартальные изменения в покупательских предпочтениях: на 11% увеличилась доля инвестиционных покупок, на 9% – приобретение квартир для ближайших родственников.

РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ ОДНОИМЕННЫХ ТОВАРОВ ПО ГОСЗАКУПКАМ СОСТАВЛЯЕТ ОТ 6 ДО 62,5 РАЗА

Одноименные товары, закупаемые различными федеральными органами государственной власти, различаются по стоимости от 6 до 62,5 раза. При этом на закупки по открытой части федерального бюджета приходится до 15,6% всех расходов. Об этом сообщила глава Счетной палаты Татьяна Голикова в докладе о федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов. По ее словам, схожая ситуация наблюдается при определении федеральными органами власти стоимости услуг при формировании госзаказа для подведомственных им учреждений. Так, государственное регулирование цен на коммунальные услуги имеет

диапазон в государственном задании по коэффициентам от 1 до 18,8 раза, по специализированной медицинской помощи – от 1 до 10. У федеральных органов госвласти «не хватает мужества» для того, чтобы привести объемы финансирования подведомственных им учреждений к законодательно утвержденным нормативам, пояснила Татьяна Голикова.

НОВОСТРОЙКИ ОБЕСПЕЧЕНЫ ДЕТСКИМИ САДАМИ НА ТРЕТЬ, А ШКОЛАМИ – НА ЧЕТВЕРТЬ НОРМЫ

За 2014–2015 годы в новостройках Санкт-Петербурга в совокупности за счет бюджета и инвесторов введено в эксплуатацию 23 детских сада на 3954 места и 7 школ на 6000 мест, что явно недостаточно.

Об этом сообщил заместитель директора по перспективному развитию СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Василий Федотов в рамках конференции «Перспективы строящегося рынка жилья в 2017 году». По его словам, при средневзвешенном объеме вводимого ежегодно жилья около 3 млн кв. м (это примерно 107 тыс. жителей) по градостроительным нормам нужно каждый год обеспечивать за счет строительства новых образовательных учреждений порядка 5900 мест для дошкольников и 12 900 мест для школьников.

ИТОГИ

СКЛАДЫ ОТЫГРЫВАЮТ ПАДЕНИЕ

Татьяна Мишина

По данным JLL, за первые три квартала 2016 года в Петербурге было введено 152,5 тыс. кв. м складских помещений. Это в 2,5 раза больше, чем за январь-сентябрь 2015 года. С начала года объем поглощения качественных складских помещений превысил объем ввода на 9%. Доля свободных площадей сокращается, что свидетельствует о стабильности спроса.

ЭФФЕКТ «НИЗКОЙ БАЗЫ»

«Превышение ввода складов с начала 2016 года связано с низкими объемами ввода в этот же период в прошлом году, — поясняет резкий рост новых складских площадей заместитель директора, руководитель отдела исследований JLL Владислав Фадеев. — В первом квартале 2015 года рынок получил 62 тыс. кв. м складских помещений, но при этом ни во втором, ни в третьем кварталах не было введено ни одного качественного складского комплекса».

Надо отметить, что 2015 год в целом оказался провальным для складской недвижимости региона: ввод новых складов сократился почти вдвое по сравнению с предыдущим годом. Аналитики связывают эти изменения в основном с переносом сроков ввода ряда проектов built-to-suit из-за пересмотра коммерческих условий в связи с ослаблением рубля в конце 2014 года.

Теперь рынок наверстывает упущенное. За первый квартал 2016 года в Петербурге уже было выведено 77 тыс. кв. м качественных складских площадей — на 20% больше, чем годом ранее. По данным экспертов JLL, результат стал вторым за всю историю рынка: больший объем в первые три месяца появлялся лишь в 2009 году, когда было построено 88 тыс. кв. м. Это дало основание уже в начале года предполагать вывод на рынок около 300 тыс. кв. м складских площадей — на 120% выше итогов прошлого года.

Форсированный ввод площадей наметился еще с четвертого квартала 2015 года: тогда за последние три месяца на рынок поступила почти треть годового объема новых складов. В JLL полагают, что в этом году такого «всплеска» уже не будет. До конца 2016 года к вводу планируется 62 тыс. кв. м складских помещений, что на 19% ниже

объема ввода за последние три месяца 2015 года, а в целом результат четвертого квартала обещает быть самым низким за последние четыре года.

Ввод новых качественных складов с начала года увеличил суммарную арендную площадь на 6%, подсчитали в Knight Frank St Petersburg. Две трети новых складских помещений построены по схеме built-to-suit, 27% предназначены для собственных нужд компаний. Новые складские комплексы относятся преимущественно к классу А, на объекты класса В приходится 21% введенной площади.

«Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов по итогам третьего квартала 2016 года составила около трех миллионов квадратных метров», — прокомментировала руководитель отдела оценки Knight Frank St Petersburg Тамара Полова. Всего, по данным компании, в процессе строительства с учетом очередей находятся 18 качественных объектов суммарной площадью 250 тыс. кв. м, из которых 74% относится к классу А.

СКЛАД ДЛЯ СЕБЯ И ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

Доля складов, занимаемых собственниками или реализованных по принципу built-to-suit, продолжает увеличиваться: по итогам 2016 года она может составить 30% от общего объема складских площадей с учетом нового ввода, отмечают в JLL.

По данным Knight Frank St Petersburg, совокупный объем крупных сделок по аренде и продаже качественных складских объектов, заключенных в течение трех кварталов 2016 года, достиг 149 тыс. кв. м. Основной спрос на аренду формируют логистические компании: в третьем квартале они обеспечили 70% сделок.

С начала года объем поглощения качественных складских помещений превысил объем ввода на 9% и составил 180 тыс. кв. м. Снижение вакантных площадей отмечается в складских комплексах и А, и В-класса, в том числе за счет низкой доли спекулятивных складских площадей. В общем объеме новых комплексов эта доля составляет всего 7%.

Доля свободных площадей составила 5,3%, в классе А она снизилась на 1 п.п. по сравнению с показателем второго квартала, а в классе В — на 2 п.п.

СТАВКИ ПОШЛИ ВНИЗ

Хотя складской рынок продолжает расти преимущественно в формате built-to-suit, развитие получают другие схемы взаимоотношений между девелопером и арендатором — лизинг недвижимости и аренда с возможностью дальнейшего выкупа занимаемых площадей.

«На фоне роста рынка складской недвижимости запрашиваемые арендные ставки, выраженные в рублях, остаются практически неизменными, и предпосылки к существенным изменениям пока нет», — уверяет Владислав Фадеев.

На размер ставок оказывает существенное влияние объем вакантных качественных складских площадей, который сохраняется на уровне выше 150 тыс. кв. м, начиная с третьего квартала 2014 года, полагают в Knight Frank St Petersburg. Так, в третьем квартале 2016 года суммарное свободное предложение по качественной складской недвижимости оценивалось в 161 тыс. кв. м, хотя за период со второго по третий квартал оно сократилось на 16%.

По данным компании, средневзвешенная заявленная ставка аренды (включая НДС и операционные расходы) в классе А в третьем квартале 2016 года составила 481 рубль за кв. м в месяц, в классе В — 430 рублей за кв. м. В обоих случаях она сократилась не более чем на 2% по сравнению с данными за второй квартал.

В структуре предложения по итогам третьего квартала увеличилось количество складских площадей на продажу, при этом возможная скидка от экспонируемой цены достигает 5%. Во всех складских комплексах Санкт-Петербурга, помещения в которых выставлены на продажу, существует возможность приобретения недвижимости в лизинг, подчеркивают аналитики Knight Frank St Petersburg.

КСТАТИ

ЦВЕТ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

Любовь Андреева

Расположение, транспортная доступность, уровень технической оснащенности и размер арендных ставок традиционно считаются ключевыми факторами при выборе индустриально-складского помещения. Однако аналитики Bright Rich | CORFAC International отметили другие неожиданные закономерности.

Аналитики посмотрели на рынок складской недвижимости с другой стороны и оценили цветовое решение складов.

Исследовав 92 самых крупных склада в Петербурге, они пришли к выводу, что основной объем качественной индустриально-складской недвижимости представлен складами серого, синего и зеленого цветов.

Всего в Санкт-Петербурге 37 крупных складов серого цвета общей площадью 980 118 кв. м (43% площадей всех исследованных объектов), 36 синих (809 412 кв. м, или 36% введенных площадей) и 7 зеленых складов (194 385 кв. м).

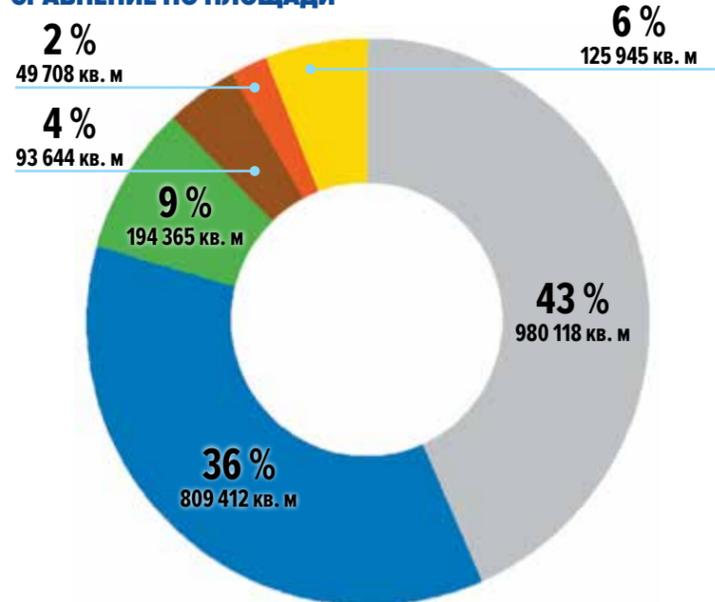
Объем вакансии в складах серого, синего и зеленого цветов в процентном соотношении приблизительно соответствует структуре площадей. Объем вакантных площадей в складских объектах коричневого и красного цветов выше в 2 раза, а на объектах

желтого цвета — ниже в 4 раза. Единственный в городе склад фиолетового цвета арендован полностью.

Интересно, что подавляющее большинство коричневых складов расположено на севере города, а все желтые склады — на юге. Это, по мнению экспертов, говорит о том, что, возможно, цвет в некоторой степени влияет на целостность образа складского помещения. Если компания позиционирует свой объект как современный складской комплекс европейского уровня, а потенциальные арендаторы на подъезде видят «большое коричневое пятно», то в их сознании закрадывается сомнение.

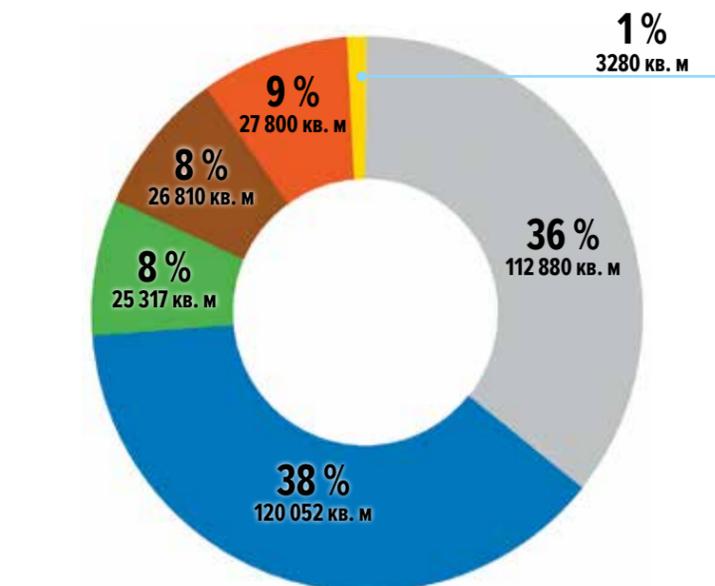
«Мы ни в коем случае не беремся утверждать, что, переокрасив свой складской комплекс в фиолетовый цвет, вы тут же сдадите все имеющиеся площади, но рекомендуем пристальнее присмотреться к разноцветным конкурентам», — говорят специалисты из Bright Rich | CORFAC International.

СРАВНЕНИЕ ПО ПЛОЩАДИ



ИСТОЧНИК: Bright Rich | CORFAC International

СРАВНЕНИЕ ПО ВАКАНСИИ



КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ 2016 ГОДА

Введенные в I–III кв. 2016 года			
Redmond	Built-to-suit	Московское шоссе	38 000
«Армада Парк», 2-я очередь	Built-to-suit	Московское шоссе	27 100
«Ашан»	Built-to-suit	Московское шоссе	25 000
АКМ, 2-я очередь	Built-to-suit	Московское шоссе	22 000
Wurth	Собственный	Московское шоссе	13 900
Заявленные на IV кв. 2016 года			
«Руслан», 2-я очередь	Спекулятивный	Московское шоссе	30 000
«Юлмарт»	Собственный	Пискаревский проспект	25 500

ИСТОЧНИК: JLL

КОНФЕРЕНЦИЯ

ТРАНСПОРТНИКИ ОБСУДИЛИ СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ РЕГИОНОВ

В Петербурге прошла III ежегодная конференция «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области», организатором которой выступила АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области» при поддержке Министерства транспорта РФ.



Центральная тема конференции: приоритетные вопросы стратегического планирования в сфере транспорта на период до 2030 года. Программа мероприятий включает в себя обсуждение широкого круга тем по вопросам стратегического развития транспортной отрасли Петербурга и Ленинградской области.

В ней приняли участие руководители Минтранса России, представители правительств двух субъектов, профильных ведомств, профессиональных сообществ и крупнейших организаций транспортной отрасли – всего более 370 делегатов из 20 регионов РФ.

Пленарное заседание открыл министр транспорта Российской Федерации Максим Соколов.

Впервые в истории конференции в ее программу включен Съезд регионов, предметом обсуждения которого стала реализация транспортных инфраструктурных проектов с привлечением частных инвесторов и федерального софинансирования.

Нововведением мероприятия стала выставка. Министр транспорта отметил высокую социальную значимость транспортных проектов, представленных на стендах, особенно проект развития аэропорта Пулково, строительство транспортных объектов к чемпионату мира по футболу FIFA 2018, развитие Западного скоростного диаметра, порта Бронка, мультимодального хаба Усть-Луга и ряд других.

«Несмотря на наличие бюджетных ограничений в 2016 году нам удалось обеспечить реализацию экономиче-

ски и социально значимых транспортных проектов федерального значения, таких как реконструкция шестиполосного участка трассы А-181 «Скандинавия»; строительство нового путепровода на станции «Возрождение» участка железной дороги Выборг – Каменногорск; реконструкция Петербургского шоссе на участке от поворота на конгрессно-выставочный центр до Витебского проспекта; практически готов к вводу в эксплуатацию центральный участок ЗСД и ряд других проектов. Вместе с тем нам еще предстоит решить немало задач для развития транспортного комплекса двух субъектов и найти наиболее эффективные решения в вопросах совершенствования существующей транспортной инфраструктуры и создания более комфортных условий для жизни в регионах. Для этого необходимо привлечь к диалогу все заинтересованные стороны, так как широкое обсуждение вопросов будет способствовать выработке эффективных мер по преодолению существующих проблем и формированию планов развития транспортной системы города и области», – сказал министр.

Заместитель министра транспорта РФ Николай Асаул обратил внимание на значимость транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области не только для России, но и всего мира: «Транспортный комплекс Санкт-Петербурга и Ленинградской области включает в себя крупнейшие морские порты, Волго-Балтийский водный путь, сети трубопроводов, железных и автомо-

бильных дорог, системы воздушных сообщений, которые обеспечивают международные и внутренние грузовые, пассажирские перевозки и делают транспортную систему города и области стратегически важной для экономики страны и ее безопасности. Именно поэтому развитие транспортной системы обоих субъектов является одним из приоритетных направлений деятельности Минтранса России».

Генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области» Кирилл Поляков сообщил, что дирекцией разработана Стратегия развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти до 2030 года, которая учитывает интересы обоих субъектов. Она включает 972 мероприятия и разделена на два этапа – с 2017 по 2020 год и с 2021 по 2030 год. Стратегия определяет цели, задачи и механизмы реализации государственной политики в сфере развития транспортной системы двух субъектов на федеральном, региональном и муниципальных уровнях, содержит инвестиционные и организационные мероприятия, предусматривающие согласованное развитие всех видов транспорта, транспортной и терминально-логистической инфраструктуры по обеспечению устойчивого развития транспортной системы макрорегиона на период до 2030 года.

Стратегией предусмотрены консервативный и инновационный сценарии развития. Консервативный направлен на повышение эффективности существующей транспортной

инфраструктуры, а инновационный предполагает новые проекты. В случае реализации инновационного сценария объем грузовых перевозок в регионе, по словам Кирилла Полякова, возрастет на 71%, а пассажирских – на 51%. Этот сценарий, в частности, предполагает строительство выделенных линий скоростного транспорта, северо-восточного ж/д обхода Петербурга, строительство второй КАД, скоростной платной дороги в створе Фаянсовой и Зольной улиц.

Стратегия будет вынесена на утверждение на ближайшем Координационном совете по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области при участии министра транспорта РФ Максима Соколова и губернаторов обоих субъектов, который состоится до конца года. Основные положения Стратегии будут учтены при корректировке Стратегии транспортного развития Российской Федерации до 2030 года.

Напомним, ежегодная конференция «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области» – одно из ключевых мероприятий, обеспечивающих скоординированное развитие двух субъектов, зарекомендовавшее себя как авторитетная площадка для открытой дискуссии представителей государственной власти всех уровней, профессиональных сообществ и крупнейших организаций транспортной отрасли по вопросам стратегического развития транспортной системы макрорегиона.

НОВОСТИ

МИНСТРОЙ ПРЕДЛОЖИЛ МЕТОДИКУ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МКД

Минстрой России разработал методические рекомендации по повышению энергоэффективности многоквартирных домов при проведении капитального ремонта.

Рекомендации содержат проекты и мероприятия по энергосбережению и повышению качества домов с учетом их технического состояния и возможности реализации. Перечень мероприятий включает 27 предложений по повышению теплозащиты ограждающих конструкций, реконструкции и модернизации внутридомовых инженерных систем. Согласно документу, указанные мероприятия могут быть проведены при формировании взносов на капремонт в размере выше минимального, при реализации энергосервисных договоров, а также при проведении капитального ремонта по инициативе собственников помещений многоквартирного дома, определивших источник финансирования такого капитального ремонта. Как пояснил замминистра строительства и ЖКХ РФ, главный жилищный инспектор Андрей Чибис, затраты на энергосбережение компенсируются в дальнейшем за счет снижения платы за ЖКУ, экономия может достигать 30% от суммы платежа за ЖКУ. «Методические рекомендации стали первым шагом в разработке такого «меню энергоэффективного ремонта», – сообщил он.

В ЛЕНОБЛАСТИ ПОЯВИТСЯ ОТДЕЛЬНАЯ СТРУКТУРА ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТА

В правительстве Ленинградской области появится отдельная структура по развитию транспортной системы региона. Об этом сообщил заместитель председателя правительства 47-го региона по строительству Михаил Москвин. «Идея создания отдельной транспортной структуры в исполнительных органах власти региона давно назрела», – пояснил г-н Москвин. Однако чиновник не пояснил, когда появится новая структура и кто ее возглавит.

ВЗНОСЫ ЗА КАПРЕМОНТ ВЫРАСТУТ НА 0,5 РУБЛЯ

Правительство Петербурга установило минимальный размер взноса на капремонт для собственников многоквартирных домов в 2017 году. В зависимости от типа дома он составит от 3,0 до 4,0 рублей за кв. м площади. Максимальную плату начнут вносить жители исторических домов: 4 рубля за 1 кв. м при наличии лифта и 3,5 рубля – при его отсутствии. Собственник квартиры в «сталинке» будет платить 3,84 (3,34 рубля при отсутствии лифта), панельной хрущевки – 3,8 (3,3 рубля при отсутствии лифта). Чуть дешевле обойдется квадрат в новом панельном доме – 3,74 рубля, а в кирпичном – 3,06 рубля. В 2016 году взнос на капремонт составил от 2,5 до 3,5 рублей, в 2015 году – от 2 до 3 рублей. В 2014 году, когда взносы собирались в течение ноября и декабря, размер оплаты был определен в 2 рубля за квадратный метр. Как сообщает НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», ежемесячная плата за капремонт в Санкт-Петербурге остается самой невысокой по России, а собираемость превышает 86%. Всего в Санкт-Петербурге собрано на капремонт с ноября 2014 года по настоящее время 5,58 млрд рублей, в том числе в 2016 году 2,72 млрд рублей.

МИНПРОМТОРГ ХОЧЕТ ПРОДЛИТЬ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ЩЕБНЯ

Минпромторг РФ предлагает с января 2017 года ввести лицензирование импорта в Россию гравия и щебня из стран, не являющихся членами ЕЭС. Временная мера нетарифного регулирования в виде лицензирования импорта гравия и щебня из государств, не входящих в ЕЭС, была впервые введена в одностороннем порядке с 14 августа 2015 года. Лицензирование импорта действовало с начала 2016 года и продлено на второе полугодие. По итогам мониторинга лицензирования импорта щебня и гравия (летом 2016 года) был отмечен ряд положительных результатов.

СОСТОЯЛАСЬ XV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

3 ноября в Санкт-Петербурге прошла XV практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». На обсуждение строительного сообщества были вынесены все самые острые вопросы, стоящие сегодня перед строительным комплексом двух регионов.



Организатором выступил Союз строительных объединений и организаций. В работе конференции приняли участие президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, первый заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Владимир Левдиков, заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгений Барановский, вице-президент РСС, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, вице-президент, директор «Союзпестростроя» Лев Каплан, заместитель председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Олег Островский, представители строительного, страхового и банковского бизнеса.

По инициативе Союза работе конференции предшествовала серия круглых столов, которые прошли в Контактном центре строителей на Лермонтовском, 13. Строители обсуждали проблему реализации поправок к 214-ФЗ о долевом строительстве, новые правила, регулирующие деятельность строительных СРО, взаимодействие малого и крупного бизнеса. По большинству вопросов были выработаны взвешенные предложения, которые и легли в основу повестки конференции.

Работу XV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» открыл доклад президента РСС Владимира Яковлева. В своем выступлении он остановился на анализе состояния строительного комплекса в текущем году и ближайших перспективах его развития. Отметив ряд объективных сложностей, вызванных общими кризисными явлениями в экономике, Владимир Анатольевич указал на положительные тенденции, свидетельствующие, что строительный комплекс начал приспосабливаться к новым экономическим реалиям. По данным Росстата, за 9 месяцев этого года в эксплуатацию введено 50 млн кв. м жилья, что на 5,5% меньше, чем в прошлом году.

Тем не менее, по данным Министерства строительства, в этом году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 70 млн кв. м жилья. И это достаточно неплохой показатель. При этом Санкт-Петербург и Ленинградская область вошли в десятку лидеров. Санкт-Петербург занимает третью строчку по объемам введенного жилья, уступая только Москве и Краснодару. А Ленинградская область занимает первое место по вводу жилья на душу населения – 0,9 кв. м на человека.

«В этом году впервые прошло заседание Госсовета, посвященное проблемам строительства, – напомнил Владимир Яковлев. – Это говорит о том, что руководство страны понимает, что строительство – локомотив экономики. И это не выдуманный лозунг, это практика многих стран, прошедших через экономические кризисы».

По мнению Владимира Яковлева, первоочередными вопросами, требующими сегодня незамедлительного решения, являются ликвидация проблемных объектов незавершенного строительства, развитие рынка арендного жилья, помощь инвесторам в инженерной подготовке территорий, развитие жилищно-строительной кооперации и малоэтажного жилищного строительства, ликвидация аварийного жилого фонда.

Владимир Левдиков в своем выступлении отметил, что за 9 месяцев этого года в Санкт-Петербурге введено 2,2 млн кв. м жилья при плане 2,9 млн кв. м. Это составляет 4% от введенного в стране жилья. В этом году Комитетом по строительству введено в строй 11 детских садов, 5 школ, поликлиника и молодежный клуб. В 2017 году планируется ввести еще 5 общеобразовательных школ и 9 детских садов.

Ответственный секретарь Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО Юрий Куриалов, выступивший по поручению помощника полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергея Зимина, отметил необходимость развития в строительной отрасли государственно-частного парт-

нерства и рынка аренды жилья, а также поддержал содержащееся в проекте резолюции конференции предложение о создании при Минстрое рабочей группы по выработке дополнительных мер поддержки жилищного строительства, в которую бы вошли представители регионального строительного бизнеса и общественных организаций.

Технический директор СРО Союз «Строители Петербурга» Сергей Фролов в своем выступлении остановился на проблемах реализации 372-ФЗ. Это прежде всего вопросы сохранности компенсационных фондов и трудности с переходом строительных организаций в региональные СРО по месту регистрации компании, новые требования к специалистам в области строительства и создание единого государственного реестра специалистов. При этом Сергей Фролов отметил важную роль государства в контроле за соблюдением принятых законов.

Выступление заместителя председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Олега Островского было посвящено изменениям в 214-ФЗ. «Изменения в законе, безусловно, направлены на повышение ответственности застройщиков и защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, – отметил он. – Однако их реализация потребует определенных материальных затрат. Надо быть готовым к тому, что это скажется, пусть и незначительно, на стоимости жилья». Кроме того, Олег Островский обратил внимание участников конференции на то, что до сих пор у строителей много вопросов к реализации поправок, особенно к механизму работы компенсационного фонда долевого строительства.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, развивая обсуждение поднятых Олегом Островским проблем, выступил с предложением обратиться в Минстрой с просьбой срочно возобновить работу межведомственной рабочей группы по 214-ФЗ, а также провести совместно с Комитетом по строительству

круглый стол, посвященный его реализации. «До вступления в силу поправок осталось меньше двух месяцев, а у строителей по-прежнему вопросов больше, чем ответов», – отметил Олег Бритов. Это предложение было поддержано Евгением Барановским.

Выступления коллег поддержал и председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, заместитель генерального директора ООО «Британский Страховой Дом» по СЗФО Анатолий Кузнецов: «У нас нет ясности, является ли компенсационный фонд альтернативой страхованию и банковской гарантии или это дополнительный механизм защиты дольщиков? Кроме того, считаю, что компенсационный фонд должен заниматься не раздачей денег пострадавшим, а достройкой проблемных объектов через финансирование компаний-санаторов».

Директор «Союзпестростроя» Лев Каплан в своем выступлении коснулся поиска путей, методов и форм налаживания делового сотрудничества строительных компаний в Санкт-Петербурге и области. По его мнению, для оперативного информационного взаимодействия между компаниями крупного, среднего и малого строительного бизнеса назрела необходимость в создании специальной интернет-площадки, информирующей, с одной стороны, о потребностях генподрядчиков, а с другой, о возможностях субподрядных организаций. «Союзпестрострой» готов взять

на себя разработку и организацию такой специальной интернет-площадки», – отметил Лев Каплан.

Руководитель проекта «Корпоративный бизнес» «Альфа-Банка» Элина Молодан рассказала участникам конференции о практике открытия спецсчетов для размещения компенсационных фондов строительных СРО и дала общую картину состояния рынка ипотечного кредитования.

Проблему качества инженерных изысканий в своем выступлении поднял исполнительный директор ООО «МегаМейд Изыскания» Алексей Никишов. «Для меня инженерные изыскания всегда были одним из трех китов, на которых стоит строительный процесс, – отметил он. – Но сейчас отрасль существенно сдала свои позиции. Более того, я считаю, что мы подошли к той критической черте, когда необходимы кардинальные перемены. И первоочередная задача – это развитие профессиональных компетенций молодых специалистов».

В завершение работы участники конференции приняли резолюцию. До 15 ноября дирекция Союза будет принимать предложения и дополнения в документ. После утверждения окончательной редакции он будет направлен в Минстрой, Российский Союз строителей, правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области для учета точки зрения строителей при формировании градостроительной и технической политики.

Союз благодарит организации, при поддержке которых прошла XV практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области»:

ЗАО «Пилон»;
ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»;
АО «Проектный институт № 1»;
Ассоциацию СРО «Содружество Строителей»;
СРО Союз «Строители Петербурга».
А также издания «Кто строит в Петербурге», «Строительный еженедельник» и «СТО. Строительство. Технологии. Организация», выступившие информационными партнерами конференции.



РЕКОНСТРУКЦИЯ

Смольный утвердил концепцию развития Сенной площади. Ей вернут основное предназначение – открытое общественное пространство без ларьков и павильонов.

в Петербурге
Кто строит

14 ноября 2016 г. № 44 (438)

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: Татьяна Мишина, Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий

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-7341

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 11.11.2016 в 23:00

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

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

Материалы, отмеченные значком **РЕКЛАМА**, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Интервью», «Вопрос – ответ» публикуются на правах рекламы.

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

16*



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

9 декабря 2016 года

БК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. ВО., 103)

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

Генеральные
информационные партнеры:

в Петербурге
Кто строит

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Стратегический
информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬСТВО • ТЕХНОЛОГИИ • ОРГАНИЗАЦИЯ
СТУ

Предварительная регистрация делегатов: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru