



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



С вступлением в силу
ФЗ о ГЧП необходимость
в региональном
документе отпадет

СТР.
8-9



Запрет на стройки
в пригороде

СТР.
10



Стройиндустрия:
новости,
тенденции, рынки

СТР.
13-14



Союз строительных
объединений
и организаций



Круглые столы
в Контактном центре
строителей

СТР.
15



КРОНШТАДТ МЕНЯЕТ ОБЛИЧЬЕ

Наталья Бурковская

На прошлой неделе Смольный торжественно озвучил программу развития Кронштадта. Из городского бюджета на эти цели планируется выделить более 2,7 млрд рублей. Кроме того, на остров Котлин привлекут инвесторов. Планов у чиновников много, главное, чтобы они не завязли в болоте согласований. Эксперты рынка считают идеи пока маложизнеспособными из-за особенностей дислокации города.

СТР. 3

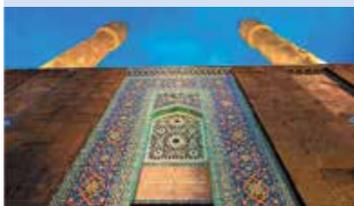
ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 15 ФЕВРАЛЯ

РЕСТАВРАЦИЯ

190 млн Р

планируется направить на реставрацию молебельного зала **Петербургской Соборной мечети**. Уже завершился первый этап реконструкции здания мечети: выполнены ремонт минаретов и реставрация майолики на входных группах, отремонтирована кровля. В 2016-2018 годах будут отреставрированы молебельный зал и купол над ним. В этом году на проектирование и начало общих реставрационных работ будет выделено около 60 млн рублей.



ТОРГИ

Российский аукционный дом (РАД) назначил торги по продаже прав по кредитам ПАО «Сбербанк» к ООО «Бекон» и ООО «Русские деликатесы». На сегодняшний день общая сумма задолженности компаний перед банком составляет 292 млн рублей. Обеспечением по кредитам выступает действующий имущественный комплекс для животноводческого и фермерского хозяйства в Тосненском районе Ленинградской области, вблизи деревни Еглизи. В его состав входят: три земельных участка общей площадью 105,9 га; здания общей площадью 3,3 тыс. кв. м и оборудование. Минимальная цена продажи – 83,9 млн рублей. Начальная цена – 260 млн рублей. Обеспечением по кредитам ООО «Русские деликатесы» выступает помещение под магазин площадью 465,9 кв. м с оборудованием для розничной торговли в Тосно, пр. Ленина, 14. Минимальная цена продажи – 21,5 млн рублей, стартовая цена – 45 млн рублей.

ИНДЕКС

Комитет по промышленной политике и инновациям Петербурга рассчитал индекс настроений в промышленности за январь – он составил 49,9 пункта. Данный показатель выше на 0,2 пункта относительно декабря прошлого года. «Большинство предприятий оценивают общую экономическую ситуацию в своей организации позитивно (88%, в том числе как удовлетворительную – 81%, как благоприятную – 7%). При этом отметили улучшение экономической ситуации в своей организации по сравнению с предыдущим месяцем 7% руководителей. Неудовлетворительную оценку общей экономической ситуации на предприятии в целом дали около 12% принявших участие в опросе», – прокомментировал председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Максим Мейксин.

ВТОРНИК 16 ФЕВРАЛЯ

ИНВЕТОРЫ

ООО «Статус» намерено получить без торгов земельный участок в 5-м квартале западной части **Васильевского острова под строительство спортивного комплекса**. Площадь участка 19500 кв. м. Компания «Частное образовательное учреждение «Частная школа Шостаковичей» планирует реконструировать школу на 6-й линии Васильевского острова, д.15. Здание находится в аренде на 10 лет. Предприниматели обратились с данными предложениями во фронт-офис «единого окна» для инвесторов.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

1,8 млрд Р

В такую сумму оценили стоимость работ по благоустройству **намывной территории на Крестовском острове, рядом со строящимся стадионом**. Комитет по строительству Петербурга объявил конкурс, участников которого определят 17 марта. Работы должны быть окончены к 15 декабря 2017 года. Проект благоустройства разработан ГУП «Ленгипроинжпроект». Самая затратная его часть – укрепление берегов намыва. На территории необходимо создать открытые парковки и пешеходную зону до метро «Новокрестовская».

ЗАКОНОПРОЕКТ

Продлить бесплатную приватизацию жилых помещений предлагают до 1 марта 2017 года. Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» подготовлен Минстроем. Пока возможность приватизации жилых помещений прекращается с 1 марта 2016 года. Законопроект будет рассмотрен на заседании Правительства.

ПРОЕКТ

«Северный город» (входит в Холдинг RBI) вложит 4 млрд рублей в новый проект ком-форт-класса. «Дом на набережной» строится по адресу: Общественный пер., 5. Общая площадь проекта – 40 тыс. кв. м. В 19-этажном доме будет 702 квартиры площадью до 102 кв. м. Также проект включает отапливаемый подземный паркинг на 70 автомобилей и две открытые парковки.



СРЕДА 17 ФЕВРАЛЯ

ТОРГИ

СПб ГУП «Петербургский метрополитен» создаст **беспроводную бесплатную Wi-Fi сеть, доступную в туннелях и на станциях**. Сейчас ведется работа по выбору технологического решения, финансовой модели и инвестора для реализации проекта. Уже подготовлено и согласовано на научно-техническом совете техзадание на создание сети и проведена независимая экспертная оценка рыночной стоимости платы за размещение оборудования на объектах метрополитена (туннели, станции, вагоны). Метрополитен провел открытый аукцион на право заключения договора на размещение оборудования для доступа в Интернет. Аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок. Потенциальным инвесторам показалась высокой плата – 170 млн рублей в год. В Смольном обсудили различные сценарии реализации проекта за счет внебюджетных источников финансирования.

НАЗНАЧЕНИЕ



Александр Лелин занял должность первого заместителя генерального директора «Главстрой-СПб». Ранее он руководил компанией «Ленстройтрест». В круг обязанностей Александра Лелина в «Главстрой-СПб» будет входить контроль за реализацией строительства жилых комплексов «Северная долина» и «Юнтолово», управление маркетинговыми коммуникациями и продажами девелопера, а также руководство деятельностью генподрядных компаний «СМУ Северная долина», «СМУ Юнтолово», «Строительное управление «Главстрой-СПб». Помимо этого, г-н Лелину предстоит создать проектный офис для оптимизации процесса управления проектами компании.

ОТСТАВКА

Андрей Сизов покинул должность генерального директора «Санкт-Петербургских электрических сетей». Решение о его отставке было принято на очном собрании совета директоров «СПбЭС». В Ленэнерго данный факт подтвердили. Исполняющим обязанности генерального директора «Санкт-Петербургских электрических сетей» назначен глава Ленэнерго Максим Иванов. Напомним, что в конце прошлого года Андрей Сизов, возглавлявший Ленэнерго с 30 июня 2015 года, написал заявление об увольнении по собственному желанию.

ЧЕТВЕРГ 18 ФЕВРАЛЯ

НАЗНАЧЕНИЕ

Временно исполняющим обязанности генерального директора некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» назначен **Сергей Робул**. Ранее он занимал пост первого заместителя председателя Комитета госжилнадзора Ленинградской области. О плановой ротации кадров объявил на совещании заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту Олег Коваль. Сергей Вебер освобожден от должности.

СОЦОБЪЕКТ

В Ленинградском областном онкодиспансере открыли новый химиотерапевтический корпус. По словам губернатора Ленинградской области, открытие этого современного корпуса в поселке Кузьмолковский – один из шагов к появлению в регионе единого областного онкологического центра. «До конца февраля мы оформляем здесь, в поселке Кузьмолковский, земельный участок и начинаем проектирование единого современного комплекса, который включает в себя и хирургию, и диспансер, и отделение химиотерапии», – отметил глава 47-го региона во время осмотра.

СДЕЛКА

Концерн «Питер» закрыл сделку с «Главстроем-СПб» по покупке зданий Лениздата на набережной реки Фонтанки. Теперь он крупнейший после города собственник архитектурного комплекса «Апраксин Двор», частью которого является Лениздат. Концерн владеет помещениями Апраксина Двора общей площадью более 43 тыс. кв. м, что составляет более четверти всей площади комплекса. Кроме Лениздата в полной или частичной собственности у него находятся 12 корпусов. Бывшая типография Лениздата занимает три здания на набережной реки Фонтанки, 59, общей площадью около 30 тыс. кв. м, которые используются в качестве бизнес-центра класса В.

КОНКУРС

45 млн Р

– сумма контрактов КГИОП на реставрацию **фасадов, крылец и ограды в Князь-Владимирском соборе**. Первый лот предусматривает на реставрацию крылец собора – 11,8 млн руб. Начальная цена контракта на выполнение работ по реставрации ограды сада – 24,9 млн руб. Максимальная цена контракта на реставрацию фасадов колокольни собора – 8,9 млн руб.

ПЯТНИЦА 19 ФЕВРАЛЯ

ОБЪЕКТ

Служба госстройнадзора выдала разрешение на строительство **офисно-делового центра на Тельмана, участок 3**. Проект получил положительное заключение в Главгосэкспертизе РФ. Предусмотрено возведение двух корпусов высотой 54,92 и 119,2 метра. Застройщик представил полный пакет документов, в том числе утвержденный КГА градплан участка. Объект относится к категории уникальных, поэтому государственной строительной надзор за его строительством будет осуществлять Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

РЕМОНТ

263 млн Р

потратят на ремонт **фасадов домов-памятников, рассказал начальник Управления напремонта Жилищного комитета Владимир Шаталов**. Самыми дорогостоящими признаны работы по ремонту фасадов в здании на 17-й линии В.О., д. 70/12, лит.А. Они обойдутся в 102,6 млн рублей. Ремонт фасадов и других элементов домов-памятников будет оплачен из средств программы капитального ремонта – субсидии из бюджета и деньги, собранные от собственников. Напомним, что в прошлом году объекты культурного наследия в рамках этой программы не ремонтировались.

ПРОЕКТ

ООО «Фацер» просит Смольный признать строительство завода хлебобулочных изделий стратегическим инвестиционным проектом, что поможет получить земельный участок целевым назначением. Инвестору предложено два земельных участка с учетом специфики пищевого производства: в Красносельском районе и Кронштадте. Инвестор предпочел участок в промзоне «Красносельская» площадью 22 га. Ранее ООО «Фацер» планировало разместить производство на территории Всеволожского района Ленобласти. Компания «Фацер» намерена инвестировать в строительство завода замороженных и свежих хлебобулочных изделий около 14,5 млрд рублей. Реализовать проект планируется в две очереди. Площадь застройки первой очереди, на строительство которой потребуется около 10 га земли, составит 22 тыс. кв. м. Вторая очередь строительства завода займет участок размером в 12 га, а площадь застройки составит 30 тыс. кв. м.

РЕФОРМА

КРОНШТАДТ МЕНЯЕТ ОБЛИЧЬЕ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Сегодня более 600 га земли на острове Котлин никак не используются и доступны для комплексного освоения. Здесь находятся 230 памятников исторического и культурного наследия, включенные в список ЮНЕСКО.

На развитие района Смольный готов потратить до 2020 года более 2 млрд 787 млн рублей. «Из них 1,7 миллиарда рублей – на инженерную и транспортную инфраструктуру, 818 миллионов – на строительство объектов и 267 миллионов – на иные мероприятия. При этом одной из важнейших задач реализации заявленной комплексной программы развития Кронштадта станет привлечение инвесторов», – сообщила председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга Елена Ульянова.

ПЕРВЫМ ДЕЛОМ – САМОЛЕТЫ

В программу включено развитие и предпроектные проработки создания на Бычьем поле аэропорта, обеспечивающего полеты региональной авиации. Это один из способов для города начать зарабатывать деньги. О восстановлении бывшего военного аэродрома говорили еще 7 лет назад. А летом 2013-го был даже презентован проект репрофилирования аэродрома под нужды бизнес-авиации. Однако он был заморожен из-за планов по переезду Адмиралтейских верфей, который собиралась осуществить «Объединенная судостроительная корпорация». Сегодня речь об этом не ведется, поэтому в Смольном вернулись к идее модернизации аэродрома. К 2020 году в городе должно быть реализовано не менее 10 инвестиционных проектов стоимостью более 100 млн рублей, обустроено не менее 102 га рекреационных зон. Так, запланировано жилищное строительство, возведение детского сада на 220 мест, трех спортивных комплексов, гостиницы и торгово-развлекательного центра, реконструкция путепроводной развязки комплекса защитных сооружений и Кронштадтского шоссе. Площадь жилого фонда должна быть увеличена на 200 тыс. кв. м.

И.о. главы Кронштадтского района Надежда Самохина считает, что у города есть шансы стать туристической

Меккой и не только. У инвесторов есть интерес к Кронштадтскому району. Например, компания «КВС» планирует реконструировать военный городок № 15 под жилье, а сеть «О'Кей» готова построить торгово-развлекательный комплекс на месте военного городка № 57. Еще один военный городок Химико-фармацевтическая академия хочет преобразовать в Центр переподготовки кадров, а группа компаний «Адмирал», давно и плодотворно сотрудничающая с администрацией района, собирается вложиться в современный логистический комплекс. Есть желающие превратить казармы в трехзвездочные отели, построить производство товаров народного потребления и даже рыбоперерабатывающее производство.

КИНО И ТУРИСТЫ

Особняком стоит идея открытия филиала «Ленфильма», доступного для посещения туристов. Для филиала отыскали здания бывшего военного городка № 2 на улице Зосимова. Площадь участка и примыкающих территорий составляет практически 4 га.

Потребность в новых помещениях объясняется крайней загруженностью основной площадки «Ленфильма» в Петроградском районе. Павильоны забиты на год вперед, так что режиссерам попросту негде снимать. «Кроме того, филиал призван стать крупнейшим в РФ центром хранения исторического реквизита», – сказал исполнительный руководитель киностудии Эдуард Пичугин.

По его словам, на протяжении 2016 года будет осуществлено подключение к системам коммуникации, а после, в течение трех лет, проект будет реализован. Вложения составят около 450 млн рублей.

ОСТРОВ ЗАТОНУВШИХ КОРАБЛЕЙ

Также в Кронштадте может появиться Музейно-выставочный комплекс и центр подводной археологии. Об этом на заседании правительства сказала председатель городского Комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

Проект планируется реализовать, используя гидротехнические сооружения Петровского дока. По предварительной оценке, объем инвестиций в проект со-



ставит порядка 6 млрд рублей. Инициатором проекта выступила автономная некоммерческая организация «Центр подводных исследований Русского географического общества». Архитектурная идея разрабатывалась институтом «Ленпроектреставрация».

«Музейно-выставочный комплекс предназначен для экспозиции затонувших кораблей и исторических артефактов, найденных в результате подводных археологических исследований», – сказала глава инвестиционного комитета Смольного. В ближайшее время полуразрушенный док ждет масштабная реконструкция. От непогоды его накроют прозрачным куполом, а внутри, словно в гигантском аквариуме, разместят за стеклянными стенками экспозицию затонувших кораблей.

Общая площадь проектируемого комплекса составит 42 тыс. 300 кв. м, из них заполняемые водой доки – 12,4 тыс. кв. м. Кроме того, на территории появятся конгрессно-выставочный и научный центры, реставрационные мастерские.

Напомним, что Петровский док до 2015 года находился в ведении Минобороны, но сегодня – это собственность Петербурга.

МНЕНИЯ

Георгий ПОЛТАВЧЕНКО,
губернатор Санкт-Петербурга:

– Хорошие планы, главное, чтобы они осуществились. А не так, как было со строительством крытого спортивного комплекса, когда документы готовились восемь лет. Сначала оформляли земельный участок, а потом несколько лет согласовывали сам проект. И только в этом году инвестор сможет приступить непосредственно к строительству. Столько времени понадобилось на согласование обычного несложного проекта. Так неприлично работать. Кронштадт заслуживает более внимательного отношения к себе. Этот островной город вполне может встать в один ряд с такими жемчужинами, как Петергоф, Пушкин и Павловск.

Елена УЛЬЯНОВА,
председатель КЭПиСП:

– За последние годы рядом с Кронштадтом серьезно возросла деловая активность: введен в эксплуатацию порт Бронка, реализуется масштабный проект «Лахта-центра». Это позволяет нам прогнозировать дополнительный

спрос на жилье и общественно-деловые пространства.

Алексей ТРЕТЬЯКОВ,
вице-президент
ТПП Кронштадта:

– На мой взгляд, эти планы не очень реалистичны. Все-таки главное достоинство Кронштадта, как туристического объекта, – это форты. И именно они должны стать притяжением для туристов. В Европе близко ничего подобного нет. Но, к сожалению, из-за сложностей взаимоотношений с военными мало фортов, которые могут принять туристов.

Андрей ТЕТЫШ,
председатель совета
директоров АРИН:

– Интерес девелоперов к Кронштадту пока сомнителен. Эта территория выглядит одной из самых удаленных, труднодоступных и не очень населенных. Много вопросов возникает к наличию рабочих мест. Превратить часть Кронштадта в жилую, даже элитную зону, хотя до этого еще далеко, возможно, но для кого...

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2015
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса: ИП "Объединение строителей СПб"
+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе с 8 февраля по 4 марта 2016 года

Генеральный информационный партнер: **ФОНТАНКА** Петербургская интернет-газета

Деловые партнеры: **НОПРИЗ** **НОСТРОЙ**

Информационные партнеры: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **КТО СТРОИТ. RU** **БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ** **КВАРТИРЫ в Стрелковской Даче** **АСИ ИНФО** **КТО СТРОИТ. RU** **BN.ru**

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения "Московская государственная экспертиза"

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ

Скидка 50%
при заключении договора до 31 марта 2016 г. *

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701a тел. +7 (812) 600-1918 сайт: www.expmos.ru

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

МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Мы создали информационную профессиональную площадку для участников строительного рынка, на которой контент формируют сами пользователи

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров

НОВОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

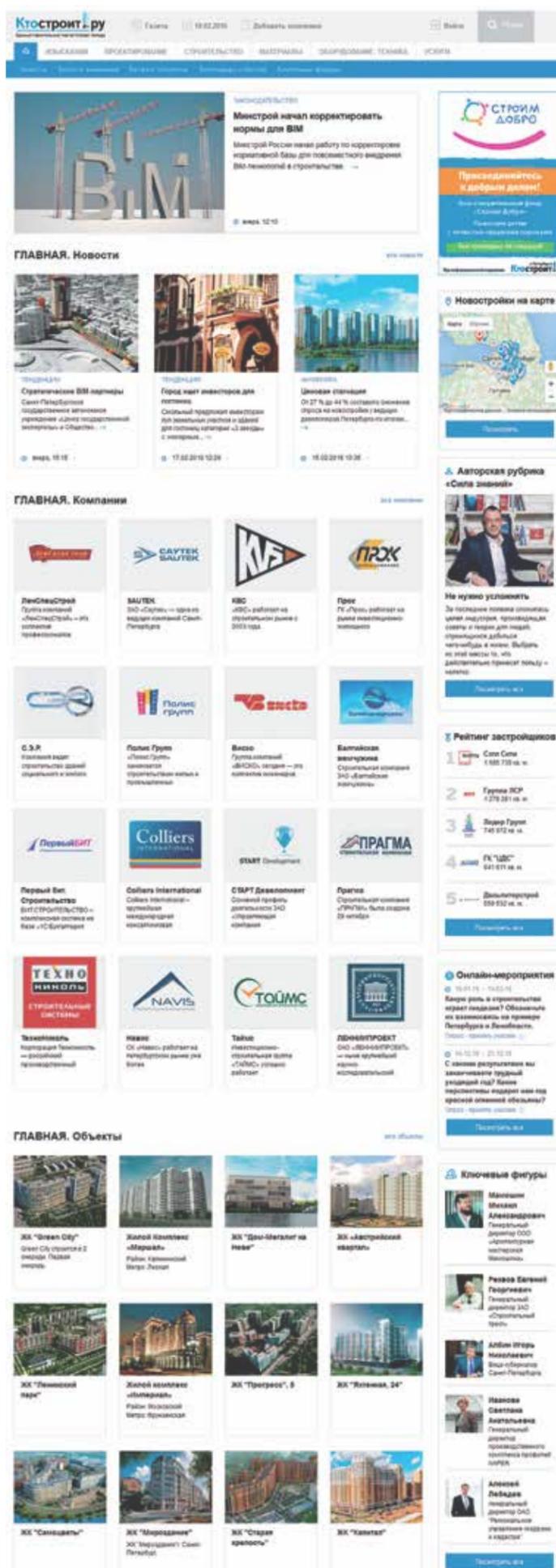
Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА КОМПАНИИ

В личном кабинете компании можно добавлять новости, объекты, мероприятия, фотографии, информацию о технологиях и услугах

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Независимые итоги по строящимся и сданным объемам жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти



ktostroit.ru_

Узнайте подробности по телефону 333-07-33 или напишите на почту: online@ktostroit.ru

СОЦОБЪЕКТ

В ПЕТРОГРАДСКОМ РАЙОНЕ ОТКРЫЛИ ДЕТСКИЙ САД



Евгений Иванов

В Петроградском районе, на ул. Академика Павлова, открылся новый детский сад на 110 мест. Проект реализован «Группой ЛСР» на территории жилого комплекса «Европа Сити».

Садик построен по современным стандартам. К слову сказать, в Петроградском районе это первое дошкольное учреждение, где есть свой бассейн. Губернатор подчеркнул, что новый детский сад в Петроградском районе передан городу компанией-застройщиком в долгосрочную аренду в рамках инвестиционного проекта.

Георгий Полтавченко поблагодарил строителей и первого заместителя генерального директора «Группы ЛСР» Александра Вахмистрова за социальную ответственность и активное сотрудничество с городом. «Этот детский сад – пример сотрудничества и ответственного отношения бизнеса. Это новая форма работы, и она дает возможность создать как можно больше детских садов», – сказал губернатор.

«Мы гордимся своим вкладом в строительство социальных объектов по всей России. И когда мы планировали строительство жилого комплекса «Европа Сити» в Санкт-Петербурге, большое внимание уделили созданию благоприятных условий для жителей и реализации социальных объектов на территории», – отметил Александр Вахмистров. – В этот садик мы вложили частичку своей души, здесь теп-

ло и уютно, и мы надеемся, что дети смогут каждый день заниматься в таком комфортном и полностью оборудованном помещении».

Новый детский сад, введенный в эксплуатацию еще в ноябре 2015 года, рассчитан на 110 мест. Двухэтажное здание построено с учетом всех современных требований и норм, предъявляемых к дошкольным учреждениям. Кроме бассейна, здесь есть залы для спортивных игр и занятий музыкой, комнаты для творчества, медицинские кабинеты. Перед зданием детского сада организована огороженная и специально оборудованная площадка для игр.

Детский сад построен на территории «Европа Сити» – крупнейшего жилого комплекса бизнес-класса в Петроградском районе. Он объединит 17 жилых корпусов, на первых этажах которых разместятся магазины, салоны красоты, аптеки и другие объекты инфраструктуры. Внутренняя благоустроенная территория будет включать различные зоны отдыха, детские и спортивные площадки для детей разных возрастных групп, велодорожку и бульвар для прогулок.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ОБЪЕДИНЕННУЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКУЮ КОМПАНИЮ НЕ ДОПУСТИЛИ НА КОНКУРС ИЗ-ЗА НЕДОПЛАТЫ В 4 КОПЕЙКИ

Ленинградское УФАС России рассмотрело жалобу ОАО «Объединенная Энергетическая Компания» (ОАО «ОЭК») на действия Сосновоборского МУП «Теплоснабжающее предприятие» (СМУП «ТСП»). Из-за недоплаты в 4 копейки конкурсная комиссия не допустила компанию к участию в конкурсе на право аренды электросетевого хозяйства. Данный повод заявитель счел неправомерным и незначительным для отклонения, а победу конкурента (АО «ЛОЭСК») назвал вопиющим прецедентом – компания предложила сумму за аренду в 2 раза меньше реальной стоимости. Между тем АО «ЛОЭСК» указала комиссии на другие нарушения, допущенные заказчиком. По мнению ее представителей, данного конкурса вообще не должно было быть, так как электросетевое хозяйство, сдаваемое в аренду, уже находится в пользовании «ЛОЭСК». Комиссия Ленинградского УФАС решила признать жалобу ОАО «ОЭК» необоснованной. Требование заявителя отменить протокол о недопуске на конкурс и признать АО «ОЭК» победителем осталось без удовлетворения.

ДОЛЬЩИКАМ «СУ-155» ОБЕЩАЮТ КВАРТИРЫ ДО КОНЦА ГОДА

В Москве прошло всероссийское совещание по завершению строительства домов «СУ-155». В нем участвовал министр строительства Михаил Мень, представители санатора АКБ «Российский капитал» и компании «СУ-155», а также инициативные группы дольщиков из 14 регионов. В рамках санации компании «СУ-155» предстоит достроить 147 многоквартирных домов, квартиры в которых ждут 30 тыс. семей. В предварительный график первой очереди достройки вошли 63 объекта в 11 регионах страны, где квартиры получают более чем 16 тыс. семей. Уточненный график появится к концу первого полугодия, тогда же станут известны предварительные вторая и третья очереди. В рамках первой очереди банк будет осуществлять финансирование путем выкупа непроданных квартир в домах, которые предстоит достроить. При этом процедура банкротства станет необходимым

этапом в реализации программы достройки домов. Уже в трех компаниях-застройщиках введена процедура банкротства.

СОЦОТВЕТСТВЕННОСТЬ ФИННОВ

Финский концерн SRV безвозмездно передал в собственность Выборга семь квартир для горожан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Все квартиры приобретены SRV на вторичном рынке в различных районах Выборга и уже переданы в собственность городской администрации. Общая площадь квартир от 33 до 56,2 кв. м. Их суммарная площадь составляет 341,3 кв. м. Стоимость – более 19,5 млн рублей. Передача квартир состоялась в рамках реализации программы социальной ответственности. Головной офис SRV в Финляндии ежегодно направляет на социальные цели десятки тысяч евро. Передача квартир нуждающимся вписывается в эту стратегию, поскольку в настоящее время в Выборге реализуется важный инвестпроект – ЖК «Малая Финляндия».

ГК «ХУА ЖЭНЬ» ВЛОЖИТ 40 МЛН ДОЛЛАРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВО МАЛОЭТАЖНОГО ЖК

ГК «Хуа Жэнь» построит на участке площадью 96 га в Тосненском районе несколько малоэтажных жилых домов. Инвестиции в данный проект составят 40 млн долларов. Застройщиком проекта станет компания «Китай строй» (застройщик ТК «Стокманн» в Санкт-Петербурге). Общая площадь жилых зданий составит 507 тыс. кв. м. Площадь квартир – 406 тыс. кв. м. Также проект предполагает строительство двух детских садов на 310 и 260 мест. А также одного встроенного дошкольного учреждения на 80 мест и общеобразовательной школы на 1560 мест.

В настоящее время компания готовится приступить к разработке ППТ, выполняются эскизы объемно-планировочных решений. Второй проект компании также будет реализован в Тосненском районе. На участке 40 га планируется возведение таунхаусов. По данному проекту переговоры с потенциальным инвестором и застройщиком сейчас ведутся. До заключения соглашения его детали не раскрываются.

THE INVESTOR'S GUARDIAN **ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

22 МАРТА 2016 ГОДА
СЕМИНАР ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ И СОБСТВЕННИКОВ ЗДАНИЙ

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

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

КАК ОЦЕНИВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ РИСКИ?

КАК СОХРАНИТЬ И ПРИУМНОЖИТЬ СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ?

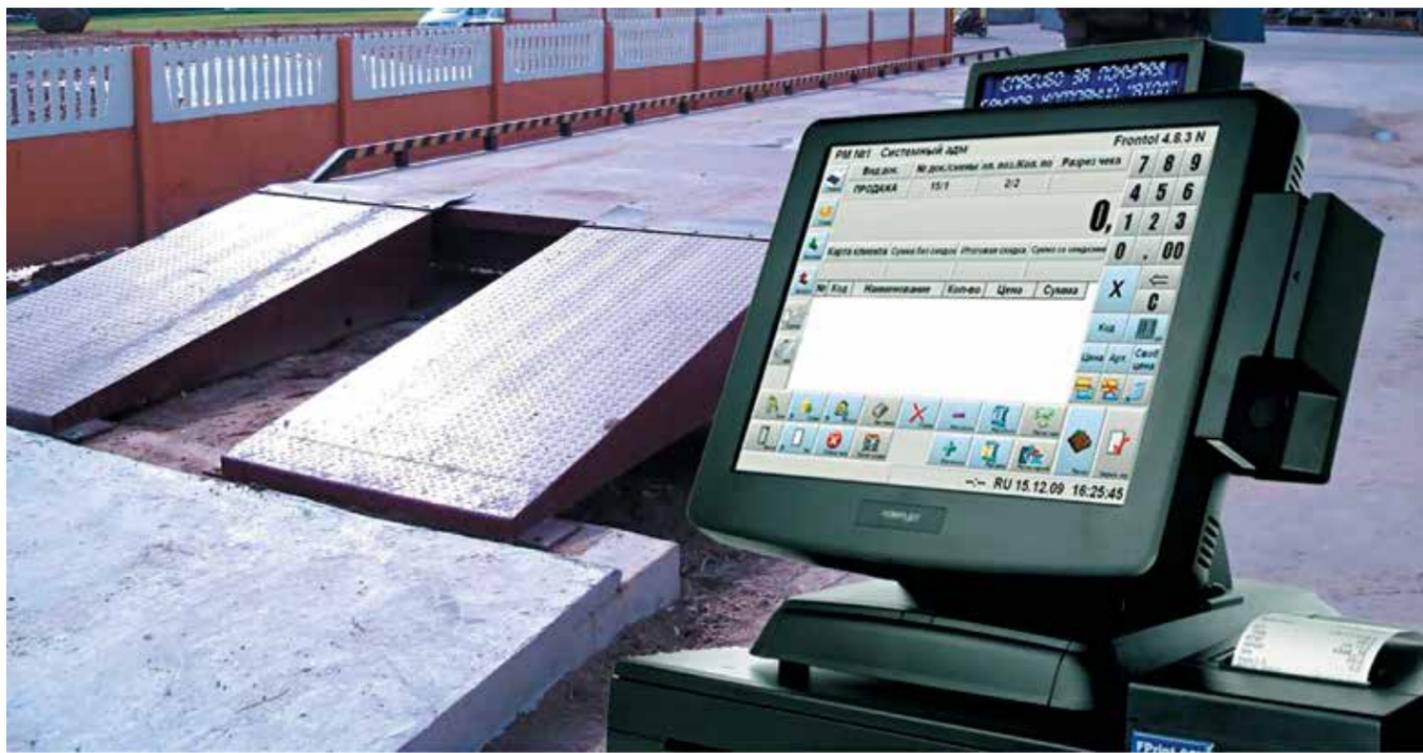
ПОЧЕМУ BIM ПОВЫШАЕТ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НА ЛЮБОЙ СТАДИИ ЕГО ЖИЗНИ?

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:
WWW.SPBEEX.PU
+7 (812) 576-15-38, +7 (812) 710-48-55
INFO@SPBEEX.PU

ПРОБЛЕМА

Зинаида Литвинова

Запрет на использование грузовиков с полной загрузкой при перевозке делимых строительных материалов, вступивший в силу в июле прошлого года, не принес желаемых результатов. Власти рассчитывали снизить износ дорог и, соответственно, уменьшить расходы на их ремонт и строительство. Однако водители продолжают ездить с перегрузом, а большая часть штрафов за это уходит мимо бюджета.



КОРРУПЦИОННЫЙ ПЕРЕВЕС

В феврале Ассоциация «Грузавтотранс» совместно с инспекторами ГИБДД провела рейд по выявлению на 52-м км Мурманской дороги автомобилей с перевесом. Итоги мероприятия неутешительны – перевозчиков заранее предупредили о грядущей проверке с помощью СМС-сообщений. В итоге большая часть грузовиков уехала на стоянку. Из тех, кого удалось проверить, нарушения выявлены у 4-х грузовиков. Однако эвакуировать нарушителей не стали, а просто отпустили через некоторое время. Как рассказал Владимир Матягин, глава Ассоциации «Грузавтотранс», инспектор ГИБДД заявил, что эвакуаторов для этих целей не хватает.

«Новые требования к перевозке грузов обернулись незаконными поборами со стороны контролирующих органов», – отмечает г-н Матягин. – Сегодня, кто может договориться – везет с перегрузом. Со всех сторон пытаются взять с водителей деньги. При этом грузоперевозчиков к ответственности почти не привлекают. Сами перевозчики неоднократно заявляли в СМИ, что контролирующие органы неофициально взимают с них плату за проезд с перевесом. Абонентский сбор составляет около 25 тыс. рублей в месяц. Между тем, по официальной статистике УГИБДД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в прошлом году было зафиксировано около 5,5 тыс. нарушений правил перевозки тяжеловесных грузов. В отношении водителей возбуждено 8,5 тыс. административных дел, в отношении грузоотправителей – порядка 616 дел. Помимо негласных поборов перевозчики сетуют на то, что непосредственно компании-грузоотправители никакой ответственности за перегруз не несут. Хотя часто именно владельцы бизнеса заставляют водителей перегружать машины выше положенной нормы. Кстати, в Европе всегда штрафуют только грузоотправителей, перевозчиков наказывают, если будет доказан сговор между компанией и водителем.

«Нам сами перевозчики готовы предоставлять информацию по карьерам и предприятиям, откуда вывозят с нарушениями», – говорит Владимир Матягин. – Мы готовы передать эти данные ГИБДД. А то нашли способы, как наказать перевозчика, но что делать с грузоотправителями – непонятно». Сергей Малинин, первый заместитель председателя Комитета по благоустройству, пообещал, что в ближайшее время будет создана рабочая группа для решения данного вопроса. «Надо выработать предложения, с которыми мы сможем обратиться в правительство и добиться внесения поправок в закон», – уточнил г-н Малинин.

На сегодняшний день самым эффективным способом борьбы с перевесом в Центре комплексного благоустройства называют рамки весового контроля. Недавно были закуплены две новые конструкции, их монтаж пройдет в этом году. Согласован и график пунктов весового контроля на текущий год, однако адреса засекречены. Пункты будут перемещаться по городу. Между тем в Ленобласти все посты весового контроля являются передвижными и работают только в светлое время суток. Нарушения в вечернее время фактически не фиксируются.

КСТАТИ

НАГРУЗКА НА СТРОЙКУ

В прошлом году эксперты подсчитали, как отразится на рынке запрет на использование грузовиков с полной загрузкой при перевозке строительных материалов. Выяснилось, что нагрузка на дорожные одежды увеличилась в два раза, а затраты на строительство 1 км дороги выросли минимум на 5,2 млн рублей. При этом поставка строительных материалов подорожала в среднем на 40%.



Мониторинг цен на строительные материалы на рынках Санкт-Петербурга и Ленинградской области, проведенный консалтинговой компанией «Решение», показал, что в конце прошлого года стоимость ряда материалов увеличилась до 40%. И это произошло в период, когда на рынке традиционно наблюдается стагнация либо снижение цен. По словам Александра Батушанского, управляющего партнера консалтинговой группы «Решение», основные последствия рынок ощутит уже в нынешнем году. Это связано с необходимостью выполнения уже взятых на себя контрактных обязательств поставщиками материалов и с освоением авансовых платежей. Удорожание стройматериалов уже сказалось на стоимости ремонта и строительстве дорог. Как подсчитали эксперты, новое строительство четырехполосной дороги с 15-сантиметровым слоем асфальтобетонного покрытия, 30-сантиметровым слоем щебе-

ЦИФРА
НА 5,2 МЛН Р
подорожает строительство 1 км четырехполосной дороги.

риалов вынуждены использовать свой парк грузовых автомобилей только при условии их неполной загрузки, что приводит к необходимости совершать дополнительные рейсы для доставки того же объема материалов. Таким образом, вместо сохранения качества дорог происходит их преждевременное повреждение.

По информации ЗАО «ЛСП-Базовые», ГК «Беатон» и ООО «Альянс-Авто», производители вынуждены загружать транспорт на 35 – 54% от номинальных возможностей. Такой недогруз приводит к увеличению числа поездок как минимум в 2–2,4 раза.

ИЗ-ЗА УЖЕСТОЧЕНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРУЗОПЕРЕВОЗОК СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПОДРОЖАЮТ:

- ≡ Асфальтобетон – на 50%.
- ≡ Песок – на 56%.
- ≡ Щебень – на 17%.
- ≡ Товарный бетон – на 14%.



Источник: консалтинговая группа «Решение»

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

РАБОТАТЬ С УДОВОЛЬСТВИЕМ

Первые ассоциации, которые приходят в голову многим людям для описания понятия «работа» – это «тяжелая», «трудная» и порой даже «низкооплачиваемая». И иногда им кажется, что для того, чтобы стать «высокооплачиваемой», ей нужно быть еще более «тяжелой» и «трудной». Но так ли это? Успешный немецкий отельер и бизнес-тренер Клаус Кобьелл, чей отель «Шиндлерхоф» еще в 1998 году получил Европейскую Премию Качества, в своей книге «Мотивация в стиле ЭКШН. Восторг заразителен» утверждает: чтобы работа стала успешной, она должна приносить радость.

В первую очередь книга Кобьелла привлекает внимание тем, что ее автор – практик, проведший свои теории «на себе». Его собственный отель «Шиндлерхоф» стал двенадцатым по счету предприятием, в создании которого Кобьелл принимал непосредственное участие, и единственным, которое обрело долговременный успех. Гостиница процветает с начала 90-х годов и вот уже более двух десятилетий имеет среднюю заполняемость по году свыше 75% – насколько мне известно, это недостижимая мечта для большинства отельеров. Заинтересовавшись книгой, я принял участие в семинаре, проводимом Кобьеллом в «Шиндлерхофе», и на деле убедился в том, что его методы эффективно работают.

НЕ БЫТЬ ВЕРБЛЮДОМ

Автор книги начинал свой бизнес с нуля, поэтому ему не нужно было ориентироваться на традиции бренда. Благодаря этому он смог смотреть на вопросы восприятия отеля с открытыми глазами.

В главе с говорящим названием «Ваш продукт менее важен, чем вы думаете» Кобьелл рассказывает о том, что корпорация «Дженерал моторс» провела исследование среди своих потребителей на тему причин покупки автомобилей и приверженности определенной фирме. На первом месте в списке факторов, вызывающих лояльность покупателей, был назван телефонный оператор, на втором – начальник клиентской службы, а на третьем – бухгалтерия. О самих машинах никто не вспомнил.

Следующая история, жизненная зарисовка про клиентов ресторана, говорит о том же. Они сидят перед официантом и говорят: «На самом деле, мы не особенно хотим есть, но нам у вас так хорошо, что мы готовы заплатить только за это!»

Кобьелл утверждает, что таким образом дела обстоят практически в любой отрасли. И это соответствует действительности – сегодня на рынке недвижимости в России многие компании предоставляют покупателям жилья эконом-класса обслуживание, аналогичное тому, которое получают VIP-клиенты, тем самым увеличивая объемы продаж за счет повышения привлекательности своего предложения по сравнению с конкурентами той же ценовой категории.

Кобьелл предлагает руководителям ограничить свое вмешательство в работу всех подразделений. В России тяжело отказаться от этой вековой традиции. Появление начальника у нас зачастую воспринимается как торжественное и в то же время угрожающее событие, которое сопровождается созданием видимости работы (так называемыми «потемкинскими деревнями»). Но все же производительность на одного сотрудника в отеле «Шиндлерхоф», которая уже в 1991 году в 2 раза превышала средний показатель по отрасли, дает повод задуматься о практичности кобьелловского подхода.

Кобьеллу присущ особенный, зачастую гротескный и едкий юмор, но даже когда в описаниях забавных персонажей узнаешь себя, то трудно удержаться от смеха.

Рекомендуя переносить основные усилия руководства с действия на воздействие, автор приводит замечательное определение, которое он нашел для немецких гастрономов: «... прилежаны как пчелы, сильны как бык, пахнут как лошади и к вечеру устают как собаки». Все эти зоологические метафоры никого вам не напоминают? Кобьелл советует таким руководителям найти себе ветеринара, поскольку они, возможно, просто верблюды.

Для создания самостоятельно действующего коллектива достаточно как можно меньше вмешиваться в работающее «колесо» и ликвидировать все секреты, придав деятельности максимальную прозрачность.

ДОВОЛЬНЫЙ СОТРУДНИК – СЧАСТЛИВЫЙ НАЧАЛЬНИК

Хлесткий юмор Кобьелла особенно ярко проявляется в главах, посвященных ошибочным подходам к менеджменту и напоминающих «вредные советы» Григория Остера.

Так, стратегия «Управление шампиньонами» описывается как подход, при котором сотрудников нужно держать в темноте, а затем, когда они созреют, «срезать». Иначе говоря, не предоставлять людям необходимой информации, чтобы они не могли взять на себя ответственность, а если они все-таки вырастают, убирать их – как возможных конкурентов.

Стратегия «Управление по методу вертолета» характеризуется внезапным появлением руководителя, когда его никто не ждет, как боевого вертолета из-за холма.

Самое печальное, что, действительно, многие даже гордятся умением в нужный момент подойти и отругать сотрудников. О таких начальниках Кобьелл говорит, что они руководят скорее детским садом, чем коммерческим предприятием.

Как же, по мнению Кобьелла, надлежит действовать? С удовольствием! В этом он видит главное в искусстве управления. И, по моему убеждению, это чистая правда! Чтобы заниматься только доставляющими удовольствие аспектами работы, нужно подобрать команду, сильные стороны которой находятся в тех же сферах, что и ваши слабые места. Тогда вы сможете не бороться с собственными слабостями, получая удовольствие от жизни, и все члены команды будут делать то, что им нравится. Надо просто тщательно подходить к найму новых работников. А если сотрудники выполняют то, что им нравится, то через небольшое время они будут делать это максимально хорошо.

Аналогичный посыл, безусловно, можно найти у Ицхака Адизеса, Тони Шей и многих других гуру менеджмента. Но именно у Кобьелла эта мысль выражена наиболее кратко и доходчиво.

НАПИСАТЬ СВОЙ «НЕКРОЛОГ»

Несмотря на то, что книга написана в 1993 году, она удивительно современна. С точки зрения автора, ключевое слово для руководителя – видение. Такой взгляд отличается от классического подхода стратегического менеджмента, для которого главное – это цели, в зависимости от которых выбираются пути их достижения. В версии Кобьелла, видение – это та идеология предприятия, которая способна увлечь молодых сотрудников своей профессией, как большим спортом, и только она позволит фирме перейти в «высшую лигу».

Для формирования видения Кобьелл предлагает написать свою собственную надгробную речь. Что бы вы хотели, чтобы люди рассказали о вас у вашего гроба? Из ответов, возможно, станут понятны ваши жизненные цели, а из них, соответственно, и ваше видение. Видение Кобьелла очень просто и понятно: радость, свобода и гармония.

Радость порождается развлечением, удовлетворенным желанием и полученным удовольствием. Свобода возникает в первую очередь из терпимого восприятия ошибок. При этом совершение массы повторных ошибок, превращение этого в норму, остается абсолютно неприемлемым. А гармония – это прежде всего дружелюбные отношения. И задача руководителя заключается в том, чтобы передать этот подход сотрудникам, объяснить им видение.

Кобьелл обращает особое внимание на то, что сначала надо найти видение, не обращая внимания на время, которое для этого потребуется, затем определить долгосрочные, среднесрочные и краткосрочные цели предприятия и только потом говорить о концепциях. Видение – определяющий фактор.

Цели должны быть реалистичными и воодушевляющими. Если у организации только одна цель – заработать больше денег и выплатить инвестору или акционеру хороший доход – этой идеей вы ни одного работника не вдохновите. Идеальное видение находится на грани между тем, что желательно, и тем, что возможно.

ВОЗЛЮБИ РАБОТНИКА СВОЕГО

В книге Кобьелла я столкнулся с неприятием обезличивающего термина «персонал». Для автора есть только коллеги-предприниматели. Я разделяю его представление, но, учитывая длительный стаж работы в государственных учреждениях, в основном пользуюсь просто словом «коллеги».

Автор книги ссылается на американского бизнес-гуру Тома Питерса, который утверждал, что любое руководство получает тот коллектив, который заслуживает. И если верить в то, что сотрудники вороваты, ленивы, глупы и неграмотны, то именно так и будет. И напротив, если считать, что большинство работников любят свое предприятие, старательны и всегда рады решать новые задачи – так и окажется.

Успех любого предприятия зависит только от его сотрудников, и основная задача руководителя – определить, от чего работники могут получить удовольствие. Список главных радостей от Кобьелла выглядит так:

1. Признание успеха.
2. Понимание продукции и целей фирмы.
3. Внимание к личным проблемам сотрудников.
4. Стабильность.
5. Только на пятом месте – хорошая зарплата.

Любопытно, что такие факторы, как интересная работа или лояльность по отношению к фирме не столь важны, а хорошие условия труда вообще занимают 9-е место. Когда на семинаре я спросил Кобьелла, не изменился ли список приоритетов с момента появления книги, он ответил, что, хотя по прошествии времени он может незначительно корректироваться, но по сути остался тем же.

Под стабильностью Кобьелл понимает открытость и регулярные и честные оценки. Если оценка высказывается без эмоциональной окраски и адресована действиям человека, а не его личным качествам, она не ранит. В то же время, внимание к работе, выраженное в такой регулярной оценке, придает сотруднику уверенность в его значимости на предприятии.

Размер своей зарплаты работники отеля «Шиндлерхоф» определяют самостоятельно. Последний пункт в анкете при приеме на работу предлагает поставить цифру желаемого заработка. И человек, если он того стоит, всегда её получит. Разумеется, эта цифра должна быть разумной и соотноситься с ситуацией на рынке труда, иначе вызовет сомнение адекватность претендента и он попросту не будет нанят. Попасть в «Шиндлерхоф», с его многоступенчатой системой отсева кандидатов на вакантные должности – совсем не просто.

Каждый сотрудник самостоятельно управляет своим персональным бюджетом и, к примеру, если техник ремонтирует оборудование самостоятельно, не вызывая сервисную службу, часть запланированных расходов на сервис будет выплачена ему в виде премии.

Экономия ни в коем случае не является целью предприятия. Если вы хотите сделать ее целью, то нужно просто закрыться. Это дало бы максимальный экономический эффект, так как позволило бы полностью ликвидировать расходы. Экономия как самоцель оправдана и даже необходима только тогда, когда встает вопрос о кризисном управлении. Но при этом каждый сотрудник должен понимать, что зарплату он получает не от собственника, а от клиента – потребителя услуг. Именно клиент приносит деньги в фирму, и удовлетворение его потребностей наилучшим образом – главная задача любого работника.



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

НЕОЖИДАННЫЕ МАРКЕТИНГОВЫЕ ЦЕЛИ

В «Шиндлерхофе» исключено управление устно или «по телефону», все распоряжения отдаются только письменно. Письменно оформляется и система планирования времени для всей команды.

Философия предприятия тоже оформляется на бумаге, в отеле стоит стойка с отпечатанными материалами, и они расходятся лучше, чем буклеты отеля. Эти материалы направляются всем контрагентам – подобный подход перекликается с Производственной системой Toyota.

В «Шиндлерхофе» не забывают и о тщательном, системном анализе конкурентов, который помогает обращать внимание на недостатки своего предприятия.

По мнению Кобьелла, руководитель обязан не переставая заниматься долгосрочными маркетинговыми целями. Сам он ежедневно отводит на это два часа, потому что считает, что в наше динамичное время нововведения очень важны. Следующая по важности задача: устанавливать контакты и поддерживать существующие связи.

Отдельно нужно остановиться на отношении Кобьелла к рекламе. Рекламный бюджет отеля «Шиндлерхоф» равен нулю. Телефонный справочник он называет «кладбище рекламных объявлений».

Тем не менее, с продажами в отеле «Шиндлерхоф» всегда было отлично. Просто поддержка продаж там направлена только на людей, которых в гостинице знают лично. В конце 80-х специалисты по коммуникациям говорили, что самым важным инструментом является реклама, затем идет поддержка продаж и на последнем месте стоит работа с общественностью. В 90-х все стало наоборот: самым главным инструментом оказалась работа с общественностью. И по сей день Кобьелл придерживается этого подхода. При этом в личном разговоре он признал, что на успех отеля работает сложившаяся репутация, но если бы он начинал свой бизнес сейчас, когда отношение людей к информации и каналы ее распространения изменились до неузнаваемости, такое отношение к рекламе не сработало бы.

Еще одна особенность отеля «Шиндлерхоф»: специализация строго в своей нише, в которой он стремится быть лучшим. Это нашло свое отражение в стратегической цели – создание конкурентных преимуществ за счет своей исключительности и даже в названии – «конференц-отель». Интересно, что Кобьелл и его команда очень тщательны в выборе своих гостей. Это – тоже элемент маркетинга. Не являясь целевой аудиторией, вы получите отказ от проведения вашего мероприятия, потому что для вас «Шиндлерхоф» лучшим не будет.

Если вы не ограничите свое знакомство с Клаусом Кобьеллом этой статьей, вас ждет еще много положительных эмоций от историй, рассказанных живым языком, с хорошим и жестким юмором. И польза, которую можно извлечь из этих историй, с лихвой оправдывает потраченное время.

Приятного вам чтения, и пусть ваш восторг будет заразителен!

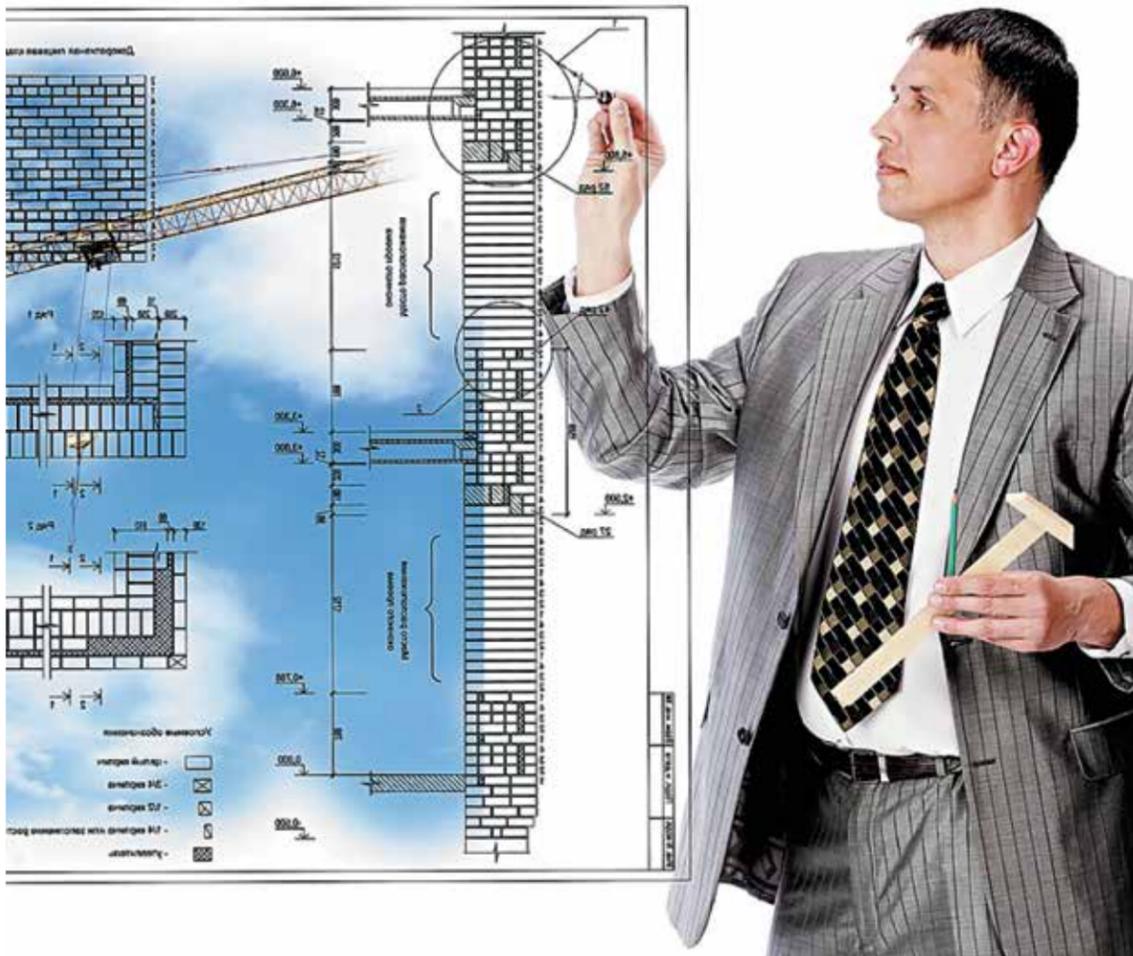
Обсудить эту и другие публикации рубрики «Сила знаний» вы можете в блоге ее автора, www.facebook.com/logunovsi

ЗАКОН

ТОРОПИТЬСЯ НЕ НАДО

Оксана Ермошина

До 1 июля Петербург должен привести региональный закон о государственно-частном партнерстве в соответствие с новым федеральным ФЗ-224. Городские власти полны решимости успеть в срок. Однако эксперты считают, что торопиться не надо. По их мнению, с вступлением в силу федерального закона о ГЧП необходимость в региональном документе отпадет. Кто прав и как отразятся изменения законодательства на городской строительной сфере?



ПЕТЕРБУРГ – ЛИДЕР ГЧП

Петербург не имеет себе равных в сфере создания инфраструктурных и социально значимых объектов на принципах государственно-частного партнерства. В их числе первый ГЧП-проект в авиационной отрасли страны – аэропорт «Пулково». Не затратив ни копейки бюджетных средств, город получил современный воздушный порт, обеспечивающий обслуживание пассажиров на уровне С (по классификации IATA).

Крупнейшей во всем мире ГЧП-делкой в сфере дорожного строительства стал проект создания и эксплуатации петербургского Западного скоростного диаметра, подключившего транспортный узел Петербурга, включая Большой порт, к сети автомобильных дорог страны.

Идет реализация первого на территории РФ медицинского объекта на основе государственно-частного партнерства – строительство и эксплуатация лечебно-реабилитационного корпуса СПб ГБУЗ «Городская больница № 40 Курортного района» на 480 мест.

Общий объем инвестиций в ГЧП-проекты, которые сейчас реализуются в Петербурге, оценивается в 285 млрд рублей.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ VS РЕГИОНАЛЬНЫЙ

«Столь успешное выполнение ГЧП-проектов в регионе было бы невозможно без соответствующей нормативной базы – закона «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах», принятого

в 2006 году, – говорит депутат городского Заксобрания Виталий Милонов. – И сейчас, после вступления в силу федерального закона о ГЧП, мы в обязательном порядке должны привести в соответствие с ним региональную норму. Петербургу она по-прежнему необходима: федеральный закон наделяет правами, а механизмы его реализации должны быть прописаны в городском».

В оценке качества городского закона с Виталием Милоновым согласен управляющий партнер юридической компании «Качкин и Партнеры» Денис Качкин. По его словам, региональный закон о ГЧП в течение почти 10 лет позволял успешно решать те задачи, которые стояли перед Петербургом в части привлечения инвестиций в городскую инфраструктуру.

«Это в целом хороший и сбалансированный закон, абсолютно рабочий инструмент, который регулярно корректировался и совершенствовался, – считает Денис Качкин. – Говорить о каких-либо существенных его недостатках сложно, поскольку по большому счету они отсутствуют».

Тем не менее, уверен эксперт, больше эта норма городу не нужна: необходимость в региональных законах о ГЧП отпала сама собой после принятия федерального закона, который вступил в силу 1 января нынешнего года и полностью урегулировал эту сферу.

«Отдельные настройки на уровне региона необходимы, но они могут быть без проблем реализованы на подзаконном уровне, то есть путем принятия актов правительства и губернатора Петербурга, – говорит Денис Качкин. –

Город рассматривает возможность корректировки закона, и такая позиция тоже имеет право на существование. По аналогичному пути совершенно точно пойдут многие регионы, хотя смысл в этом, повторюсь, отсутствует. Более того, это создаст дополнительные сложности с необходимостью регулярного изменения регионального закона следом за изменением федерального. Правовая среда ГЧП постоянно совершенствуется, вот и новый федеральный закон был изменен в прошлом году, не успев вступить в силу».

Федеральный закон о ГЧП имеет ряд существенных отличий от прежней петербургской нормы. Главные из них в том, что, согласно ФЗ-224, в ГЧП-партнерствах не могут участвовать ни государственные компании, ни иностранные фирмы (тогда как в ряде ГЧП-проектов в Петербурге задействованы и те, и другие), а также физические лица и индивидуальные предприниматели. В региональном законе подобных ограничений не было, и в сравнении с федеральным законом эксперты считают его менее жестким.

Кроме того, 224-ФЗ предусматривает новую процедуру оценки проектов – это оценка сравнительного преимущества и эффективности, которая ранее отсутствовала не только в региональном законе, но и в отечественном законодательстве в целом. Выполнять такую оценку может как регион, так и Минэкономразвития, срок – до полугода.

Интересно, что в соответствии с ФЗ объектом соглашения о ГЧП могут быть исключительно объекты, которые будут являться объектами недвижимости.

ВЫПОЛНЕННЫЕ ПРОЕКТЫ

РАЗВИТИЕ АЭРОПОРТА «ПУЛКОВО»

Строительство нового международного пассажирского терминала и модернизация пассажирского терминала «Пулково-1». Развитие инфраструктуры, деловых и коммерческих площадей вблизи аэропорта.



Форма реализации проекта	Государственно-частное партнерство
Сроки реализации проекта	2010–2014 годы
Срок действия соглашения	30 лет с момента вступления в силу
Управляет	ООО «Воздушные ворота Северной Столицы»
Объем инвестиций	1,2 млрд евро

РЕАЛИЗУЮЩИЕСЯ ПРОЕКТЫ

ЗАПАДНЫЙ СКОРОСТНОЙ ДИАМЕТР

Создание платной скоростной автомагистрали для обеспечения автомобильных перевозок пассажиров и грузов по направлениям их наибольшей концентрации и подключения транспортного узла Санкт-Петербурга, включая Большой порт, к сети автомобильных дорог страны.



Форма реализации проекта	Государственно-частное партнерство
Сроки реализации проекта	2012–2016 годы
Срок действия соглашения	30 лет
Объем инвестиций	212,7 млрд рублей

КОМПЛЕКС ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ В СЛВЯНКЕ

Создание двух образовательных учреждений по 825 мест каждое и 4 дошкольных образовательных учреждений по 210 мест каждое.

Сроки реализации проекта	2012–2014 годы
Срок действия соглашения о создании и эксплуатации	2012–2024 годы
Инвестор	ООО «СлавДорСервис»
Объем инвестиций	4,16 млрд рублей

АМБУЛАТОРНО-ПОЛИКЛИНИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС В СЛВЯНКЕ

Проектирование, строительство и эксплуатация амбулаторно-поликлинического комплекса, площадь здания – 9000 кв. м.

Сроки реализации проекта	2 года
Срок действия соглашения о создании и эксплуатации	От 20 лет
Объем инвестиций	400–500 млн рублей

НОВЫЙ КОРПУС ГОРОДСКОЙ БОЛЬНИЦЫ № 40

Проектирование, строительство и эксплуатация лечебно-реабилитационного корпуса на 480 койко-мест, общая площадь 28000 кв. м.

Форма реализации проекта	ГЧП
Сроки реализации проекта	3,5 года
Срок действия соглашения	От 10 лет
Объем инвестиций	4–6 млрд рублей

ТРАМВАЙНОЕ СООБЩЕНИЕ В КРАСНОГВАРДЕЙСКОМ РАЙОНЕ

Реконструкция трамвайных путей по пути следования маршрутов №№ 8, 10, 59 и 64, строительство депо, остановочных павильонов, автоматической системы управления дорожным движением на перекрестках, покупка нового подвижного состава.

Форма реализации проекта	Концессионное соглашение
Сроки реализации проекта	2016–2018 годы
Срок действия соглашения	30 лет
Инвестор	«ЛСР»
Объем инвестиций	6,3 млрд рублей

НА ПЕРЕПРАВЕ ЗАКОН НЕ МЕНЯЮТ

«На уже реализующихся в городе проектах ГЧП изменения не отразятся, поскольку договоры были подписаны до 1 января 2016 года, то есть до принятия ФЗ-224, – пояснили в городском Комитете по инвестициям. – Основанием для заключения контрактов служила действующая региональная норма, а закон обратной силы не имеет. Новые проекты, безусловно, будут разрабатываться в соответствии с новыми требованиями».

Принятие федерального закона не стало неожиданностью для чиновников Смольного. Поэтому новые ГЧП-проекты заранее были структурированы так, чтобы минимизировать риски изменения законодательства, либо использовалась форма ГЧП-концессии, которая регулируется иным ФЗ. Таким образом, несмотря на то, что сами проекты комплексные и трудоемкие, проблем с изменившимся законодательством возникнуть не должно.

По мнению Дениса Качкина, сложности на первом этапе работы по новому закону, безусловно, будут, но это нормальный процесс. Вместе с тем эксперт не видит и каких-либо предпосылок ждать серьезных изменений в строительной сфере.

«В целом я бы все-таки отметил несколько важных новелл для строителей, появившихся с принятием фе-

дерального закона о ГЧП, – говорит Денис Качкин. – Прежде всего это возможность на совершенно законных основаниях не только выходить с инициативой проектов создания объектов инфраструктуры, но и требовать от правительства весьма оперативно рассмотрения подобных инициатив и принятия решений по ним. Процедура кулуарных переговоров на доконкурсной стадии, которые раньше как бы существовали «вне закона», теперь формализованы и открывают широкие возможности для частной инициативы».

Также важно, что новый федеральный закон легализовал практику заключения контрактов жизненного цикла по модели «проектирование – строительство – техническое обслуживание» без необходимости обязательной целевой эксплуатации. И в этом – большой плюс для строительной отрасли.

«Строителям известен опыт создания садилов и школ в Славянке, реализованных по региональному закону. Эти проекты было непросто структурировать из-за развивавшегося противоречия между региональной и федеральной нормативной базой, что создавало многочисленные правовые риски, – напоминает Денис Качкин. – Однако теперь подобные проекты получили федеральное признание и могут быть успешно мультиплицированы».

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

СКОРОСТНОЙ ТРАМВАЙ

Проект создания и эксплуатации скоростного трамвайного сообщения Кировский завод – «Балтийская жемчужина» на территории Южно-Приморского парка. Протяженность путей – 21 км, подвижной состав – 61 ед., пассажиропоток – 15000 поездок в год.



Форма реализации проекта	Концессионное соглашение
Сроки реализации проекта	3 года
Срок окупаемости	20 лет
Объем инвестиций	17,7 млрд рублей

СТАДИОН НА 3000 ЧЕЛОВЕК

Спортивный стадион для конькобежного спорта с медико-восстановительным центром и бассейном. Общая площадь застройки – 45000 кв. м.



Форма реализации проекта	Концессионное соглашение
Сроки реализации проекта	3 года
Срок окупаемости	20 лет
Объем инвестиций	7 млрд рублей

ПАНСИОНАТ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ЛУДЕЙ

Проектирование, строительство и эксплуатация пансионата кратковременного пребывания на коммерческой основе, с оказанием медицинских услуг (на 300 мест).

Форма реализации проекта	Концессионное соглашение
Сроки реализации проекта	3 года
Срок окупаемости	20 лет
Объем инвестиций	1,3 млрд рублей

ЛЕГКОАТЛЕТИЧЕСКАЯ АРЕНА

Проектирование, строительство и эксплуатация легкоатлетической арены европейского уровня вместимостью 3000 человек. Общая площадь застройки 45000 кв. м.

Форма реализации проекта	Концессионное соглашение
Сроки реализации проекта	4 года
Срок окупаемости	20 лет
Объем инвестиций	2,8 млрд рублей

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№1 ПО КОЛИЧЕСТВУ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ*

ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ

+7 (812) 244-02-05
www.csas-spb.ru
Санкт-Петербург,
ул. Артиллерийская, 1

*соответствующих ГПЗУ, среди негосударственных экспертиз, по данным Госстройнадзора за 9 месяцев 2015 г. www.expertiza.spb.ru
 СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

ГОСИПОТЕКУ ПОДДЕРЖАТ ПРИ УЧАСТИИ РЕГИОНОВ

Любовь Андреева

Правительство РФ определит параметры программы поддержки ипотеки с участием регионов. Минимальный порог для выдачи льготной ипотеки могут отменить, а расходы на строительство инфраструктуры отнести на себестоимость. Такие меры поддержат отрасль в тяжелые времена.

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев сообщил, что на поддержку ипотеки планируется выделить порядка 16,5 млрд рублей. «Мы обязательно продолжим программу по ипотеке, параметры и региональный разрез будем определять с участием регионов», – отметил г-н Медведев

Минфин внес в Правительство проект постановления о продлении программы субсидирования ставок по ипотеке на первичном рынке жилья до конца 2016 года. Согласно проекту, предусматривается продление государственной программы поддержки жилищного (ипотечного) кредитования до 31 декабря 2016 года, увеличивается объем выдаваемых кредитов до 1 трлн рублей. Также предложено отметить минимальный порог для банков выдачи субсидированной ипотеки в рамках госпрограммы, который составляет в настоящее время 300 млн рублей ежемесячно.

С 1 марта по 31 декабря 2016 года предоставление субсидии по кредитам предусматривается на возмещение доходов банкам и АИЖК до уровня ставки рефинансирования, увеличенной на 2,25 процентного пункта. Прекращается предоставление субсидий по таким кредитам в случае снижения ключевой ставки Банка России до 9,75% и ниже. В настоящее время Правительство возмещает банкам разницу между рыночной ставкой, рассчитываемой как ключевая ставка ЦБ плюс 3,5 процентного пункта, и льготной в 12%. Об этом говорится в проекте постановления, подготовленном Минфином. Документ размещен на портале проектов нормативных актов.

В свою очередь Госдума может отменить повышающий коэффициент на землю. Законопроект об отмене повышающих коэффициентов для



застройщиков на владение землей внесен в Госдуму. Об этом рассказала первый заместитель председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы Елена Николаева.

«Одним из действенных методов повышения доступности жилья для россиян является снижение налогового и иного бремени застройщиков. Мы выступаем с инициативой отменить повышающие коэффициенты на владение земельными участками для застройщиков жилья, особенно занятых в проектах комплексного освоения территорий», – сказала г-жа Николаева.

В 2014 году принят закон, согласно которому налогооблагаемая база по земельному налогу теперь считается от кадастровой стоимости земельного участка. «Кадастровая стоимость во всех регионах существенно завышена, поэтому застройщикам начисляются большие суммы земельного

налога от кадастровой стоимости плюс повышающие коэффициенты 2 или 4 (по истечении трех лет владения участком). Повышенный налог уплачивается вплоть до ввода жилья в эксплуатацию, что негативно сказывается на строителях», – сказала она.

«Необходимо синхронизировать действия застройщиков и коммунальных компаний на уровне главы субъекта. Дело в том, что сегодня девелоперы платят два раза за коммунальную инфраструктуру, что драматически сказывается на стоимости жилья», – отметила г-жа Николаева.

Она также отметила, что планируется добиться возможности для застройщиков при расчете налога на прибыль относить расходы на строительство инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры на себестоимость. Это касается объектов, которые передаются в государственную или муниципальную собственность.

ЗАПРЕТ НА СТРОЙКИ В ПРИГОРОДЕ



Катерина Сухих

Правительство Ленобласти в ближайшие два-три месяца запретит новое строительство в пригородной зоне. Для обеспечения уже согласованных на этой территории новостроек всей необходимой инфраструктурой нужно выделить из казны 142 млрд рублей. Таких денег в бюджете нет и застройщикам предлагают идти вглубь региона – осваивать депрессивные районы.

«Наступило время перемен, когда нужно установить в таких зонах застройки как Кудрово, Мурино, Ново-Девяткино, Всеволожск, Янино, поселок им. Свердлова более жесткие строительные регламенты и требования власти, – заявил Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области. – Здесь уже очень много проблем, начиная улично-дорожной сетью и заканчивая объектами здравоохранения».

Строителям предложили рассмотреть три варианта развития ситуации.

В «красной зоне», 10–15 км от КАД (А-120), будет запрещен перевод земель под жилье. Уже с марта разрешения на строительство домов здесь будут вы-

давать одновременно с разрешениями на садики, школы, дороги, пожарные депо и опорные пункты полиции. По программе «Соцобъекты в обмен на налоги» возвращать готовы только 50% налоговых взносов, вторая половина останется в бюджете.

«Если налоговых взносов окажется недостаточно, выкупим объект в расрочку в течение 5–10 лет. При этом объект по завершении строительства должен быть передан области», – пояснил г-н Дрозденко.

В «желтой зоне» будет частично ограничено строительство. Ожидается, что в нее попадут Тосненский, Кировский, Ломоносовский, Гатчинский и часть Кингисеппского района. При этом населенные пункты, которые нуждаются в развитии, из зоны исключат. Выкупать построенные в «желтой зоне» социальные объекты область готова за их полную стоимость. Но, например, пожарное депо, опорный пункт полиции, помещение для врачей общей практики, дороги, виадуки строители должны возвести за свой счет. Крупные инженерные объекты регион готов соинвестировать в соотношении 50/50.

«Зеленая зона» будет включать отдаленные районы области. Здесь строительство жилых и промышленных объектов разрешат без каких-либо ограничений. За счет бюджета здесь будут строить дороги, инженерную инфраструктуру, выку-

ЦИФРА

Около 50 МЛН Р

расходов на инфраструктуру требует один новый гектар застройки. Без учета содержания.

пать социальные объекты за их полную стоимость. Так, по словам губернатора, в зону войдет Подпоржье.

Точные границы чиновники обещают утвердить в ближайшие два-три месяца, после обсуждения новых регламентов с застройщиками. Эти правила будут зафиксированы на пять лет, однако не исключено, что через 2–3 года нормы по зонированию пересмотрят.

К такому решению 47-й регион пришел в результате оценки выданной градостроительной документации. Анализ проводился для территорий между границей Петербурга и дорогой А-120. Речь идет о Всеволожском, Ломоносовском, Тосненском, Гатчинском и Кировском районах. Всего в анализе был учтен 61 проект планировки.

Как рассказал заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин, утвержденными генпланами, рассчитанными на срок до 2030 года,

«КРАСНАЯ ЗОНА»

- Примерная граница – 10–15 км от КАД (А-120). В нее должны попасть: Кудрово, Мурино, Ново-Девяткино, Всеволожск, Янино, поселок им. Свердлова.
- Перевод земель под жилье **запрещен**.
- Вернут **50%** налоговых взносов при выкупе соцобъектов, вторая половина останется в бюджете.

«ЖЕЛТАЯ ЗОНА»

- Ожидается, что в нее попадут часть Кингисеппского района, Тосненский, Кировский, Ломоносовский и Гатчинский районы.
- Частично **ограничено** строительство.
- Выкуп социальных объектов – **за полную стоимость**.
- Застройщики возводят за свой счет: пожарное депо, опорный пункт полиции, помещение для врачей общей практики, дороги, виадуки.
- Крупные инженерные объекты регион готов соинвестировать в соотношении **50/50**.

«ЗЕЛЕНАЯ ЗОНА»

- Включает отдаленные районы области.
- Строительство жилых и промышленных объектов разрешено **без ограничений**.
- За счет бюджета будут строить: дороги, инженерную инфраструктуру, выкупать социальные объекты – **за их полную стоимость**.

предполагается значительный прирост населения. Сейчас в этих пяти районах живет 650 тыс. человек, к 2030 году эта цифра должна составить более 1,4 млн человек. При этом уже согласовано возведение около 26 млн кв. м жилья, а разрешений на строительство выдано почти на 9 млн квадратов.

Для обеспечения новых жилых кварталов всей необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой из бюджета нужно ежегодно выделять не менее 9,5 млрд рублей. В то же время расходы на выкуп школ и детских садов значительно превышают налоговые поступления от строительного бизнеса.

В ближайшие десять лет регион готов потратить не более 30 млрд рублей на выкуп 60 социальных объектов. Как пояснили чиновники, закон обратной силы

не имеет, где уже заключены соглашения в рамках выданных разрешений на строительство, объекты будут выкуплены.

«Стройка в области на грани рентабельности, если сейчас сделаем шаг в сторону, просто никто не будет здесь работать, – выразил мнение большинства строительных компаний Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора «Группы ЛСР». – Сегодня застройщики не могут тратить деньги, социальные объекты, для этого нужны изменения в законодательстве. Неплохо сработала идея города с арендой социальных объектов для исключения двойного налогообложения (подробнее об этом в статье «Школа за рубль», «Кто строит в Петербурге» № 2 от 25.01.16). Давайте еще поработаем над предложениями по зонированию».

МНЕНИЕ



Николай КОПЫТИН,
генеральный директор
ГК Normann:

– Правила взаимодействия с застройщиками в части совместного создания социальной инфраструктуры Ленобласти начала выработать раньше, чем город, и это принесло позитивные результаты, особенно в проектах комплексного освоения территорий. В Мурино, Кудрово и других районах, где одновременно работают сразу несколько застройщиков, инфраструктурная

нагрузка распределяется более-менее равномерно и становится не такой обременительной. Новые правила, озвученные губернатором на Съезде строителей, также имеют свою логику. Но для того чтобы их обсуждать, нужно четко понимать конкретику, а ее пока нет. Территория, находящаяся в границах трассы А-120 и Кольцевой дороги, – огромна. Стоит ли применять к ней единые правила и требования? Что-либо оценивать еще рано. На проектах, находящихся в процессе строительства, новые правила, скорее всего, не отразятся. А в дальнейшем застройщикам придется еще более тщательно прорабатывать экономику новых проектов, до момента приобретения земельных участков, с учетом их будущих территориальных особенностей.

ЦИФРА

142 МЛРД Р

нужно выделить из областного бюджета для обеспечения новостроек в пригороде необходимой инфраструктурой. Эта сумма почти в два раза больше, чем вся адресная инвестиционная программа для всей территории области на 2016 год.

ТРЕНД



НЕВЫСОКАЯ ТЕНДЕНЦИЯ: БУДУЩЕЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Яна Сайдашева

В развитии Петербурга и Ленобласти наметился новый тренд: после всплеска интереса к высотным комплексам по периметру города, с обеих сторон КАД, покупателей и девелоперов вновь потянуло «к земле» – в коттеджные поселки.

Несмотря на снижение покупательской активности, которое достигло 40%, первичный рынок Петербурга остается одним из самых развивающихся в России. Такие данные приводят в агентстве недвижимости «ИТАКА».

Зато на фоне снижения спроса изменился портрет покупателя: теперь его интересует не только стоимость жилья, но и комфорт. Многие семьи, приобретаемая недвижимость, ищут не выгодную инвестицию, а собственное жилье. Если в первом случае покупатель вполне довольствовался «муравейниками», то для себя он ищет добротный и комфортный дом.

«В сегодняшних условиях проекты малоэтажного строительства способны перетянуть на себя значительную долю спроса на рынке», – рассказала Тамара Попова, руководитель исследований Knight Frank Petersburg. – Во-первых, данные комплексы быстрее возводятся, во-вторых, более комфортны для проживания семей по сравнению с двадцатизэтажными домами. Кроме того, они несут меньшую нагрузку на дорожный трафик».

Загородное направление и прежде было довольно привлекательным для покупателей за счет невысокой стоимости жилищной площади, относительной близости к транспортной инфраструктуре Петербурга и экологичности. Имидж малоэтажному жилью изрядно подпортили недобросовестные застройщики. Особенно остро это коснулось коттеджного домостроения. Потенциальный дольщик стал осмотрительнее, и репутация девелопера в новых условиях играет существенную роль.

Доля малоэтажного домостроения

(до трех этажей) на рынке пока не превышает 10%, но, по словам Елены Гапликовой, заместителя генерального директора агентства недвижимости «ИТАКА», актуальность направления растет. Такие выводы можно сделать из динамики продаж. При этом специалисты обращают внимание на снижение ценовой планки: средняя цена реальных сделок упала на 10%. Квадратный метр в Петербурге можно купить за 87 тыс. рублей, в Ленобласти – за 66 тыс. рублей.

Урбанизация действует неумолимо: будущие жители Ленобласти очень даже привязаны к Петербургу работой и учебой, но готовы пожертвовать пропиской в Северной столице ради комфортной жизни. Вопрос, как добираться из области в город, по мнению генерального директора Navis Development Group Александра Львовича, решается отказом от автомобильного транспорта в пользу железнодорожного. Электрички в пробках не стоят и доставляют пассажиров до города меньше чем за час, поэтому перегруженность дорог новоселов не сильно пугает: многие уже вполне сознательно отказываются от автомобиля, выбирая не только жилье в чистых районах, но и экологичный транспорт.

Девелоперы возлагают надежды также на развитие малого бизнеса в поселках – открытие магазинов, салонов красоты, ветклиник и ресторанов местными жителями. В этом случае освоенные территории превратятся в маленькие самодостаточные городки, жители которых еще меньше нуждаются в связях с большим городом.

«Развитие именно малого бизнеса в новых микрорайонах является на сегодняшний день перспективным направ-

лением», – отметила Тамара Попова. – Там, где проживают люди, в частности, молодые семьи, всегда востребованы продуктовые магазины в пешей доступности, аптеки, салоны красоты. Важно, чтобы девелоперы включали в проекты встроенные помещения».

В Navis Development Group, к слову, к этому вопросу подходят с креативом. В «Итальянском квартале», презентованном на прошлой неделе, во дворах не будет машин, а центром притяжения комплекса станет бульвар с магазинами, кафе итальянской кухни и бутиком итальянских вин. Коэффициент плотности застройки нового района является оптимальным. Благодаря этому мы надеемся возродить принципы добрососедства», – рассказывает глава компании.

Новый жилой малоэтажный комплекс будет построен в Романовском сельском поселении на расстоянии 500 м от ж/д станции Корнеево. Проект будет реализован на участке площадью в 20 га. Жилой комплекс состоит из 11 блоков на 2400 квартир, в центре запланирован детский сад на 220 мест.

В рамках концепции «Европейские пригороды» Navis реализует два жилых комплекса – «Итальянский квартал», вблизи поселка Романовка, Всеволожского района, а также ЖК «Шотландия» в Агалатовском сельском поселении. Кроме того, в рамках концепции разрабатывается проект застройки 50 га в Вартемягах. Все ЖК реализуются в рамках комплексного освоения территорий от 20 га. Проекты включают создание инженерных коммуникаций, торговой, развлекательной и социальной инфраструктуры, при этом каждый проект находится не далее 15 км от КАД.

АНАЛИТИКА

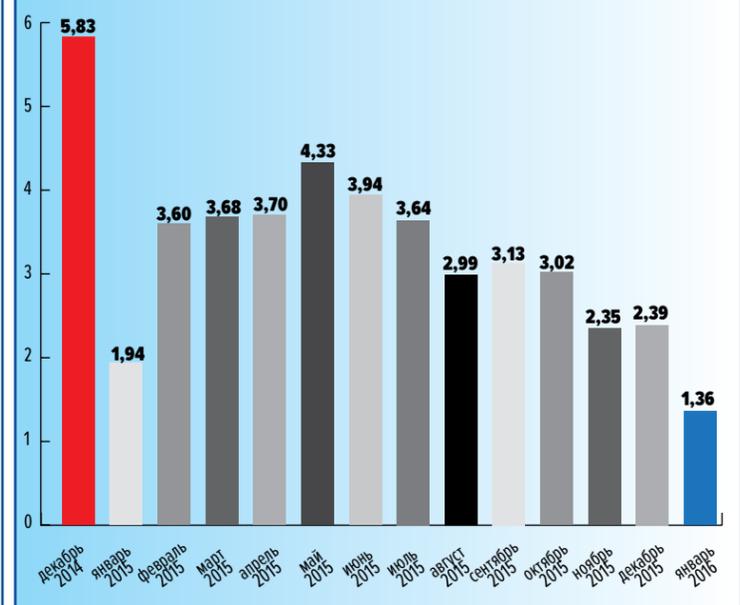
НЕВОЗМОЖНОЕ СВЕРШИЛОСЬ

Год назад, подсчитав результаты январских продаж, эксперты решили, что хуже быть не может. Выбросив на рынок в срочном порядке деньги в декабре 2014 года, после новогодних каникул граждане затаились, и рынок ушел в состояние комы. Но январь 2016 года доказал, что может быть и еще хуже.

В этом месяце на 116 проектов, участвующих в информационном обмене (а его участники в среднем заключают на треть больше сделок, чем остальные застройщики) пришлось всего 71 сделка, или по 0,6 на каждый поселок. Средняя выручка девелоперов составила 1,36 млн рублей на проект. Год назад показатели были лучше почти на треть.

речь не идет о «долгих» сделках, которые стартовали двумя-тремя месяцами ранее. «В среднем на обсуждение деталей сделки и согласование условий у нас уходит неделя. Откуда такая активность? Наверное, это кумулятивный эффект от работы в предшествующий период. Ну и, наверное, мы «отобрали» несколько покупателей у компании «Айдадом»,

ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ, МЛН РУБ. (средняя выручка на каждый проект-участник информ-обмена)



У социологов свои сложности. Согласно данным «Левада-центра», пессимизм граждан относительно положения дел в стране достиг таких величин, что график вышел за границы отведенного ему поля. Столь низких значений не было даже в пиковые месяцы кризиса 2009 года.

На фоне низких продаж и подешевевшего рубля в начале 2015 года некоторые застройщики начали срочно переписывать ценники в сторону повышения (это прежде всего касается недорогих участков – самого массового продукта на загородном рынке). Теперь такого точно не будет. Скорее, стоит ждать скидок.

По итогам январских продаж, лишь один застройщик может похвастаться оптимистичными результатами. В ГК «Кивеннапа» продали таун-хаусов больше, чем в декабре: 22 секции. Причем, как утверждает девелопер,

нашего конкурента», – полагает Сергей Будько, коммерческий директор ГК «Кивеннапа».

«На рынке огромное количество неэффективных девелоперов. Кризис-не кризис, а проекты все выходят. В 2013 году на рынке продавалось 365 коттеджных поселков. К настоящему моменту их уже 474. При этом число продуманных проектов, хорошо организованных и рассчитанных на актуальный спрос, больше не становится. Их в лучшем случае несколько десятков. До каких значений должен сократиться спрос, чтобы провальные проекты, наконец, ушли с рынка? Чтобы девелоперы в своей массе, наконец, включили голову или уступили поляну тем, кто умеет это делать. Может, как раз пришел подходящий момент?» – комментирует ситуацию руководитель экспертного бюро «Сперанский» Дмитрий Сперанский.

ДОЛЯ ОБЪЕКТОВ РАЗНЫХ ТИПОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРОДАЖ УЧАСТНИКОВ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБМЕНА

Год	Участки	Коттеджи	Таун-хаусы
2012	56 %	7,6 %	34,6 %
2013	59 %	7,9 %	33 %
2014	71,2 %	5,8 %	23 %
2015	81,3 %	2,7 %	16 %

Источник: экспертное бюро «Сперанский»

ПРОБЛЕМА

КТО СПАСЕТ КОМПФОНДЫ

Зинаида Литвинова

В прошлом году из-за отзыва лицензий у банков около 8 млрд средств компенсационных фондов строительных СРО оказались заморожены. В январе на счетах ООО «Внешпромбанк» зависло еще свыше 600 млн рублей. Общее число пострадавших саморегулируемых организаций приближается к сотне, решить проблему может закон о страховании СРО от подобных случаев.



Законопроект, направленный на регулирование последствий для СРО банкротств банков или отзыва у них лицензий, направлен на обсуждение в Комитет Госдумы по земельным отношениям и строительству. Разработкой закона занималась Ассоциация СРО «Содружество Строителей» совместно с Экспертным Советом НОСТРОЙ.

Как отмечает Сергей Бабелюк, адвокат, советник генерального директора Ассоциации СРО «Содружество Строителей», в качестве обеспечительного механизма предлагается страховать риски СРО на случай невозможности осуществлять выплаты из компенсационного фонда. При этом размер страховой суммы должен быть не меньше суммы средств компенсационного фонда, замороженных в банке-банкроте или с отозванной лицензией. При этом страховая защита будет распространяться и на случаи причинения вреда, произошедшие до заключения договора страхования.

Между тем эксперты рынка страхования считают, что предложенный законопроект в полной мере работать не будет.

По мнению Анатолия Кузнецова, председателя Координационного совета по страхованию в строительном комплексе при правительстве Санкт-Петербурга и Ленобласти, закон ни к чему не приведет, так как его изначально разрабатывали без участия профессиональных страховщиков.

«Не нужно изобретать велосипед, я считаю, что выходом из ситуации могут стать коллективные договоры ответственности членов СРО, а также выбор наиболее надежных банков из ТОП-10 для хранения средств компенсационных фондов», — отмечает г-н Кузнецов.

«Я скептически отношусь к этому законопроекту, — комментирует ситуацию Ирина Лукашевич, президент Союза Страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада. — На страховом рынке треть компаний находится сейчас в зоне риска. И какие бы вы не закладывали критерии отбора, ни один адекватный страховщик не сможет нормально оценить последствия такого страхования. Зато те, кто не соответствуют требованиям устойчивости и платежеспособности, побегут страховать СРО от банкротств банков. Получится, что механизм работает лишь на бумаге».

В свою очередь Олег Никиткин, заместитель генерального директора Ассоциации СРО «Строители Ленинградской области», считает, что законопроект нуждается в доработке, поскольку «у стра-

ховых компаний, так же как у кредитных организаций, может быть отозвана лицензия». В свою очередь он предложил попробовать законодательно закрепить за компфондами особый статус, чтобы в случае банкротства банка эти средства выплачивались СРО в первую очередь, как и физлицам.

«Устойчивость и платежеспособность многих страховых компаний сегодня остаются нестабильными, из 330 страховых компаний в ближайшее время на рынке может остаться всего 200, — соглашается Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций. — На данный момент для организаций, еще не пострадавших от недобросовестных банков, должен быть разработан перечень из 10 рекомендованных для размещения средств СРО. А те, кто уже пострадал, должны поддержать законопроект».

Президент Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Сергей Жаков отметил, что законопроект, уже направленный в Госдуму, следует поддержать. Однако в дальнейшем внести в него предложенные поправки, иначе саморегулируемые организации так и будут страдать от банкротств банков и терять свои компенсационные фонды.

СЪЕЗД



СТРОИТЕЛИ ЛЕНОБЛАСТИ ПРИНИМАЮТ НОВЫЕ ПРАВИЛА

Любовь Андреева

Участники IX Съезда строителей 47-го региона ждут реформ и подводят итоги удачного года. Съезд, состоявшийся 16 февраля, был организован правительством и Комитетом по строительству Ленинградской области. Оператором мероприятия выступил Союз строительных организаций Ленобласти.

Президент Союза строительных организаций Ленинградской области Георгий Богачев открыл мероприятие приветственными словами и отметил: «Уважаемые участники съезда! У нас сегодня аншлаг...», придав положительный окрас мероприятию.

В съезде приняли участие около 200 делегатов — застройщики, эксперты, представители правительства, руководители отраслевых органов исполнительной власти и некоторых муниципальных образований Ленинградской области. Из года в год отмечена позитивная тенденция — личное участие Александра Дрозденко, губернатора Ленинградской области.

С приветственными словами к гостям съезда обратились — Татьяна Лукашкина, Сергей Бебенин, Сергей Петров, Лев Каплан.

Основной доклад представил Александр Юрьевич Дрозденко. Он отметил, что 2015 год стал лучшим годом в строительстве за всю историю Ленинградской области. Введено более 2,3 млн кв. м жилья.

«2015 год — лучший для такой отрасли, как строительство. За всю историю Ленинградской области — по целому ряду показателей, и прежде всего по объему ввода жилья в эксплуатацию. Мы ввели более 2,3 млн кв. м жилья — это абсолютный рекорд. И если посмотреть по росту, то это на 30% выше, чем уровень 2014 года, таким образом, Ленинградская область одна из первых в Российской Федерации исполнила контрольные цифры указа Президента по строительству жилья в регионах», — отметил в своем докладе Александр Дрозденко.

Второй важный посыл от главы региона — «территорию области разделяют на три зоны с разными условиями работы для застройщиков», условно

назвав данные зоны «Светофор» (подробнее см. стр. 10)

Заместитель председателя правительства по строительству Михаил Москвин в своем выступлении рассказал подробно о зональном подходе к земельному мораторию при обеспечении социальной инфраструктуры:

«С октября прошлого года в Ленинградской области был введен мораторий на включение любых земель в состав поселений. С этого времени мы не утвердили ни одного генерального плана на территории Ленинградской области. Параллельно в администрации области шла работа по оценке выданной градостроительной документации» для территорий между границей Санкт-Петербурга и дорогой А-120. «Речь идет о Всеволожском, Ломоносовском, Гатчинском, Тосненском и Кировском районах. Тут расположено 56 муниципальных образований. Из них генеральные планы утверждены 47-ю муниципальными образованиями. Всего в анализе был учтен 61 проект планировки территории», — прокомментировал Михаил Москвин.

С докладом о тенденциях в малоэтажном строительстве выступил генеральный директор ООО «Строительная компания «НАВИС» Александр Львович. Кроме того, на Съезде выступил Лев Каплан с докладом о взаимодействии крупного, среднего и малого строительного бизнеса.

Завершился IX Съезд строителей Ленинградской области дискуссией, в которой губернатор 47-го региона активно отвечал на интересующие вопросы застройщиков. Представители строительных компаний в ходе съезда получили не только исчерпывающие ответы на свои вопросы, но и были проинформированы о дальнейших планах на 2016 год.

ТЕХНОЛОГИИ

ОПАЛУБКА ПОДДЕРЖИТ РЫНОК

Евгений Иванов

Монолитная технология строительства уверенно держится в лидерах строительной сферы. Изменения экономических условий затронули и рынок опалубки. Пока, по мнению экспертов, критического спада не произошло, но ясно, что 2016 год будет непростым. Несмотря на это, компании, специализирующиеся на опалубке, в будущее смотрят со сдержанным оптимизмом.

Армированные бетонные здания обладают высокой прочностью и долговечностью, они могут принимать различные формы и менять планировки, при всем при этом опалубка обходится не так дорого. «В целом состояние рынка опалубки напрямую зависит от монолитного строительства в целом. Однако эта технология по-прежнему остается самой распространенной и одновременно самой эффективной для быстрого возведения сооружений и зданий любой формы и этажности», – говорит Анатолий Дьяк, начальник строительного участка компании «Стройпроект».

«КРАСНЫЕ УШЛИ, БЕЛЫЕ ПРИШЛИ...»

В начале прошлого года эксперты оценивали емкость российского рынка опалубочных систем в 3 млрд рублей и предсказали ему рост на 10–12% в год. По итогам 2015 года участники рынка констатировали снижение спроса и продаж. Так, аналитики из компании «Опалубка.ком» говорят о падении рынка на 20%. Правда, самое заметное сокращение произошло из-за ухода доли иностранных производителей, чья продукция из-за колебания курса валют подорожала и стала неконкурентоспособной. Если до кризиса импортная опалубка занимала до 10% российского рынка продаж, то сейчас ее стало намного меньше. Понятно, что иностранные компании покидают рынок продаж, на арендном рынке их продукция остается.

«Да, сегодня рынок падает, в некоторых регионах на 30–40%, но это явление временное. В долгосрочной перспективе российский рынок представляет интерес для компании: он большой и не насыщен качественным товаром», – соглашается генеральный директор Peri в России Харийс Чика.

Наиболее популярна на региональном рынке опалубки продукция известных производителей: Doka (Австрия), Peri и Thyssen huennebeck (Германия), Faresin (Италия) и другие. Среди их продукции разнообразные системы для стен, фундаментов, перекрытий и колонн.

Из российских производителей строители выделяют компании: «АлюмоСистем – Монолитстрой», «Мекос», VELOX, «Гамма инжиниринг», ГК «Крамос», «Капитал Стройиндустрия», «Евромонолит». Среди поставщиков и арендодателей опалубки также много известных имен: «МонолитСеверСтрой», FORTRENT, «Титан Групп» и многие другие.

Интересно, что отечественные производители становятся конкурентоспособными по качеству. Это особенно актуально в свете тренда повсеместного импортозамещения в отрасли. Российские компании по производству опалубки заметно подросли и в отношении качества продукции, и в отношении клиентского сервиса.

Немаловажный факт – российские производители выпускают системы совместимые с различными импортными аналогами, поэтому потребитель может экономить, докупая по необходимости российский товар.

Для того чтобы сохранить присутствие на рынке, иностранные компании активно ведут работу по локализации производства в России. Так, немецкая компания Peri локализовала производство двутавровой балки в подмосковном Ногинске. Решение о создании производства в России было принято еще в 2014 году. Завод был запущен в сентябре 2015 года, он стал второй производственной площадкой Peri. Инвестиции в реализацию проекта составили 420 млн рублей. Завод компании в Германии был загружен на 100% и уже не справлялся с поступающими заказами. Харийс Чика говорит,



что роль при принятии решения о локализации производства именно в России играла себестоимость сырья. «Мы используем сырье, которое рядом и с производством, и с рынком, поэтому нет дополнительных затрат на логистику. Завод – это долгосрочные вложения», – говорит г-н Чика. Пока Peri – единственный из европейских производителей опалубки, открывших в России свое производство.

При этом эксперты отмечают, что в течение года цены на всю опалубку равномерно подросли, независимо от страны происхождения.

АРЕНДОВАТЬ ИЛИ КУПИТЬ?

В конце 2014 года аренда и продажа опалубки были одинаково популярны, но уже тогда эксперты предсказали рост сегмента аренды. Сегодня рынок опалубки – это на 70% системы, сданные в аренду.

Аренда опалубки является недешевым удовольствием – от 15% до 25% в месяц от цены самого оборудования. Аренда выгодна при реализации объектов, срок строительства которых составляет от 2 месяцев до полугода, считают эксперты рынка. Если же застройщик реализует ряд объектов или КОТ, то опалубка потребует ему в течение длительного времени, поэтому лучше купить ее на старте. Или есть еще вариант: взять в аренду с последующим выкупом.

Аренда имеет свои плюсы и минусы. Так, для стен, перекрытий, колонн, потолков и криволинейных поверхностей требуются различные виды опа-

лубки. Их приобретение в собственность на один объект невыгодно.

В общей структуре затрат на производство бетонных и железобетонных работ до 15% может приходиться на работы по обустройству опалубки. На ее изготовление ежегодно уходит около 7 млн куб. м пиломатериалов, 40 тыс. тонн листового и мелко-сортового проката, более 200 тыс. тонн проволоки. На установке, разборке и эксплуатации опалубки занято около 140 тыс. рабочих, причем здесь преобладает ручной труд. Между тем, по данным Союза инженеров-сметчиков России, только за счет применения современных технологий можно сэкономить до 30% на проведении работ и почти на треть сократить сроки строительства, что является значительным резервом для обеспечения конкурентного преимущества.

Так, для возведения дома общей площадью около 20 тыс. кв. м комплект необходимого опалубочного оборудования иностранного производства обойдется в сумму от 15 до 40 млн рублей – в зависимости от производителя оборудования. Вкладывать такие средства целесообразно лишь крупным девелоперам.

Опалубка в аренду позволит сократить затраты на содержание склада и обслуживание опалубки. Арендуя оборудование, как правило, застройщик получает набор необходимых ему систем и комплекс услуг по их эксплуатации: от индивидуального инженерного расчета до сервисного сопровождения. Также компания берет на себя обязательства по решению инженерных и логистических вопросов.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ЛЕНИНГРАДСКАЯ АЭС ИНВЕСТИРОВАЛА В РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Ленинградская АЭС за прошлый год инвестировала в развитие производства 34,8 млрд рублей (с учетом стройплощадки энергоблоков ВВЭР-1200). Капитальные вложения осуществлялись в плановом порядке и в соответствии с инвестиционной программой АО «Концерн Росэнергоатом». На обеспечение безопасной, надежной и безаварийной работы энергоблоков, реализацию программы энергосбережения и повышения энергоэффективности, а также на модернизацию и строительство комплекса по переработке и хранению твердых и жидких радиоактивных отходов было инвестировано около 20% суммарного

объема капложений за прошлый год. Основной объем капложений ЛАЭС профинансирован за счет средств федерального бюджета (20,5 млрд рублей) на сооружение новых энергоблоков.

УК «АПРАКСИН ДВОР» НАЧАЛА РЕНОВАЦИЮ КВАРТАЛА

Государственная управляющая компания АО «Апраксин двор» приступила к реновации территории Апраксина двора. К концу марта 2016 года завершится передача имущества Петербурга общей площадью 40 тыс. кв. м, которое не включено в инвестиционные договоры, в доверительное управление АО «Апраксин двор». Общая площадь недвижимости на территории квартала – 170 тыс. кв. м, 65 из которых находится

в частной собственности. По предварительным расчетам, на финансирование реновации квартала из внебюджетных источников потребуется порядка 20 млрд рублей. К участию в проекте будут привлечены несколько компаний, которые смогут принять участие в проекте в нескольких формах: инвестировать в реконструкцию отдельных стоящих корпусов на основе инвестиционного договора, соинвестировать в реконструкцию корпусов со смешанной собственностью, а также принимать участие в программе ремонта совместно с управляющей компанией. Рабочим вариантом реновации является концепция, разработанная архитектурным бюро «Студия 44». В частности, на территории Апраксина двора планируется создание апарт-отелей в объеме порядка

30% от общей площади. Реновация будет проводиться поэтапно и завершится в течение 7 лет.

ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ ЖК «АННИНСКИЙ ПАРК» ВВЕДЕНА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ГК «УНИСТО Петросталь» получила разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК «Аннинский парк». Строительство стартовало в апреле 2014 года, и в конце января 2016 года ГК «УНИСТО Петросталь» получила разрешение на ее ввод в эксплуатацию. 12-этажное здание рассчитано на 264 квартиры, которые сдадут с полной чистовой отделкой. Сейчас идет строительство второй очереди и начато предварительное бронирование квартир в третьей. Всего в ЖК «Аннинский

парк» планируется 5 корпусов на 2 тыс. квартир общей площадью около 125 тыс. кв. м. На территории комплекса планируется начальная школа на 80 мест.

ROCKWOOL ПОМОГУТ С РАСШИРЕНИЕМ

Власти Ленобласти готовы помочь производителю материалов для промышленного строительства и частного домостроения компании Rockwool с расширением производства. По словам генерального директора Rockwool по России Марины Потокер, в прошлом году предприятие работало с максимальной загрузкой: «Сегодня завод в Выборге обеспечивает своей продукцией не только Ленобласть и Петербург, но и поставляет ее на территорию Финляндии».

НОВОСТИ

НОВЫЙ ГОСТ СОЗДАСТ УСЛОВИЯ ДЛЯ УСТАНОВКИ КАЧЕСТВЕННЫХ ОКОН

Готовится к принятию новый строительный ГОСТ «Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий». В разработке документа принимали участие производители оконных систем, в том числе и VEKA Rus.

В новом ГОСТ впервые прописаны нормативы по остеклению жилых зданий высотой до 75 м, в том числе с панорамными конструкциями. С вводом стандарта снизится себестоимость изготовления и монтажа оконных конструкций за счет упорядочения системы прохождения документации. Новый ГОСТ даст возможность контроля и авторского надзора за соблюдением проекта, что уменьшит вероятность отхождения от задуманного на стадии остекления.

Вводимый ГОСТ впервые систематизирует требования к составу проектной и сопроводительной документации на окна, упорядочивает правила предоставления соответствия изделий требованиям проекта. А также устанавливает взаимосвязь между расчетными нагрузками

на окна на стадии проектирования и данными протоколов сертификационных испытаний. Принципиально новым разделом документа является классификация оконных блоков по функциональному назначению: энергоэффективные, шумозащитные, устойчивые к взлому. В соответствии с классификацией введено зонирование здания и даны рекомендации по установке конкретных видов оконных блоков на определенных этажах. Например, окна с усиленным профилем и со стеклопакетом триплекс рекомендованы к применению на 1-м, 2-м и последних этажах, где существует наибольшая вероятность несанкционированного проникновения в квартиры с уровня цоколя, козырьков или крыши. Важным результатом разработки стандарта ста-



ло определение расчетных ветровых нагрузок на светопрозрачные конструкции, включая оконные и балконные блоки, а также остекление балконов и лоджий. Данные разработки помогут избежать продувания оконных конструкций в зависимости от месторасположения объекта. Также новый документ обеспечивает законодательную техническую базу для применения в проектах многоэтажного жилья «стеклянных балконов» и панорамного остекления. Требования к безопасной эксплуатации таких конструкций и к их проектным характеристикам включаются в нор-

мативный документ РФ впервые, ранее они нигде не рассматривались. Так, например, впервые указываются типовые размеры и нагрузки к современным оконным конструкциям, а также требования к их установке.

Документ стал аналогом европейского норматива E. DIN 18055 «Критерии использования окон и наружных дверей согласно DIN EN 14351». Это обеспечивает более расширенную гармонизацию российских и европейских нормативов, значительно приближая структуру нормативов РФ на окна к соответствующей нормативной базе Евросоюза.

В СИЛУ ВСТУПАЕТ СТАНДАРТ ПО ФАСАДНОЙ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ

С 1 марта вступает в действие стандарт ГОСТ Р 56707–2015 «Системы фасадные теплоизоляционные композиционные с наружными штукатурными слоями. Общие технические условия».

Стандарт разработан при участии Технического комитета 465 «Строительство» и позволит закончить разработку нормативной базы на фасадные теплоизоляционные композиционные системы с наружными штукатурными слоями уже в 2016 году.

Данный ГОСТ устанавливает требования к элементам фасадной теплоизоляционной композитной системы (СФТК) и нормируемые показатели СФТК в целом. Стандарт определяет минимальные характеристики, которые допустимы для СФТК, а также ранжирует системы по надежности.



ЭНЕРГЕТИКИ Тестируют 177 ИЗОБРЕТЕНИЙ ПЕТЕРБУРГСКИХ УЧЕНЫХ

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению совместно с подведомственными предприятиями проводит тестирование на возможность применения 177 патентов промышленных моделей и изобретений, полученных и оформленных высшими профессиональными учебными заведениями и другими научными организациями Петербурга.

В настоящее время 63 изобретения успешно внедрены в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Практика проведения мониторинга образцов, промышленных моделей и изобретений хорошо себя зарекомендовала и будет продолжена. В 2015 году комитетом и отраслевыми организациями был сформирован и направлен в профильные вузы Петербурга для проработки перечень из 220 наиболее актуальных тем выпускных работ.

Отечественные разработки становятся все более востребованными. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин обратил внимание на статистику по замене импортного оборудования и комплектующих на отечественные аналоги. По его словам, в 2014 году Водоканал приобрел более 30% импортных материалов, а в 2015 году уменьшил закупки импорта практически до 1,8%, «ТЭК СПб» снизил потребление импорта с 10% до 2% в 2014 и 2015 годах соответственно, «Ленсвет» практически полностью прекратил закупку импортных комплектующих – предприятие сегодня использует менее 1% зарубежных материалов. Доля петербургских производителей, поставляющих материалы для городских предприятий инженерно-энергетического комплекса, превышает 70%.

Для поиска новых разработок выделены три основных направления: освещение, ЖКХ и теплоснабжение. К сотрудничеству привлечены круп-

нейшие вузы города, такие как Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Балтийский государственный технический университет «Военмех», Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» им. В.И. Ульянова (Ленина), Санкт-Петербургский государственный технологический институт, Санкт-Петербургский государственный технологический университет растительных полимеров, Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения и другие. Кроме того, комитетом и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» заключен договор с Санкт-Петербургским государственным архитектурно-строительным университетом на разработку Программы научно-технических работ и частных технических заданий по повышению эффективности и безопасности систем водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга.

Помимо вузов, в выполнении НИР и НИОКР для нужд отрасли участвуют другие организации, причем без привлечения бюджетных средств. В разработке и актуализации ряда Региональных методических документов Санкт-Петербурга участвуют СРО «Ассоциация ОППУ «Метрология энергосбережения», НП «Российское теплоснабжение», ООО «ГИДРОДИН» и другие компании и организации.

ИНЪЕКЦИОННЫЕ СОСТАВЫ НЕ БОЯТСЯ КАПРИЗОВ ПРИРОДЫ

Fischer представляет инъекционные составы для работы в экстремальных условиях.

Компания Fischer изготавливает инъекционные системы, позволяющие применять крепеж в экстремальных условиях. Так, до сих пор вклейка арматурных стержней при минусовой температуре представляла большую проблему для монтажников, так как ни один из представленных на рынке химических составов не имел допуска для таких видов работ.

Зимний состав на основе гибридного винилэстера FIS SB 390 S (HIGH SPEED) решил эту проблему. Он позволяет осуществлять монтаж при температуре до -20°C , а при использовании данного состава в стеклянной капсуле RSB – вплоть до -30°C . При этом максимальная температура эксплуатации достигает рекордных $+150^{\circ}\text{C}$.

Компания Fischer совместно с ОАО НИЦ «Строительство» разработала и внедрила Стандарт организации СТО 36554501–041–2015 «Устройство арматурных выпусков в бетоне с применени-

ем инъекционных составов». Документ содержит информацию о порядке расчета несущей способности вклеенных арматурных выпусков, требованиях к строительному основанию, клеевым составам и арматурным стержням, а также технологию устройства выпусков.

Являясь универсальными, инъекционные составы Fischer позволяют производить крепление, в том числе и в различных кладочных материалах: газобетонных и керамзитобетонных блоках, пустотелых и полнотелых камнях и кирпичках.

В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОЙДЕТ ОТРАСЛЕВОЙ КОНКУРС «МАСТЕР ОТДЕЛОЧНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ»: КВАЛИФИКАЦИЯ «ШТУКАТУР»

25 февраля в Санкт-Петербурге состоится отраслевой конкурс «Мастер отделочных строительных работ»: квалификация «Штукатур». Конкурс организуется «Группой ЛСР», Колледжем метростроя и Корпорацией «КРЕПС». «Группа ЛСР» выступила инициатором проведения очного соревнования среди мастеров отделочных работ на строительной площадке жилого комплекса «Южная акватория» на берегу Финского залива (Ленинский пр., участок 13).

Планируется, что событие станет ежегодным и будет направлено на популяризацию строительных профессий, повышение престижа и значимости вклада работников в общий результат деятельности строительной отрасли.

Тема этого года – «Оштукатуривание дымоотводной трубы». Конкурсантами выступят учащиеся колледжей Санкт-Петербурга и Ленинградской области и квалифицированные рабочие «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», желающие продемонстрировать и в дальнейшем повысить уровень своего профессионального мастерства. Отличительной особенностью конкурса является очный формат.

Соревнование будет проходить в 2 этапа: проверка у конкурсантов необходимых теоретических знаний, профессиональных навыков и применение навыков на практике. Участникам предстоит выполнить оштукатуривание кирпичной поверхности сухой строительной смесью.



КРУГЛЫЕ СТОЛЫ В КОНТАКТНОМ ЦЕНТРЕ СТРОИТЕЛЕЙ: КОМПЕНСАЦИОННЫЕ ФОНДЫ И 214-ФЗ

Стартовала деловая программа практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». В рамках подготовки к ее проведению в Контактном центре строителей прошли первые круглые столы по вопросам развития строительной отрасли.

24 марта строительное сообщество Петербурга в Ленинградской области соберется на конференцию в четырнадцатый раз, чтобы обсудить состояние и перспективы развития комплекса и сформировать коллегиальное мнение относительно путей решения профильных задач. В этом году организатор конференции – Союз строительных объединений и организаций – изменил формат подготовки программы мероприятия для того, чтобы в нее вошли самые актуальные отраслевые вопросы. На этот раз деловая программа включает ряд предварительных круглых столов для обсуждения широкого спектра проблем. На основании решений, принятых по итогам их работы, будет сформирована повестка конференции.

О СУДЬБЕ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ФОНДОВ

Первый круглый стол состоялся 15 февраля по инициативе Ассоциации СРО «Содружество Строителей» и при поддержке Союза. Мероприятие, собравшее представителей саморегулируемых организаций и страховых компаний, было посвящено проблеме фактической утраты средств компенсационных фондов СРО из-за отзыва лицензий у банков.

Необходимо отметить, что на площадке Контактного центра строителей этот вопрос обсуждается не впервые, но актуальность его становится все выше. Предыдущая встреча на эту тему прошла три месяца назад, и за этот период СРО стройкомплекса потеряли еще более 1 млрд рублей средств компенсационных фондов. Выход из усугубляющейся ситуации инициаторам круглого стола видится в корректировке существующего законодательства, регулирующего деятельность банков и СРО.

В рамках круглого стола Ассоциацией СРО «Содружество Строителей» был представлен законопроект о страховании гражданской ответственности СРО от рисков невыплаты из компенсационных фондов СРО. Документ получил положительное заключение Экспертного Совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере и направлен для рассмотрения в Комитет Госдумы по земельным отношениям и строительству. С текстом законопроекта можно ознакомиться на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

Мнения участников круглого стола относительно путей решения проблемы сохранности средств компенсационных фондов СРО в обанкротившихся банках и положений законопроекта разделились. Однако после продолжительной дискуссии все же удалось прийти к общему знаменателю. Большинство участников сошлись во мнении, что документ, который уже направлен на рассмотрение в Госдуму, необходимо поддержать, а в дальнейшем доработать с учетом высказанных экспертами замечаний.

Подробно решение круглого стола будет представлено 24 марта в рамках конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

О СУДЬБЕ ОТРАСЛИ В СВЕТЕ ПОПРАВОК В 214-ФЗ

17 февраля на той же площадке, в Контактном центре строителей, состоялась дискуссия еще одной судьбоносной для строителей проблемы – изменения в положениях 214-ФЗ, регулирующие долевое строительство, и возникающие в этой связи вопросы.

Тема вызвала широкий резонанс в профессиональном сообществе. В работе круглого стола приняли участие как представители компаний-застройщиков, в том числе ГК «Пионер», ЗАО «Северный город», ЗАО «47 Трест», ГК «Петрополь», Setl City, ООО «Норманн», ООО «ГлавСтройКомплекс» и других, так и представители ПАО «Сбербанк России – Северо-Западный банк», страховых компаний

и других организаций. В мероприятии участвовали также председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе Анатолий Кузнецов, председатель комитета Всероссийского союза страховщиков Александр Артамонов, руководитель Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Олег Островский.

Обсуждаемая тема привлекла внимание органов власти Санкт-Петербурга и области. Приглашения принять участие в дискуссии приняли начальник Управления контроля и надзора в области долевого строительства Светлана Пчелкина, первый заместитель СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка, начальник сектора Отдела контроля и надзора в области долевого строительства областного Комитета гостройнадзора и экспертизы Алексей Шахматов, представитель Росреестра Ленобласти Геннадий Корабельщиков.

Строительное сообщество Санкт-Петербурга вовлечено в работу над поправками с самого начала их обсуждения. Представители отрасли нашего города включены в состав Межведомственной рабочей группы по подготовке предложений по изменению законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, созданной при Министерстве строительства РФ. Поправки в закон предложены экспертами Союза, ОАО «Группа ЛСР», СРО НП «Строители Петербурга», СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и других организаций.

Предложенные петербуржцами изменения касаются регулирования финансовых потоков, направляемых на возведение жилых объектов, повышения информационной открытости застройщиков и ряда других важных моментов.

Напомним, первое чтение скорректированный текст 214-ФЗ должен пройти в Госдуме уже на этой неделе. Впереди еще два рассмотрения, и у профессионального сообщества еще есть время для того, чтобы сформулировать свои замечания и направить свои пожелания в депутатский корпус.

Важность предложенных к обсуждению проблем обусловила достаточно острую атмосферу в переполненном Контактном центре строителей. Как и предполагалось, наибольшее оживление участников вызвало обсуждение существующих вариантов обеспечения гражданской ответственности застройщика.

Последние государственные намерения в этой области озвучил Александр Артамонов. Он рассказал о своем взаимодействии с директором департамента страхового рынка Центрального банка РФ Игорем Жуком, в том числе об идее оставить на российском рынке страхования около 60 компаний. Эту идею эксперты не поддержали. Однако есть перспектива, что из 330 страховых компаний на рынке останется только 200. Также Александр Артамонов сообщил о скором создании состраховочного пула, который объединит различные страховые компании. По его словам, пул предполагает не субсидарный, а солидарный вес всех участников. Формы и методы функционирования пула в настоящее время определяются, однако очевидна необходимость создания перестраховочной емкости, к которой можно будет обратиться в случае возникновения проблемы.

Особенно острая дискуссия разгорелась при обсуждении преимуществ двух видов обеспечения ответственности застройщика – членство в НО «ПО Общество взаимного страхования застройщиков» или оформление страховки в страховой компании.

Руководитель представительства НО «ПОВС» по Санкт-Петербургу Олег Бритов, отвечая на упрек представителя одной из страховых компаний в демпинге, сообщил, что организация создана по решению Правительства и самими застройщиками для



страхования собственных рисков и потому действует в их интересах. «Претензий со стороны ФАС и Попечительского совета ОВС не было», – сообщил Олег Бритов.

Накал дискуссии можно оценить, посмотрев на сайте ССОО размещенные видео- и аудиоматериалы.

Не менее эмоционально прошло обсуждение еще одной поправки в положения 214-ФЗ: использование механизма банковского проектного финансирования строительства многоквартирных домов с открытием счетов эскроу для размещения средств дольщиков. Об особенностях использования счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве участникам круглого стола рассказала Маргарита Клименко, начальник отдела финансирования недвижимости Управления кредитования и проектного финансирования «ПАО «Сбербанк России – Северо-Западный банк».

Широкий спектр порой взаимоисключающих точек зрения не позволил участникам дискуссии

однозначно сформулировать свое видение заявленной в теме круглого стола проблемы. Было принято решение накануне конференции встретиться снова, однако, разделив вопросы для обсуждения. Круглый стол по страхованию в строительном комплексе пройдет под патронатом ССОО. В рамках другой встречи, организатором которой является Олег Островский (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО), будут обсуждаться вопросы, связанные с гражданами – участниками долевого строительства.

В одном участники встречи все же сошлись – положению 214-ФЗ необходимо совершенствовать. В пользу этого свидетельствуют данные, озвученные на круглом столе: «Количество проблемных объектов в Петербурге растет, только за 2015 год город получил восемь проблемных объектов, количество людей, которое обращается в Комитет по строительству в связи с нарушением условий договора долевого участия, по сравнению с 2013 годом выросло в 1,8 раз».

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

XIV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

24 марта 2016 года

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

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Партнеры:

Информационные партнеры:

Участие в работе конференции бесплатное

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

www.stroysoyuz.ru



ГОРОД

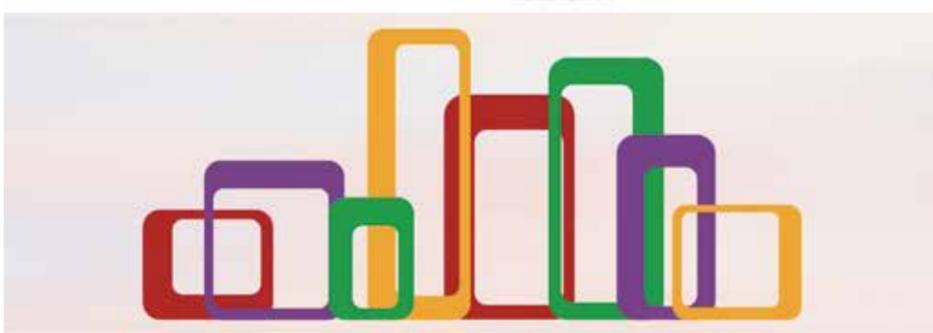
Комитет по благоустройству ведет работу по предвесенней обрезке деревьев. Специалисты садово-паркового хозяйства в ярких жилетках напоминают снегорей в ожидании весны.

в Петербурге Кто строит

22 февраля 2016 г. № 06 (328)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1-3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru
Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru
Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали: Екатерина Сухих, Анна Дурова
Фото: Максим Дыниников, gov.spb.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-856
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 19.02.2016 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Благотворительность», «Бизнес-новость», «Союзные вести», «Юбилей» публикуются на правах рекламы.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

организатор: **PROEVENTS** соорганизатор: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** при поддержке: **ГУА** официальный партнер: **УИТ**



ДИСКУССИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: СКООРДИНИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ

КРУГЛЫЙ СТОЛ «ПРОМЫШЛЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ: ВОЗМОЖНОСТИ ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ»

25 ФЕВРАЛЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
«Палкин», Невский пр., д. 47

информационный партнер: **Кто строит .ru**
Единый строительный портал Северо-Запада

Санкт-Петербург ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

1-3 АПРЕЛЯ 2016 ЭКСПОФОРУМ

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 331-75-45

<p>Генеральный партнер Ярмарки недвижимости</p> 	<p>Официальный партнер Ярмарки недвижимости</p> 
<p>Спонсор программы «Недвижимость - в доход!»</p> 	<p>Партнер Ярмарки недвижимости</p> 
<p>Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»</p> 	<p>Партнер Ярмарки недвижимости</p> 

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА