



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



Землю –
за проблемные
объекты

СТР.
5



Школьная пора
для девелоперов

СТР.
8



Хорошее
отношение
к авангарду

СТР.
10



Подняться выше
нулевого цикла

СТР.
14



СТРОЙКА НА АЛТАРЕ ПОЛИТИЧЕСКОГО PR

Мария Мельникова

Борьба за места в Законодательном собрании Петербурга в самом разгаре, и кандидаты активно обещают решить все проблемы электората. Особое место в списке этих проблем занимают градостроительные. Практически в любой предвыборной программе можно найти призывы «за» или «против» строительства тех или иных объектов, а некоторые политики целиком строят свою пиар-кампанию вокруг рынка недвижимости.

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 29 АВГУСТА

БЮДЖЕТ

Центр протонно-лучевой терапии Петербурга станет самым передовым в России. Проект реализует стратегический инвестор Петербурга – ООО «Центр ядерной медицины МИБС им. С.М. Березина». Общая площадь Центра составит 10 тыс. кв. м, он займет участок в 6,5 га. Объем инвестиций в проект составляет 7,5 млрд рублей, из которых 4,4 будет потрачено на закупку медицинского оборудования. Срок реализации проекта – IV квартал 2017 года. Губернатор Георгий Полтавченко сообщил, что в бюджете города планируется заложить средства на квотирование лечения петербуржцев, чтобы с момента запуска центра люди сразу могли получать высокотехнологичную медицинскую помощь.

ТОРГИ

132,7 млн Р

готов заплатить город за выполнение капитального ремонта Академического Театра имени Ленсовета. Комитет по государственному заказу Санкт-Петербурга объявил конкурс с ограниченным участием. В техническом задании указывается, что в капремонте нуждается фундамент и несущие конструкции здания. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 19 сентября. Победитель должен быть назван 27 сентября.

РЕЕСТР

Нормативно-технический совет (НТС) по отбору типовой проектной документации при Минстрое РФ рекомендовал включить в реестр типовой проектной документации 36 сооружений: 10 ДОУ, 21 школу, 3 поликлиники, 1 спортивный зал, 1 мусоросортировочный комплекс. Всего на сегодняшний день в реестр включены сведения о проектной документации в отношении 416 объектов капитального строительства. Сведения о проектах, одобренных НТС, будут внесены в реестр после подписания соответствующего приказа Минстроя России.

ПРОЕКТ

В Петербурге состоялось открытие торгово-развлекательного центра «Охта Молл». Это флагманский проект финского концерна SRV и инвестиционного фонда RussiaInvest. Общая площадь – 140 тыс. кв. м, арендопригодная – 78 тыс. кв. м. ТРЦ включает в себя двухуровневую парковку на 700 автомобилей. Общий объем инвестиций составил 200 млн евро. ТРЦ выдержан в современном скандинавском дизайне, разработанном финским архитектурным бюро L Architects Ltd.

ВТОРНИК 30 АВГУСТА

АУКЦИОН

223,3 млн Р

готов заплатить Комитет по государственному заказу Петербурга за реконструкцию газораспределительной станции «Старо-Паново». В техническом задании к госзакупке говорится, что будущий победитель аукциона должен не просто реконструировать станцию, но также взять на себя все работы по ее подключению к автоматизированной системе диспетчерского контроля. Заявки на участие в аукционе принимаются до 15 сентября включительно. Победитель должен быть выбран 23 сентября.

ТОРГИ



Российский аукционный дом (РАД) выставил на продажу территорию завода «Измеритель» площадью 1,37 га. Начальная цена лота – 650 млн рублей. Участок в Петроградском районе относится к зоне ТД1–1_1, на которой можно возводить общественно-деловые объекты и жилье. На Чкаловском проспекте, 50 можно будет построить около 50 тыс. кв. м жилья. Разрешенная высотность: на первой линии – 28 м, в глубине квартала – 33 м. Имеются подключения ко всем системам инженерных коммуникаций (тепло-, водо-, электроснабжение, канализация). Торги проводятся по поручению ОАО «Научно-исследовательский проектно-конструкторский и технологический аккумуляторный институт «Источник» и назначены на 12 сентября. На территории завода расположен комплекс производственно-административных зданий общей площадью 20,1 тыс. кв. м. В процессе редевелопмента инвестор может снести все здания, кроме одного – исторического здания площадью 1,5 тыс. кв. м, расположенного внутри квартала.

МАТЕРИАЛЫ

Средняя отпускная цена российских производителей щебня на внутренний рынок в июле снизилась до 472 рубля за кубометр – разница с предыдущим месяцем составила менее 1%. Максимальное снижение отмечено в двух регионах, среди которых лидирует Северо-Западный – здесь цены упали на 9% по сравнению с июнем. По отношению к прошлогодним ценам стоимость кубометра щебня выросла во всех округах в диапазоне от 3% до 27,4%.

СРЕДА 31 АВГУСТА

ЦЕНА

По данным Росстата, средняя отпускная цена производителей бетона за месяц увеличилась на 4,8% и составила 3604 рубля за кубометр. Это самая высокая цена для июля, зафиксированная службой статистики с начала десятилетия. На фоне увеличения средней цены цемента на 2,2% и небольшого снижения стоимости щебня на 0,9%, увеличение цены бетона выглядит вполне логичным. Как правило, в июне–июле цена бетона не претерпевает сколько-нибудь серьезных изменений. В федеральных округах цена бетона вела себя по-разному. Северо-Запад показал стабильные цифры и небольшой рост.

ИНВЕСТИЦИИ

Инвесторы подали 18 заявок о предоставлении земельных участков. Из них 14 заявлений – о предварительном согласовании места размещения спортивных объектов. Крытые спортивные комплексы могут быть построены в нескольких районах города. Для их размещения инвесторы претендуют на земельные участки площадью от 4500 до 117 373 кв. м. Также поданы заявки на участки для строительства предприятия автосервиса в Невском районе, религиозного объекта в поселке Петро-Славянка Колпинского района и учреждения дошкольного, начального, общего и среднего образования в Выборгском районе на Удельном проспекте.

АРБИТРАЖ

Инжиниринговая корпорация «Трансстрой-СПб» обратилась в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском против Комитета по строительству. Согласно опубликованному на сайте суда данным, в качестве третьих лиц к делу привлечен банк «ВТБ» и Фонд капитального строительства и реконструкции Петербурга. В «Инжтрансстрой-СПб» от комментариев отказались, однако очевидно, что иск касается стадиона «Крестовский», генеральным подрядчиком которого компания была до недавнего времени. Напомним, 14 июля «Инжтрансстрой-СПб» обвинил правительство Петербурга в попытке силового захвата объекта и прекратил работы. В Смольном сразу заговорили о расторжении договора с генподрядчиком, и 15 июля компания получила соответствующий документ. Еще 10 дней «Инжтрансстрой-СПб» завершал работы на объекте и 26 числа полностью покинул стройплощадку. В начале августа Комитет по строительству открыл два запроса предложений на завершение проекта. 10 августа стало известно, что «Метрострой» выиграл по обоим лотам.

ЧЕТВЕРГ 1 СЕНТЯБРЯ

ALMA MATER

В трех городских школах (№№ 87, 109 и 246) началось обучение в специализированных классах по направлению «строительство». На торжественной линейке, посвященной Дню знаний, в 87-й школе Петроградского района начальник Службы Госстройнадзора Леонид Кулаков поздравил учеников 10 «А» класса, созданного по инициативе «Объединения строителей Санкт-Петербурга» и поддержке вице-губернатора города Игоря Албина. Программа обучения подразумевает углубленное изучение физики и математики. Ребята посетят профильные колледжи, где пройдут практические занятия. Кроме этого, школьники встретятся с преподавателями ГАСУ, которые им расскажут о профессии, о тех знаниях и опыте, которые предстоит получить для того, чтобы стать строителем.

ТОРГИ

528 млн Р

составляет максимальная цена лота в конкурсе с ограниченным участием на капитальный ремонт части набережной реки Фонтанки. В техническом задании говорится, что в капитальном ремонте нуждается участок набережной от Обуховского моста до спуска к дому № 112. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 22 сентября. Победитель должен быть назван 3 октября.

ПАМЯТНИК

Памятный знак Сергею Довлатову может появиться в Петербурге, у дома, где он проживал, на улице Рубинштейна. Один из проектов уже выполнен архитектором Вячеславом Бухаевым – это бронзовая фигура Сергея Довлатова высотой 2,2 метра, стоящая в проеме открытой двери. Ее можно было бы установить на тротуаре у фасадной части здания. При этом инициаторы, автор проекта и представители органов власти рассчитывают, что какой-то период композиция будет тестировать отношение общественности к ее появлению, и в дальнейшем это произведение и его местоположение можно будет уточнить. Игорь Албин дал поручение профильным комитетам согласовать временную установку памятника, чтобы в дальнейшем согласовать ее в соответствии с законодательством.



ПЯТНИЦА 2 СЕНТЯБРЯ

ТОРГИ

21,6 млн Р

отдаст администрация Петроградского района за ремонт помещений районного Центра физической культуры, спорта и здоровья. Здание располагается на Каменноостровском проспекте, 26–28, литера А. Заявки на участие в аукционе принимаются до 18 сентября включительно. Победителя планируется выбрать 26 сентября.

ДОРОГИ

До конца года в рамках АИП «Дорожное хозяйство» дорожники планируют работать на 38 объектах. Из них открыты будут четыре. Закончится реконструкция Оборонной ул. – от ул. Веры Слуцкой до Тверской ул. со строительством моста через Ижорский пруд. Также планируется завершить строительство наб. Макарова – от Адмиральского проезда до ЗСД. Построят транспортную развязку на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных со съездами. Кроме того, завершится реконструкция автодороги М-10 «Скандинавия» – от примыкания ЗСД до границы с Ленобластью. Всего на дорожное хозяйство Петербурга в 2016 году планируется потратить 19,5 млрд рублей, из которых 3,6 млрд рублей – из федерального бюджета.

МИГРАНТЫ

Сотрудники Управления по вопросам миграции ГУ МВД России провели проверки во Фрунзенском районе Петербурга. Как сообщает пресс-служба ведомства, в ходе профилактического рейда были задержаны 30 иностранных рабочих. Их них 10 человек были признаны правонарушителями, которые занимались незаконной трудовой деятельностью в РФ.

КОТЕЛЬНЫЕ

Всего 34 котельных в Петербурге работают на угле и мазуте. Остальные переведены на более экономичные и экологичные виды топлива. За последние годы реконструировано и построено 225 котельных и энергоблоков, 53 центральных пункта, работающих на природном газе. Кроме потребляемого топлива, современные котельные отличаются новым энергосберегающим оборудованием, работающим в автоматическом режиме. 28 котельных, работающих на устаревшем виде топлива, переведут на газ до 2019 года. Еще шесть будут закрыты и переоборудованы в центральные тепловые пункты. По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, экономия после реконструкции составит 320 млн рублей в год.

ДОЛЬЩИКИ

В ДОСТРОЙКУ ОБЪЕКТОВ «СУ-155» ВЛОЖАТ 48 МЛРД РУБЛЕЙ



Любовь Андреева

Банку «Российский капитал» хватит средств на достройку всех объектов «СУ-155». Первые транши уже ушли в работу. В дальнейшем крупнейший в истории России санатор планирует привлечь на долгострой средства от реализации новых девелоперских проектов.

Об этом сообщил старший вице-президент банка Марат Оганесян.

«У нас есть оборотные средства в достаточном объеме для того, чтобы развивать площадки и вести стройку. Так, 7 миллиардов 700 миллионов рублей уже направлено на строительство. Еще порядка 9 миллиардов выдано правительством через облигации федерального займа (ОФЗ). Добавьте сюда еще почти 12 миллиардов, которые планируется получить от продажи квартир «СУ-155» и 5 миллиардов от реализации других активов компании», – рассказал г-н Оганесян.

Ранее цифры были более впечатляющими. Так, банк планировал получить от реализации квартир около 24 млрд рублей, а пустив с торгов прочие активы – еще 15 млрд. Однако финансовый аудит внес коррективы.

Для спасения положения банк-санатор планирует привлечь средства от реализации новых девелоперских проектов. Главная сложность, по словам старшего вице-президента банка, в том, что деньги не получается привлечь на стройку

оперативно. Отсюда и скачки в темпах строительства.

Во избежание локальных скачков «Российский капитал» планирует утвердить концепцию до конца года. Также санатор рассчитывает на принятие Правительством РФ нормативно-правовых актов, которые позволят стабильно и в рамках правового поля довести ситуацию до логического конца.

Завершить строительство всех объектов по-прежнему планируется в 2018 году.

Объем затрат на достройку всех объектов ГК «СУ-155» в 14 регионах РФ на данный момент составляет почти 48 млрд рублей. Застройщик имеет многочисленные просроченные обязательства перед дольщиками и пайщиками. Напомним, что в марте Арбитражный суд Московской области ввел процедуру наблюдения в отношении головной структуры – АО «СУ-155».

С декабря 2015 года достроены и сданы в эксплуатацию 23 дома, до конца года планируется завершить строительство 58 жилых домов из 130, находящихся в зоне ответственности банка.



ПОДПИШИТЕСЬ НА ДАЙДЖЕСТ

«ВСЁ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Отправьте нам свой e-mail на адрес info@ktostroit.ru

НАШ ДАЙДЖЕСТ – ПОДБОРКА ГЛАВНЫХ НОВОСТЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА ДЕНЬ

ТОЛЬКО АВТОРИТЕТНЫЕ ИСТОЧНИКИ

≡

САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ

≡

ЭКОНОМИЯ ВАШЕГО ВРЕМЕНИ

≡

УДОБНЫЙ ФОРМАТ

КАЖДЫЙ БУДНИЙ ДЕНЬ В 17:35

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

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

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ

на ПЕЧАТНУЮ и ЭЛЕКТРОННУЮ версию газеты

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА ДО ВАШЕГО ОФИСА

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



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ТОРГИ

ПОЛИКЛИНИКА В КОЛОМЯГАХ: ПОСТРОЙ МЕНЯ ЗА 520 МЛН

Мария Мельникова

Смольный вновь объявил аукцион на завершение строительства поликлиники для взрослых в Коломягах. За три года стоимость проекта выросла почти вдвое, превысив 520 млн рублей. Однако застройщики все равно не считают объект экономически выгодным.

У строящейся поликлиники на Вербной улице длинная история. О необходимости ее возведения заговорили еще в 90-е, когда Приморский район начал активно застраиваться. Но только в 2009 году Комитет по строительству Петербурга заключил контракт с компанией «РосСтройПроект», которая подготовила проектную и изыскательскую документацию по объекту. Центр государственной экспертизы положительно оценил работу, но, несмотря на это, аукцион на строительство был объявлен только в конце марта 2013 года. Тогда стоимость проекта оценивалась чуть больше 324,5 млн рублей.

ДОЛГОСТРОИ ВСЕГДА ДОРОЖАЮТ

17 февраля 2014 года контракт на строительство объекта был подписан. Выигравшая конкурс компания «Стройкомплект» обязалась завершить работы в 2015 году. Однако поликлинику так и не построили.

В апреле 2016 года контракт между «Стройкомплексом» и Смольным был расторгнут, а срок завершения объекта отодвинут на неопределенное время.

29 августа Комитет по государственному заказу Петербурга объявил новый аукцион на достройку поликлиники в Коломягах, однако теперь цена контракта выросла до 520 млн рублей.

В ответе (есть в распоряжении газеты «Кто строит в Петербурге») депутату Государственной думы РФ Андрею Крутову губернатор Петербурга Георгий Полтавченко объяснил, что повышение стоимости объекта связано с изменениями в проектной документации. В частности, пришлось разрабатывать систему горячего водоснабжения с открытым водоразбором из-за поправок в закон «О теплоснабжении», которые вступили в силу 1 января 2013 года.

Кроме того, в соответствии с приказом Министерства здравоохранения и социального развития РФ от 15 мая 2012 года, в структуре поликлиники должны быть: кабинет доверия, каби-



нет кризисных состояний и медико-психологической разгрузки, кабинет медицинской помощи при отказе от курения, отделение лучевой диагностики, центр здоровья, помещения (учебные классы, аудитории) для проведения групповой профилактики, дневной стационар, информационно-аналитическое отделение или кабинет медицинской статистики, организационно-методический кабинет и административно-хозяйственные подразделения. «Ряд подразделений в структуре поликлиники не был предусмотрен при подготовке проектной документации. На сегодняшний день выполнены изменения, обеспечивающие реализацию положений приказа Министерства здравоохранения», – говорится в ответе Смольного.

Помимо этого, в связи с активацией политики импортозамещения в стране часть иностранного оборудования заме-

нилась отечественным. В частности, это коснулось систем вентиляции, кондиционирования, отопления и других. Все это, по данным правительства, и привело к удорожанию проекта.

Эксперты затруднились оценить, насколько оправданным было удорожание строительства, однако многие уверены, что хотя бы частично его можно было избежать. «Любые долгострои дорожают со временем, и чисто по объективным причинам: инфляция, новые экспертизы, поиск генподрядчика. Поэтому просто не надо превращать строительные объекты в долгострои, надо качественно исполнять Адресную инвестиционную программу, чтобы потом не приходилось перекидывать деньги с проекта на проект. А то создается странная ситуация, когда подрядчик есть, деньги есть, а объекта нет», – заявила депутат Законодательного собрания Петербурга

Марина Шишкина, которая избиралась от 215-го округа, на территории которого и строится поликлиника.

Депутат Андрей Крутов полагает, что удорожания проекта можно было избежать, если бы чиновники и строители оперативно реагировали на изменения. «У нас постоянно меняется законодательство в области строительства социальных объектов. В 2012 году подрядчики проморгали изменения в закон «О теплоснабжении», он вступил в силу в 2013 году, однако был одобрен в 2010-м. Эти изменения можно было бы учесть при подготовке проектной документации, чтобы ее не переделывать. Кроме того, медвежью услугу оказали и федеральные власти, обязав предусмотреть в медучреждениях все те объекты, которые перечислены в ответе Смольного, хотя для пациентов это ничего не изменит», – сказал депутат.

Центр государственной экспертизы уже одобрил новую проектно-сметную документацию объекта, который теперь обойдется бюджету города почти в 520 млн рублей. Заявки на участие в новом аукционе принимаются до 15 сентября, победитель будет назван 23 сентября. Сдать поликлинику требуется не позднее 26 декабря 2017 года. На данный момент строительство объекта полностью остановлено, возведено только один этаж, да и тот не полностью.

ПО ОБОЮДНОМУ СОГЛАСИЮ?

В официальном ответе Смольного депутату Крутову сообщается, что договор со «Стройкомплексом» был расторгнут по согласию обеих сторон. «Компания не справилась», – уверяют чиновники. Газета «Кто строит в Петербурге» пыталась выяснить, с чем конкретно не справился «Стройкомплект», однако в самой компании от комментариев отказались.

«Из-за чего был расторгнут контракт между Смольным и «Стройкомплексом», мы не узнаем никогда, но существует версия, что компания просто отказалась строить поликлинику за те деньги, которые ей предлагали. Вполне возможно, что «Стройкомплект» примет участие в новом аукционе и возьмется строить объект за 520 млн рублей», – предположила г-жа Шишкина.

Никто из опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге» строителей не выразил желание поучаствовать в достройке поликлиники, потому что это экономически не выгодно. «Это, скорее, имиджевый проект. Но все может измениться и стать экономически целесообразным, если к максимальной цене контракта правительство предоставит победителю налоговые послабления или иные преференции, благодаря которым компания сможет минимизировать свои затраты на строительство поликлиники», – сообщил генеральный директор Rocket Group Борис Латкин.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ЧЕРЕПОВЕЦ ПЛАНИРУЕТ ПОСТАВЛЯТЬ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМ ЦЕМЕНТА 150 ТОНН МИНЕРАЛЬНЫХ ДОБАВОК

В индустриальном парке «Череповец» будет построен завод по производству активной минеральной добавки – тонкомолотого гранулированного шлака из доменных отходов АО «Северсталь». Инициатором проекта выступило ООО «Петроком-Череповец». Инвестиции в новое производство составляют 250 млн рублей, из них 60% – собственные средства, остальные 40% – заемные средства из фонда моногородов. Предполагаемая окупаемость проекта после выхода на проектную мощность 144 тыс. тонн составляет

3,5 года. Инвестпроект одобрен мэрией Череповца с расчетом на то, что в городской бюджет предприятие принесет 11 млн рублей дохода за 10 лет.

На заводе планируется перерабатывать около 10% шлаков из отвалов «Северстали». Сбытовая стратегия рассчитана на производителей цемента и сухих строительных смесей Северо-Запада – им будет ежегодно поставляться 120–150 тыс. тонн продукции.

«ЛЕОНТЬЕВСКИЙ МЫС» ЗАВЕРШИЛ ЖК «КОЛОМЯГИ ЭКО»

Девелоперская компания «Леонтьевский Мыс» завершила строительство малоэтажного жилого комплекса бизнес-класса «Коломяги Эко».

Выдача ключей владельцам построенных квартир начнется в середине сентября. Общая жилая площадь ЖК составляет 8,7 тыс. кв. м. На первых этажах домов обустроены парковки на 52 машиноместа, колясочные и кладовки. Проект включает в себя 120 квартир.

«ЛЕНСПЕЦСМУ» ЧАСТИЧНО ПОГАСИЛА КРЕДИТ

Компания «ЛенСпецСМУ» осуществила частичное досрочное погашение ссудной задолженности в размере 688 млн рублей по кредитной линии, открытой «Глобэкс Банком». Как сообщила пресс-служба компании, после частичного погашения задолженность

по данной кредитной линии снизилась до 512 млн рублей. В компании добавили, что решение о досрочном погашении было принято в рамках оптимизации кредитного портфеля «ЛенСпецСМУ».

ДОСТУПНАЯ СРЕДА – В ЦЕНТРЕ ВНИМАНИЯ ПРОКУРАТУРЫ

Прокуратура Петроградского района проверила обращение инвалида по вопросу доступности объекта социальной инфраструктуры. Претензии заявителя касались деятельности ООО «УК «Комфорт Сервис», управляющего жилым домом на улице Академика Павлова. Как показала проверка, компания не исполняет своих обязан-

ностей по обеспечению доступа маломобильных групп населения: вход в дом и лестничный марш в подъезде не оборудованы устройствами беспрепятственного доступа, отсутствуют пандус или подъемное устройство, нет ярких контрастных маркировок, доводчиков на входных дверях. Все это стало поводом, чтобы внести представление об устранении нарушений законодательства.

«ЛОЭСК» ИЩЕТ ПОДРЯДЧИКА

АО «Ленинградская областная электросетевая компания» объявила тендер на строительно-монтажные работы. Подрядчику необходимо будет проложить магистральные линии

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



ЗЕМЛЮ – ЗА ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Наталья Бурковская

Ленобласть предложила новую схему достройки проблемных объектов: инвестор возводит дом для обманутых дольщиков и получает за это участок земли для другого строительства. Такая практика будет применена в России впервые. По данной схеме могут быть достроены несколько объектов в Кировске, Гатчине и деревне Малое Вереве. Застройщики готовы вписаться в новую схему, если правила игры будут прозрачны, а юридический механизм четко отработан.

Пионером внедрения новой схемы станет кооператив «Виктория», достраивающий 196-квартирный дом на улице Генерала Кныша в Гатчине. Его застройщик – ЗАО «Управление механизации № 276» – признан банкротом.

Новым девелопером проблемного объекта станет ООО «Строй-Союз». Согласно областному закону № 107-03 «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», за завершение дома застройщик получит земельный участок. Надел находится в Гатчине и его стоимость эквивалентна достройке проблемного дома.

Как уверяет Михаил Москвин, заме-

ститель председателя правительства Ленобласти по строительству, земельный участок уже выбран, поставлен на кадастровый учет и на него есть вся необходимая градостроительная документация. Он уточнил, что в течение трех месяцев все бюрократические процедуры будут завершены. Стороны подпишут соглашение на передачу участка и достройку дома, между ЖСК и застройщиком будет заключен договор генподряда.

«У нас есть условие: застройщик должен сначала завершить дом, а потом приступать к продаже квартир в доме на компенсированном участке. Мы будем следить за соблюдением этого пункта», – пояснил чиновник.

Впервые идея достройки дома с применением такой схемы была предложена в 2013 году. Но Земельный кодекс не позволил выделить землю без торгов. Теперь законодательство позволяет передавать участки на социальные нужды и инвестиционные проекты, критерии которых обозначены в постановлениях правительства.

На данный момент в области насчитывается 10 проблемных объектов. По новой схеме могут быть достроены объекты в Кировске, Гатчине и деревне Малое Вереве Гатчинского района.

«Компания NDG («Навис») рассмотрит возможность достройки домов, но, как показывает практика, лучше построить новый дом, чем доводить до ума забро-

электропередач и связи на нескольких подстанциях. Начальная цена работ – 54,3 млн рублей. Подать заявку потенциальные исполнители смогут до 9 сентября. Предприятие выберет подрядчика 13 сентября.

«ГРУППА ЛСР» СТАЛА САМЫМ НАДЕЖНЫМ ЗАСТРОЙЩИКОМ

Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) провело исследование застройщиков по трем параметрам: объемы строительства, надежность и информационная открытость. Победителем во всех трех номинациях стала «Группа ЛСР», которая возглавила список 200 крупнейших застройщиков. Как сообщили органи-

заторы, рейтинг призван сделать строительную отрасль более прозрачной для населения и способствовать решению проблем обманутых дольщиков.

ПРИМЕНЕНИЕ BIM СНИЖАЕТ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТОВ ДЕМОНТАЖА НА 12%

ФГИК «Размах» подвела итоги применения информационных технологий в сфере демонтажа. Как сообщает пресс-служба, год назад компания завершила установку программного обеспечения, провела обучение персонала и внедрила новые регламенты работы. За период с августа прошлого года до августа 2016 года с использованием BIM было реализовано 34 проекта

на территории РФ. В результате средняя скорость реализации проекта сократилась на 25%, а итоговый бюджет проектов – на 12%. В компании отмечают, что снижение стоимости достигается за счет грамотного планирования на начальных стадиях реализации проекта и постоянного мониторинга текущих показателей работы.

ТЕПЛОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ СТАНУТ ПРОЗРАЧНЕЕ

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал постановление Правительства, согласно которому вносятся изменения в стандарты раскрытия информации теплоснабжающими и теплосетевыми организациями, а также

Предоставление квартир многим пострадавшим дольщикам заняло немало времени. Это связано с отсутствием нормативной базы для решения таких задач. Сейчас у нас уже есть областной закон о предоставлении земельных участков инвестору, завершающему подобные объекты, что значительно облегчает и ускоряет процедуру достройки проблемных домов.

Михаил МОСКВИН, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству

шленные», – говорит Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики Лаборатории МЕТРОВ. Как правило, достройка домов сильно снижает качество на выходе, но все зависит от того, сколько времени «стояла» стройка, и возможности сохранения изначально задуманной концепции и целостности конструкции.

«При достройке не всегда получается найти нужные материалы, которые были заложены в проекте. Кроме того, чтобы окупить такой проект, девелоперы надстраивают дополнительные этажи и увеличивают площади, что также не всегда благотворно сказывается на строении. Каждый конкретный случай схемы помощи обманутым дольщикам стоит рассматривать индивидуально. Готового решения для обобщенных случаев просто не существует», – добавляет г-жа Яковлева.

Иван Романов, генеральный директор ООО «Полис Групп» также считает, что любая положительная инициатива всегда приветствуется. «Тем не менее необходимо уже сейчас проработать механизм так, чтобы данная программа в будущем работала четко и без сбоев», – добавляет эксперт.

«Вопрос – в юридическом механизме такой рокировки и в экономической эффективности схемы для застройщика», – добавляет Александр Рассудов, председатель совета директоров ГК «Лидер Групп». – Достроить объект со всеми вытекающими последствиями и получить землю в аренду для строительства – это разные экономики. Чтобы сделка была экономически выгодной,

новая земля должна быть интересной для застройщика, а условия пользования землей (арендная плата) – льготными, поскольку достройка проблемных объектов – это всегда риск. К тому же схема должна быть четко оформлена юридически, чтобы передача участка без торгов не противоречила федеральному законодательству. А учитывая, что механизм еще не обкатан, а также длительную процедуру согласования, может возникнуть большое число подводных камней. Но попробовать идти в этом направлении, безусловно, стоит».

МНЕНИЕ

Александр РАССУДОВ, председатель совета директоров ГК «Лидер Групп»:

– У нашей компании есть опыт помощи дольщикам проблемных домов, но не в Ленобласти, а в Петербурге – в Каменке. И договаривались мы напрямую с застройщиком, в чей собственности находился участок, и в отношении которого была начата процедура банкротства. В итоге мы договорились с «РосСтроем» (дочка «СУ-155») по аренде участка в Каменке, что все арендные платежи в размере 1 млрд 176 млн рублей пойдут на достройку проблемных объектов «РосСтроя» в Петербурге. Переговоры проходили под контролем и с одобрения банка-санатора «Российский Капитал» и банка «Зенит». Однако это несколько иная ситуация.

КСТАТИ

Михаил Москвин посетил собрание дольщиков другого проблемного объекта – ЖК «Силы Природы» в Мурино. Застройщик O2 Development уже более полутора лет не может передать ключи своим покупателям. «Мы находимся в постоянном контакте с пайщиками, но пока не можем найти взаимопонимания с руководством кооператива дольщиков. Мы знаем, что средства для завершения проекта у менеджмента компании есть, но они по каким-то своим причинам не хотят достраивать дома. В этой ситуации единственный вариант – менять правление кооператива, которое аффилировано с застройщиком, и вместе с людьми уже заканчивать дома», – сказал Михаил Москвин. На встрече вместе с пайщиками было подтверждено решение об организации общего собрания пайщиков с целью смены правления.

ЗАВЕРШАЕТСЯ РЕСТАВРАЦИЯ ЗАЛОВ ДОМА А.А. ПОЛОВЦОВА

До конца года завершится реставрация Белого зала, Парадной анфилады и Бронзового зала дома А.А. Половцова на Большой Морской ул., 52.

Общая сумма финансирования работ с 2012 года составила более 1 млрд рублей. В этом году освоено 418,2 млн рублей, в прошлом – 218,8 млн рублей, за 2012–2014 годы выполнено работ на сумму 390,1 млн рублей. В особняке, где сейчас находится Союз архитекторов и Союз реставраторов Петербурга, сохранились роскошные интерьеры по эскизам Максимилиана Месмахера, Николая Брюллова и Гаральда Боссе.

ОБЪЕКТ

К СТРОИТЕЛЬСТВУ МИЛЛИОННИКА ПОДКЛЮЧИЛИСЬ ФИННЫ



Наталья Бурковская

Финская компания «Лемминкяйнен» построит жилой комплекс в районе «Балтийской жемчужины». Проект включает шесть зданий площадью свыше 110 тыс. кв. м.

В конце августа «Лемминкяйнен» и ЗАО «Балтийская жемчужина» («дочка» Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании, учрежденной пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями) подписали контракт на строительство в районе «Балтийской жемчужины» жилого комплекса Pearl Beach («Жемчужина пляжа») площадью свыше 110 тыс. кв. м. В проекте предусмотрено жилье комфорт-класса и бизнес-класса. Инвестиции не разглашаются.

Строительство начнется в сентябре 2016 года. Срок сдачи намечен на июнь 2019 года. Жилой комплекс будет состоять из 936 квартир и подземного паркинга на 720 автомобилей. На первом этаже расположатся коммерческие помещения.

Напомним, что год назад компания «Лемминкяйнен» начала сворачивать свою деятельность в России, а три месяца назад генеральный директор девелопера Юха Вятто поведаль в одном из интервью, что компания уходит из сферы собственного жилищного строительства в РФ в связи с сокращением строительного рынка России, а также с внутренними проблемами «материнской» компании в Финляндии.

Видимо, теперь финский концерн сконцентрируется на подрядных работах. Так, «Лемминкяйнен Строй» побе-

дил в тендере на строительные работы по проекту ЖК «Ренессанс». Речь идет о проекте инвестиционно-строительного холдинга AAG площадью 178 тыс. кв. м в Невском районе. А в начале марта концерн и холдинг «Титан-2» подписали договор подряда на строительство жилого дома в Сосновом Бору. Инвестиции составят 16 млн евро. Проект предполагается реализовать к лету 2018 года.

В начале августа строительная компания LEGENDA взяла у «Балтийской жемчужины» в субаренду земельный участок площадью 4,1 га вдоль проспекта Героев. Компания Василия Селиванова намерена начать в 2017 году строительство нового жилого комплекса площадью 148 тыс. кв. м. Объем инвестиций может составить до 8 млрд рублей. Реализация проекта будет разделена на две очереди, строительство планируется завершить в течение 4 лет.

Он станет архитектурной доминантой района. Проектирует его архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры».

Напомним, что «Балтийская жемчужина» — это один из первых в Петербурге примеров комплексного освоения территории и крупного привлечения китайских инвестиций. Окончание строительства всех домов ожидается к 2020 году.

Строительство нового жилого района у южного берега Финского залива ведет ЗАО «Балтийская жемчужина».

Общая площадь — 205 га. Здесь планируется возвести более 2 млн кв. м недвижимости, более 1,5 млн кв. м из которой — жилые дома.

С начала реализации проекта уже построено и введено в эксплуатацию 358 тыс. квадратных жилья, а также мосты, дороги, инженерия, школы, детсады. В стадии строительства находится свыше 400 тыс. кв. м квартир.

КСТАТИ

АО «СПб ЭС» подключило к электросетям жилой комплекс «Балтийская жемчужина». Для создания внешней схемы электроснабжения квартала 39–3 специалисты Санкт-Петербургских электрических сетей построили трансформаторную подстанцию (типа ТП 2×1600 кВА 10/0,4 кВ), а также два силовых трансформатора (ТСЗ-1600/10 УЗ 1600 кВА). Кроме того, были проложены кабельные линии (КЛ 10 кВ) от блочного распределительного трансформаторного пункта до ТП.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

ПЕТЕРБУРГ БЕЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОШИБОК

Вера Лаговская

Петербург превращается в город «бумажной архитектуры». За последние пять лет на берегах Невы не появилось ни одного яркого проекта, претендующего на звание доминанты и притягивающего туристов. Зато, по мнению чиновников, не случилось и градостроительных ошибок.

Центр Петербурга ориентирован на обслуживание гостей, теряя привлекательность для местных жителей. Периферия же развивается стремительно, но без всяких норм и правил.

Чтобы понять, что не так с организацией пространства, эксперты двух столиц собрались за круглым столом.

«БУМАЖНАЯ АРХИТЕКТУРА»

Председатель совета директоров московского холдинга «НДВ-Групп» Александр Хрусталев выразил мнение, что за время правления губернатора Георгия Полтавченко в Петербурге ничего не изменилось, не было принято «страшных» проектов, не было и серьезных положительных перемен. С этим мнением согласен главный архитектор Петербурга, глава Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев. «Зато не было совершенно градостроительных ошибок», — говорит он.

Вице-президент банка «ВТБ» Александр Ольховский не признает термин «градостроительная ошибка». Он предлагает сконцентрироваться не на поиске ошибок, а на возможностях для девелопмента. «Мы имеем минимум две базовых территории для девелопмента — это около 6 тысяч гектаров «серого пояса» южнее Обводного канала и точечные территории промышленных предприятий в центре», — говорит эксперт.

Однако в развитие «серого пояса» не верит даже власть. «Преобразование «серого пояса» практически невозможно», — заявил Владимир Григорьев. И даже конкурс, организованный по инициативе губернатора и КГА, по словам г-на Григорьева, был затеян ради процесса, а не ради результата. «Все творческие конкурсы — это бумажная архитектура», — подвел итог главный архитектор.

При этом на 6 сентября намечено подведение итогов по конкурсу на разработку концепции участка Большой Морской улицы от арки Главного штаба до Невского проспекта.

Интересно, что за последние годы это первый конкурс на разработку общественного пространства на Невском проспекте. Напомним, что из 10 эскизных проектов, представленных на конкурс, авторитетное жюри выбрать ничего не смогло, пять из них были отправлены с доработкой на второй тур.

НЕВСКИЙ ДЛЯ КИТАЙЦЕВ

Пожалуй, самое сложное в процессе преобразования городской среды — изменить то, к чему все уже давно привыкло. Председатель совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости Андрей Тетыш, офис которого как раз выходит

окнами на главный проспект города, обратил внимание на то, что центр Петербурга покрылся пылью консерватизма. Он сравнил Невский проспект с классическим балетом Чайковского «Лебединое озеро», который стал некой культурной достопримечательностью «для китайцев», а для местных жителей его ценность «замылилась». «Сейчас Невский проспект интересен лишь иностранцам, — утверждает Андрей Тетыш. — Там ничего не происходит. Пыльная классика, на которую молятся, не привлекает людей. Мы забыли о жителях, которым вряд ли комфортно». По мнению же Владимира Григорьева, исторический центр ценен именно как памятник и не приемлет радикальных перемен.

И все же новые проекты девелопмента появляются в «золотом треугольнике», на Васильевском и на Петроградке. «Строительство в центре — показатель того, что город живет», — говорит президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский. Его компания развивает два таких проекта на месте снесенных ветхих зданий: Art Studio на 2-й Советской, 4, лит. Б и ЖК «Дом у Невского» на Полтавской, 7, лит. 3.

ПО НОВЫМ НОРМАМ

Для упорядочения архитектурного облика требуется единая законодательная база и строгое соблюдение всех норм и правил. Городу, который растет и развивается, требуются стандарты.

Например, этим летом губернатор Георгий Полтавченко инициировал конкурс по созданию единого дизайн-кода для новых жилых районов Петербурга (статья «Код города», «Кто строит в Петербурге» № 33 от 29.08.2016).

Кроме того, весной будущего года в городе будет введен регламент высотности застройки, о котором уже не раз заявлял Владимир Григорьев. Разработкой схемы занимается Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга. Принятие регламента высотности совпадет со следующим изменением ПЗЗ и с введением 15 января 2017 года нового федерального закона 820-ФЗ «О границах зон охраны объектов культурного наследия».

«Регламент будет приниматься как закон, и мнения девелоперов, участников рынка, не будут учитываться», — отметил г-н Григорьев. — Нет такого девелопера, который не хотел бы на своем участке сделать высотную доминанту, поэтому мы не хотим открывать этот шлюз, иначе город можем просто захлебнуться».

Материал подготовлен по итогам бизнес-бранча «Петербург в ожидании перемен», организованного ИД «Коммерсантъ»

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

ВОЗЛЮБИТЕ КЛИЕНТА СВОЕГО

«Покупатель прежде всего», «клиент всегда прав» – эти банальности настолько очевидны, что даже неудобно их повторять. Но вспомните, насколько часто в реальной жизни вы сталкиваетесь с отношением продавцов, соответствующим этим лозунгам? Джек Митчелл, совладелец очень успешной американской сети розничных магазинов одежды, в книге «Обнимите своих клиентов» описывает принципы, благодаря которым он сумел добиться выдающихся результатов, и объясняет, почему проявлять внимание к покупателям – выгодно.

Несмотря на то что книга полностью посвящена семейному бизнесу Митчеллов – торговле одеждой – практически все изложенные в ней идеи легко масштабируются на практически любую компанию. Ведь любая компания имеет дело с потребителями своей продукции, и от правильно выстроенных отношений с этими потребителями зависит ее благосостояние.

ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ НА КЛИЕНТА

С точки зрения продавца лучший из возможных клиентов – постоянный потребитель. Он раз за разом приходит и приносит деньги, создавая стабильный денежный поток. Но чтобы обеспечить себя достаточным количеством таких потребителей, просто удовлетворять их потребности недостаточно. Покупатель должен быть очень, даже чрезвычайно доволен тем, что приобрел товар или услугу именно у вас. Если вы не монополист, то сопоставимые товары по аналогичным ценам наверняка продадут кто-то еще. Чтобы выделиться, требуется предложить что-то дополнительно. Митчелл считает, что это должно быть исключительное обслуживание.

Для этого весь персонал компании, от высшего руководства до уборщицы в торговом зале, должен быть ориентирован на клиента. Покупатель должен постоянно ощущать, что все вокруг заботится о нем, внимательны к его пожеланиям, относятся «как к родному». То, что принято ассоциировать с VIP-обслуживанием, должно быть нормой при работе с любым клиентом.

Для этого нужно стараться деликатно получать и фиксировать максимум возможной информации о своих потребителях. И это не только их имена, но и имена их родственников. А желательнее еще и кличка их собаки, день рождения бабушки и отношение к розовому цвету. Практически любые сведения можно использовать, чтобы позаботиться о клиенте.

Уютная, домашняя атмосфера также помогает создать доверительные отношения. Вовремя предложенная чашка кофе или умелое включение посетителя в отвлеченную беседу помогут ему почувствовать себя комфортно и легче отдать вам свое время и деньги. Людям нравится внимание, и они готовы за него платить. В конце концов, все хотят, чтобы их любили.

Важная оговорка: в российских условиях нужно особо тщательно выбирать темы для «отвлеченной беседы». Даже если вам кажется, что ваше мнение по неоднозначным вопросам единственно верное – не стоит делиться им с покупателем. Ваша задача не убедить его в чем-то и тем более не самоутвердиться, а совсем наоборот – порадовать клиента. Это означает, что спорные вещи затрагивать нельзя, а в случае если это делает покупатель, соглашаться с ним, или, если это этически совершенно неприемлемо, мягко уклоняться от развития темы.

Свой подход Митчелл называет «объятием», подразумевая особое, личностное внимание к каждому посетителю своего магазина. И если «обнимать»

клиентов достаточно часто, они «обнимут» вас в ответ. Добавлю, что при этом ваши «объятия» должны быть приятны, не стоит пытаться «задушить» в них покупателей. Навязчивость раздражает, это скорее напоминает приставание.

РАЗВИВАТЬСЯ ОРГАНИЧНО

Чтобы создать организацию, построенную на внимании к людям, нужно на самом деле искренне хорошо к ним относиться. В противном случае это путь в тупик. Люди очень быстро чувствуют фальшь. А если вам не слишком приятно человеческое общество (что не является недостатком, это, скорее, свойство личности), то не стоит мучать себя и других – проще найти работу, не связанную с общением.

Автор предлагает три основных правила, которые следует соблюдать в процессе развития «обнимающей» компании. Во-первых, по мере роста фирмы нужно делегировать менеджерам больше полномочий и ответственности – доверие стимулирует.

Во-вторых, не следует увлекаться строительством управляющей вертикали – чем более плоской будет структура, тем проще создать в ней семейную атмосферу, которая будет процветать и вовне – на клиентов.

И в-третьих, нельзя забывать того, с чего все начиналось, менять правила игры. Митчелл приводит пример: одной из «фишек» его магазина была бесплатная подгонка готовой одежды по фигуре покупателя. И как бы ни рос бизнес, эта услуга всегда будет бесплатной. Потому что это одна из деталей, которая делает компанию такой, какая она есть, такой, какой ее любят постоянные клиенты.

Даже если по объективным причинам для фирмы настали трудные времена, надо прилагать все возможные усилия для того, чтобы не задеть интересы покупателя. Можно уменьшить ассортимент, но не уровень обслуживания. Растерять клиентуру – худшее, что может сделать предприниматель, который хочет сохранить и приумножить свой бизнес.

Если у вас появилась возможность приобрести в качестве клиента лидера общественного мнения – будь то руководитель крупной компании или известный публичный деятель, обращайтесь к нему с особым вниманием. Есть хороший шанс, что он приведет за собой своих подчиненных или почитателей. Люди склонны подражать тем, кого уважают или кому хотя бы понравиться, это лучшая форма лестии.

Митчелл считает, что «обнимающей» компании в процессе расширения и развития следует стремиться не только к увеличению числа покупателей (что тоже очень важно), но, в первую очередь, к большому охвату существующих клиентов путем увеличения ассортимента, в котором они нуждаются. Например, добавив к верхней одежде аксессуары или обувь, вы с высокой вероятностью сумеете продать их постоянным покупателям, которые смогут подобрать весь наряд в одном месте.

При семейном бизнесе очень важно не смешивать родственные и деловые отношения. В семье Митчеллов

не принимают на работу родственников, не имеющих как минимум пятилетнего стажа работы в сторонней компании. И в них должна существовать реальная потребность, то есть нанимается не родственник, а нужный сотрудник, который является родственником.

ЦЕНИТЬ САМЫЕ ВАЖНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Для компании, ориентированной на потребителей, нет ничего важнее правильных сотрудников. Собственно, это именно они обслуживают клиентов, «обнимают» их. Поэтому внимание к персоналу жизненно необходимо. Чтобы работники хорошо «обнимали» потребителей, работодатель должен хорошо «обнимать» работников. Это подразумевает достойную оплату, специальные, индивидуализированные подарки и бонусы, уважение к их личной жизни и интересам.

Если человек хорошо работает, не надо использовать его «на износ», иначе очень скоро он будет хорошо работать на кого-то другого. Даже лучшие из нас нуждаются в досуге, общении с семьей, да и просто в сне.

Митчелл считает, что правильный сотрудник должен обладать несколькими основными качествами. Он обязан быть компетентен, уверен в своих силах и возможностях, порядочен и позитивен. И он умеет слушать, учиться и развиваться. Это не слишком сложные требования, но им должен отвечать каждый работник, которого вы нанимаете. Если задуматься, данное правило подходит вообще для любой компании, не только «обнимающей».

Подобрав нужных людей, надо постоянно контролировать атмосферу в коллективе. Отношения между работниками должны быть доброжелательными, особенно в рамках одного подразделения. Конкуренция здесь противопоказана, следует формировать взаимодействие между людьми, даже в таком бизнесе, как продажи, где благосостояние каждого зависит от его личных коммерческих успехов.

И не экономьте время на обучении персонала. Люди должны выполнять свою работу осознанно, а не механически.

УМЕТЬ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИНФОРМАЦИЕЙ

Умение пользоваться современными технологиями – необходимость для любой компании. Но для «обнимающей» фирмы это особенно важно. Ведь для того, чтобы проявлять постоянное внимание ко всем своим клиентам, которых должно быть много (а в идеале очень много), надо собирать и хранить огромную активную базу данных. В ней, помимо установочных данных, должны содержаться исчерпывающая информация о совершенных человеком покупках, его предпочтениях.

Благодаря этому продавец сможет сразу предложить покупателю именно то, что может ему понравиться, а также своевременно направить подходящие именно ему специальные предложения, поздравления или иные знаки внимания.



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

Кроме того, ведение подобной базы позволяет выявить тех клиентов, которые покупают у вас больше всех, и уделять им наибольшее внимание.

Хочу при этом напомнить, что, согласно законодательству Российской Федерации, сбор, хранение, распространение и использование любой информации о частной жизни гражданина без его согласия не допускаются, если иное не предусмотрено законом. Это следует учитывать и, как минимум, не забывать получать от клиентов при анкетировании письменное согласие на работу с их данными.

И, конечно, анализ данных о продажах позволит вам регулировать количество и выбор предлагаемых вами товаров, не создавая излишних запасов и заказывая у поставщиков то, что нужно, и в том количестве, в котором нужно, в точном соответствии с подходом «точно вовремя».

ВИДЕТЬ ВОЗМОЖНОСТИ, А НЕ ПРОБЛЕМЫ

Человеку свойственно ошибаться. И вы непременно будете совершать ошибки, от этого никуда не деться. Но даже из оплошности можно извлечь пользу. Если потребитель увидит, что вы совершили ошибку, но из кожи вон лезете, чтобы ее устранить – он это обязательно оценит. Клиент запомнит, что вы ошиблись, но то, что вы сделали, чтобы это исправить, он запомнит лучше. Это может потребовать от вас определенных жертв, но ведь, в конце-то концов, это же вы совершили ошибку.

Худшее, что можно сделать, – отрицать свой промах или, тем более, списывать его на клиента. Митчелл предлагает простой алгоритм из четырех этапов. Обнаружив ошибку, нужно ее признать, извиниться, исправить и дополнительно предоставить пострадавшему клиенту достойный бонус – «объятие», которое компенсирует вашу вину перед ним. И, уж конечно, обязательно нужно проследить, чтобы оплошность не повторилась, особенно с тем же покупателем.

Чтобы минимизировать возможные ошибки, не стесняйтесь систематически опрашивать клиентов о том, что им

у вас нравится, а что не очень. Иначе вы можете узнать о своих принципиальных заблуждениях слишком поздно.

Типичная проблема, которая на самом деле является возможностью – склонность потребителей уставать от одних и тех же предложений. Людям постоянно хочется чего-то нового, свежего. Хотя удобнее делать то, к чему вы привыкли, поиск неожиданных решений поможет вам развивать творческое мышление. Это позволит значительно улучшить продажи за счет возобновления интереса клиентов.

И напоследок один из лучших советов Митчелла: всегда повышайте планку требований к себе. Вы или двигаетесь вверх, или падаете вниз, оставаться на одном уровне невозможно. Только непрерывное совершенствование обеспечит постоянное развитие, а значит, и долгую жизнь вашей компании.

«Обнимите своих клиентов» входит в число лучших работ о клиентоориентированном бизнесе. Книга Митчелла легко и приятно читается, она остроумно и доступно написана, а излагаемые в ней идеи действительно полезны и очень практичны.

Несомненно, многое из написанного Митчеллом очевидно, но, к сожалению, даже самые очевидные мысли нуждаются в многократном повторении, чтобы люди начали применять их на практике. А мотивирующим эффектом, который необходим для внедрения концепции «обнимающей компании», книга обладает в избытке – автор пишет о предмете, который хорошо знает по собственному опыту, при этом иллюстрируя идеи забавными и убедительными примерами.

Внимание к людям относится к числу вещей, которые обходятся очень недорого, при этом приносят огромные дивиденды. Не надо бояться в него инвестировать.

Приятного вам чтения, и пусть ваша любовь к покупателям всегда будет взаимной!

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

СОЦОБЪЕКТЫ

ШКОЛЬНАЯ ПОРА ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Любовь Андреева

В этом году за счет бюджета в Петербурге планируется построить и реконструировать 15 школ и 20 детских садов. Еще часть объектов возведут девелоперы за свой счет. Только в первом полугодии в Петербурге по соглашениям с инвесторами были введены в эксплуатацию четыре новые школы и четыре детских сада.

За последние пять лет город построил более 30 школ и 50 детских садов. В Петербурге одна из самых высоких обеспеченностей учебными заведениями на душу населения в России, свидетельствуют данные статистики. «Сегодня средняя загруженность школ составляет 90%. В Петербурге, в одном из немногих российских регионов, обучение происходит в одну смену. В ближайшие пять лет перед нами стоит задача построить не менее 80 школ», – говорит губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Строительство социальных объектов в городе ведется всеми доступными способами: госзаказ, государственно-частные партнерства, выкуп и безвозмездная передача.

ГОРОДСКОЙ ЗАКАЗ

Первого сентября на Маршала Казакова, 60, корп. 2 открылась школа площадью более 18 тыс. кв. м. Ее проектировщиком является ЗАО «Ленстройремонт», а генподрядчиком по госзаказу выступило ООО «УЛМИС».

АО «БАЛТСТРОЙ» сдает общеобразовательную школу № 270 на 550 мест в Красном селе, на пр. Ленина, 88, литера А. Генеральный проектировщик объекта площадью почти 13 тыс. кв. м – ЗАО «РосСтройПроект».

Дошкольное образовательное учреждение на 140 мест (4490 кв. м) появится на Новоселов, квартал 24 А. Генеральный проектировщик – ООО НПФ «Металлипресс», генподрядчик – ООО «Техмонтаж». Садики на 200 мест (5101 кв. м) построило ООО «Топаз» на пересечении Ленинского проспекта и улицы Маршала Казакова. Генпроектировщик объекта – ООО «Модуль-ПКБ».

В Ломоносове на улице Победы, 26а состоится открытие детского сада на 220 воспитанников. Здание площадью почти 6 тыс. кв. м построено с учетом всех требований и норм.

До конца года Комитет по строительству планирует ввести еще две школы: в ЮЗПЧ, квартал 18, корп. 21 и № 270 в Красном селе на пр. Ленина, 88, литера А. Ведется также строительство бассейна для школы № 639 на наб. реки Оккервиль, 10, лит. А. Под вопросом сдача школы на Малой Бухарестской, участок 1.

Что касается садиков, то до декабря они появятся на пр. Испытателей, участок 1; Ленинском пр., участок 13; Морском пр., участок 1; ул. Пионерстроя, 12, корп. 2, литера А; в районе озера Долгое, квартал 31 А; севернее ул. Новоселов, квартал 24 А. Также ведется проектирование и реконструкция здания под центр образования на Турбинной, 50, литер А и строительство детского сада восточнее Витебской железной дороги, квартал 16, корп. 11. Сроки сдачи этих объектов также пока неизвестны.



Крупнейшая на Северо-Западе школа открылась в «Новом Оккервиле»

ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В РАМКАХ АДРЕСНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ (АИП)

Год	Кол-во школ	Финансирование объектов за счет средств АИП, руб.	Кол-во детских садов	Финансирование объектов за счет средств АИП, руб.
2016	15	2 965 527 900	20	1 667 341 200
2015	14	2 572 624 600	26	2 839 773 000
2014	13	2 141 207 600	20	1 972 122 100

Источник: Комитет финансов Санкт-Петербурга

В следующем году, по заверениям чиновников, планируется ввести в эксплуатацию 41 социальных объектов, среди которых всего 5 школ и 9 детских садов.

ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН

С 2013 года свыше 80 петербургских строительных компаний подписали соглашения со Смольным, в рамках которых до 2023 года взяли на себя обязательства передать городу свыше 200 социальных объектов. До конца 2016 года застройщики должны возвести 22 объекта образования, в числе которых 4 школы.

Строительство самой большой школы в Петербурге завершилось еще в июне. Объект, рассчитанный на 1375 мест, открылся на Блюхера, в ЖК «Калина-парк-2» (Калининский район). Здесь же уже готов к открытию детский сад на 190 мест. Застройщик – компания

«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Этот же девелопер сдал совмещенные детсад на 110 мест и школу на 200 мест в ЖК «Новая Охта» (Красногвардейский район).

Школа на 975 мест открывается в ЖК «Северная Долина», застройщик – «Главстрой-СПб». В этом же комплексе строятся два детских сада по 190 мест каждый. Напомним, что в ЖК «Северная Долина» застройщик возводит социальные объекты за свой счет, но после сдачи город их выкупает, тогда как остальные застройщики передают городу детские сады и школы безвозмездно.

При этом в ЖК «Юнтолово» «Главстрой-СПб» завершает возведение детского сада на 140 мест (работы выполнены на 90%). Плановый срок завершения строительства – сентябрь 2016 года. Площадь двухэтажного детского сада составляет 3901 кв. м. Од-

новременно с возведением детского сада в «Юнтолово» идет строительство школы на 825 мест, ее ввод состоится в III квартале 2017 года. Всего в «Юнтолово» появятся 18 детских садов и 9 школ.

Школу на 825 мест в ЖК «Ласточкино гнездо» построила компания «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон»). Современное здание включает учебные классы, 2 бассейна, 2 спортивных зала, футбольное поле, баскетбольную площадку и беговые дорожки.

Ко Дню знаний заработал садик в ЖК «Московский квартал» от компании «СМ-Девелопмент».

НА ГРАНИЦЕ С ГОРОДОМ

Активное строительство школ ведется и в области, особенно вдоль границ с городом.

В 2016 году финансирование отрасли образования Ленинградской области

составило 34,2 млрд рублей, что на 4,6% больше, чем в прошлом году.

«За последние годы мы построили в образовательной системе в квадратных метрах больше, чем за предыдущие 20 лет» – говорит губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

1 сентября открыты 3 школы во Всеволожском районе на 1600, 600 и 1224 места. Строительство новых школ продолжается в Приозерском, Лужском, Волосовском, Всеволожском, Кировском и Кингисеппском районах. В августе заложена общеобразовательная школа на 220 мест в деревне Большая Пустомержа Кингисеппского района. Она будет возводиться по государственной программе «Современное образование Ленинградской области». ООО «Бит» выполнило проект здания, а конкурс на выполнение подрядных работ выиграло ООО «СК «ЭТС». С генеральным подрядчиком 4 августа 2016 года был заключен муниципальный контракт на сумму 399,4 млн рублей, срок выполнения работ – 5 февраля 2018 года.

За бюджетные средства в настоящее время в регионе строятся четыре школы – в селе Павлово, поселках Вознесенье, Толмачево, Сельцо, за средства бизнеса – еще две школы во Всеволожском районе.

Девелоперы активно работают по программе «Соцобъекты в обмен на налоги», которая предполагает возведение детских садов и школ строительными компаниями за свои средства с последующим выкупом их региональным бюджетом из налоговых отчислений этих застройщиков.

Самая большая школа на Северо-Западе России построена по такой программе застройщиками «Отделстрой» и «Строительный трест» в микрорайоне «Новый Оккервиль». Стоимость строительства школы на 1600 учеников без оборудования составила 958 млн рублей.

Всего в Кудрово заключено три соглашения, предусматривающие строительство 11 детских садов на 1820 мест и 5 школ на 4575 мест к 2020 году.

В южном Кудрово также открыта школа на 600 учеников и дошкольное отделение на 150 детей. Детский сад уже выкуплен застройщиками в муниципальную собственность за более чем 80 млн рублей.

В микрорайоне Мурино компания «Полис Групп» совместно с ГК «Арсенал-Недвижимость» ввела в эксплуатацию школу на 1224 учащихся.

В 2017 году в микрорайоне Кудрово компания «Полис Групп» введет в эксплуатацию школу, а также детский сад на территории ЖК «Австрийский квартал» и детский сад на территории ЖК «Березовая роща».

ИТОГИ



ЛСР И «ЛЕНСПЕЦСМУ»: ВСЕ ИДЕТ ПО ПЛАНУ

Мария Мельникова

Два крупнейших петербургских застройщика – «Группа ЛСР» и ГК «ЛенСпецСМУ» – подвели финансовые итоги первого полугодия. Результаты во многом уступают прошлогодним, однако руководители обеих компаний уверены, что все идет, как надо.

Согласно данным ГК «ЛенСпецСМУ», показатели первой половины 2016 года, действительно, отстают от аналогичных данных прошлого года. Так, выручка с 14,026 млрд рублей сократилась до 12,923 млрд, валовая прибыль – с 4,724 млрд рублей до 3,396, чистые финансовые доходы – с 2,673 млрд до 1,666, и общий совокупный доход – с 2,794 млрд до 2,074.

Хотя другие показатели выигрывают: к концу первого полугодия 2016 года чистый долг компании составлял 4,8 млрд рублей, т.е. на 23,9% меньше, чем в конце прошлого года. Собственные средства за первые шесть месяцев этого года увеличились на 4,3% – с 40,7 млрд рублей до 42,5 млрд. Размер капитала компании достиг 43,6 млрд рублей.

Представители компании пообещали позже прокомментировать свои показатели, однако заверили, что в «ЛенСпецСМУ» все стабильно, и результаты вполне удовлетворительные.

Согласно отчету ЛСР, выручка компании за первую половину 2016 года составила 31,618 млрд рублей, в то время как за соответствующий период прошлого года этот показатель составлял 28,741 млрд. Однако по ряду других показателей ЛСР ушла в минус. Так, прибыль компании сократилась на 72% и составила 1,1 млрд рублей, тогда как в первой половине 2015 года составляла 3,944 млрд. Прибыль на акцию к концу полугодия составляла 10,87 рубля. А общий совокупный доход ЛСР снизился с 3,525 млрд рублей в первой половине 2015 года до 634 млн к 30 июня этого года.

Чистый долг компании к 30 июня 2016 года достиг 18,902 млрд рублей, хотя к этой же дате прошлого года равнялся 12,584 млрд. «По состоянию на 30 июня 2016 года основную часть долгового портфеля компании (99%) составляли банковские кредиты и займы. На рублевые облигационные займы и задолженность по лизингу в совокупности приходилось менее 1% от общего долга», – подчеркнули в «Группе ЛСР».

При этом ЛСР увеличила объемы реализации объектов. За первые шесть месяцев этого года в Петербурге было продано 212 тыс. кв. м недви-

жимости, т.е. на 65% больше, чем за такой же период прошлого года. Причем 27 тыс. кв. м приходится на элитную недвижимость и 185 тыс. кв. м – на масс-маркет. Несмотря на это, выручка с продажи таких объектов сократилась на 14%: с 15,741 млрд рублей до 13,483. Впрочем, показатели других регионов продемонстрировали рост: за минувшее полугодие выручка в Москве выросла на 250%, а в Екатеринбурге – на 444%.

Объем строительно-монтажных работ, сделанных на территории Петербурга, за первую половину этого года увеличился на 12% – с 283 тыс. кв. м до 318 тыс. Выручка домостроительного комбината ЛСР в Санкт-Петербурге сократилась на 15% и составила 7,521 млрд рублей.

При этом ЛСР оценивает первые шесть месяцев положительно. «В первой половине 2016 года произошло много положительных изменений для «Группы ЛСР». Рынок жилой недвижимости начал восстанавливаться на фоне общего оживления экономики и программы ипотечного субсидирования», – комментирует ситуацию генеральный директор и председатель правления «Группы ЛСР» Андрей Молчанов. – Мы укрепили нашу репутацию надежного застройщика на рынке недвижимости масс-маркет и элитной недвижимости в Санкт-Петербурге».

Коммерческий директор «Группы ЛСР» Юрий Ильин добавляет, что спрос на квартиры по-прежнему высокий, но покупатели стали обращать большое внимание на надежность компании, портфолио реализованных объектов и т.д. «Снижение прибыли никак не скажется на строительстве текущих объектов или выводе новых. Мы планируем и дальше усиливать лидерские позиции на рынке и будем радовать покупателей новыми масштабными проектами», – подчеркнул он.

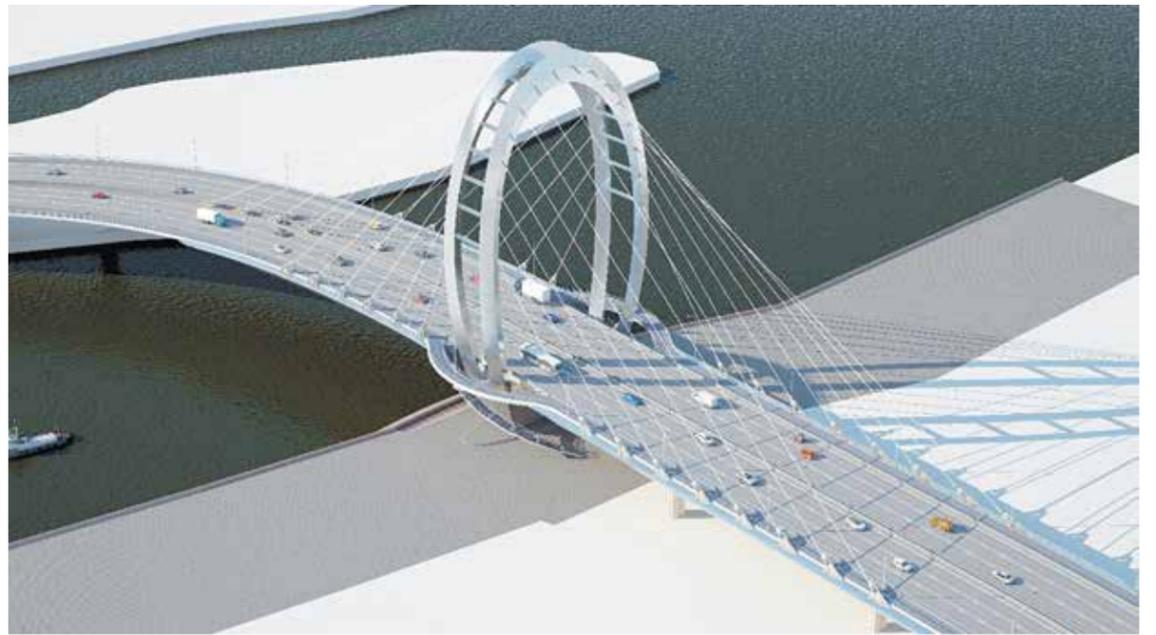
Отметим, разговоры о том, что строительный рынок давно принадлежит покупателям, а не застройщикам, идут не первый год. Да и о том, что время сверхприбылей давно прошло, не сказал только ленивый. Возможно, ситуации «Группы ЛСР» и «ЛенСпецСМУ» демонстрируют те темпы, в которых вскоре будут работать и другие компании.

ПРОЕКТЫ

СМОЛЬНЫЙ ПРОСИТ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Наталья Бурковская

Смольный начал формировать заявки на федеральное и внебюджетное финансирование социально значимых объектов. Так, на транспортную инфраструктуру город просит у Кремля 10 млрд рублей. В числе заявленных проектов – мосты и дороги вокруг стадиона «Крестовский» и новые станции метро.



Строительство моста в створе острова Серный

В конце прошлой недели руководители исполнительных органов власти и подведомственных предприятий доложили вице-губернатору Игорю Албину о своей работе в этом направлении.

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) подал заявку на включение в федеральную Адресную инвестиционную программу (ФАИП) на 2017–2019 годы восьми объектов, в том числе относящихся к проведению Чемпионата мира по футболу.

Общий объем запрашиваемых средств на объекты транспортной инфраструктуры в рамках ФАИП-2017 составляет около 10 млрд рублей.

Напомним, что Минтранс России уже одобрил включение в АИП двух этапов строительства набережной Макарова и первой очереди реконструкции Песочной набережной со строительством моста в районе острова Серный.

На эти три объекта город может получить из федерального бюджета 3,776 млрд рублей.

Еще 4,2 млрд рублей заявлено КРТИ на межбюджетные трансферты – эти средства планируется направить на строительство участка южной магистрали от Волхонского шоссе до Соколовой улицы и до Петербургского шоссе (Южно-Волхонская дорога), а также на реконструкцию Приморского шоссе до «Лахта центра».

КГИОП пытается получить в рамках федеральной целевой программы «Культура России (2012–2018 годы)» 33,7 млн рублей на реставрационные работы Церкви Преображения Господня на Инструментальной, 3.

Эрмитаж, Мариинка, консерватория им. Н.А. Римского-Корсакова, «Царское село» и «Петергоф» подали заявки на 5 млрд рублей. На «Центр современного искусства имени Сергея Курехи-

на» Смольный рассчитывает получить из федерального бюджета 373 млн рублей, сообщил председатель КГИОП Сергей Макаров.

Исполняющий обязанности директора СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Арам Гукасян сообщил, что в перечне объектов капстроительства, предложенных для софинансирования из федерального бюджета, значатся 19 объектов, на которые в 2017 году город рассчитывает получить 2,659 млрд рублей, в 2018-м – 4,998 млрд рублей, в 2019 году – 3,792 млрд.

Вице-губернатор Игорь Албин обратил внимание чиновников, что дополнительные источники решения социально важных задач развития города могут быть средствами инфраструктурных компаний. Поручено активизировать взаимодействие с ОАО «РЖД», ПАО «Газпром», Росавтодором, другими структурами и фондами.

КРТИ ПОДАНА ЗАЯВКА НА ВКЛЮЧЕНИЕ В ФЕДЕРАЛЬНУЮ АДРЕСНУЮ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРОГРАММУ НА 2017–2019 ГОДЫ ВОСЬМИ ОБЪЕКТОВ:

- строительство наб. Макарова с мостом через Смоленку (2-я очередь). Участок от транспортной связи через остров Серный до Адмиралского проезда (1-й и 2-й этапы строительства);
- реконструкция Песочной наб., наб. Адмирала Лазарева с выходом на Леонтьевский мыс и Васильевский остров и 1-я очередь строительства моста через Малую Неву в районе острова Серный;
- реконструкция Тучкова моста;
- строительство обхода Красного Села (2-й этап) – участок от пр. Ленина до Кингисеппского шоссе;
- строительство 2-й очереди Фрунзенского радиуса метрополитена от ст. «Международная» до ст. «Южная», включая проектирование. И электродорога «Южное», включая проектирование;
- строительство Лахтинско-Правобережной линии метрополитена от ст. «Спасская» до ст. «Морской фасад». 1-й пусковой комплекс от ст. «Спасская» до ст. «Большой проспект».

В РАМКАХ ГОСПРОГРАММЫ «РАЗВИТИЕ ОБРАЗОВАНИЯ 2013–2020 ГОДЫ» ПОДАНЫ ЗАЯВКИ НА ФЕДЕРАЛЬНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ:

- школа на Ленинском проспекте (квартал 21);
- школа на Дальневосточном проспекте (квартал 16);
- школа на Мебельной улице (участок 10);
- 4 дошкольных образовательных учреждения;
- реконструкция здания Центра образования № 167 в Красносельском районе.

В НЕПРОГРАММНУЮ ЧАСТЬ ФАИП ЗАЯВЛЕНЫ:

- реконструкция городской Мариинской больницы;
- реконструкция больницы № 40;
- строительство детского туберкулезного санатория «Жемчужина»;
- строительство нового корпуса больницы № 33;
- строительство здания Городского клинического онкологического диспансера в Улянке (квартал 8).

КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ

ХОРОШЕЕ ОТНОШЕНИЕ К АВАНГАРДУ

Вера Лаговская

В Петербурге разговор о памятниках советской эпохи, скорее предупреждает проблему уничтожения архитектурных образцов. Бульдозер бизнеса прошелся пока только по московскому конструктивизму. У непризнанных памятников конструктивизма есть сильные защитники в лице членов Союза архитекторов России. В частности, вице-президент Союза – Сергей Гнедовский. В интервью «Кто строит в Петербурге» он высоко оценил степень уважения к памятникам любой эпохи и архитекторам Петербурга в сравнении с Москвой: «Снос памятников конструктивизма в Москве происходит с целью дать бизнесу возможность реализоваться. Дать зеленый свет проектам застройки в центре. Это амбиции не только бизнеса, но и власти, которая хочет оставить след в истории и архитектуре города. В Петербурге с большим уважением относятся не только к памятникам архитектуры, но и к архитекторам».

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева приводит справку, что по федеральному закону 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статус памятника не присваивается постройкам до какого-то определенного года. Внесение в реестр памятников зависит только от архитектурной или исторической ценности здания. И что для одних экспертов – памятник архитектуры, для других – возможность получить выгоду, помянув обломки здания словами «это бизнес». «В целом все подчинено коммерческим интересам, которые вытесняют здравый смысл», – дает оценку Сергей Гнедовский. На вопрос, кто же тогда защищает интересы сохранения истории советской архитектуры, г-н Гнедовский ответил, что каждый, кто обладает знаниями истории архитектуры и профессиональной культурой – за сохранение русского авангарда: «Это не только наше, но и мировое общенациональное достояние».

Президент Российской академии архитектуры и строительных наук Александр Кудрявцев говорит о том, что сейчас в России всего четыре памятника эпохи конструктивизма претендуют на внесение в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Их предложили на рассмотрение Федеральному научно-методологическому совету Министерства культуры России. Два объекта из списка находятся в Москве – это Клуб им. Зуева авторства И. Голосова и автобусный парк на Новорязанской улице авторства К. Мельникова. Один – спорткомплекс «Динамо» Андрея Соколова – в Екатеринбурге. Еще один находится в Петербурге – ансамбль текстильной фабрики «Красное знамя» Эриха Мендельсона.

**5 ПАМЯТНИКОВ
КОНСТРУКТИВИЗМА
БЫЛО Внесено
В РЕЕСТР ПАМЯТНИКОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
В 2016 ГОДУ (ВСЕГО 47)**



Элеватор мукомольного завода им. В.И. Ленина (пр. Обуховской Обороны, д. 7, лит. В)



Тяговая подстанция «Центральная» (№ 11), обеспечившая восстановление трамвайного движения в блокадном Ленинграде (наб.р. Фонтанки, д. 3 а, лит. А)

По словам г-на Кудрявцева, все четыре объекта соответствуют критериям шедевров ЮНЕСКО.

Главный архитектор Петербурга, глава Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев отметил, что у нас нет проблем с сохранением памятников авангарда, но уточнил: на бумаге. Фабрика «Красное знамя» полностью находится в частной собственности. Пока на территории потенциального памятника ЮНЕСКО строительство идет в согласии с эстетикой города и только через Градсовет. Например, этой осенью откроются продажи в элитном доме, строящемся на участке фабрики по Корпусной улице по проекту «Интерколумниума». В 2015 году место для строительства здесь расчистила компания «Балтийская коммерция».



Ушаковские бани «Гигант» (ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит. А)



Пищевой комбинат с фабрикой-кухней (Московский пр., д. 114, лит. Б)



Тяговая подстанция «Клинская» (№ 15) – первая давшая ток 7 марта 1942 года для блокадного трамвая (ул. Можайская, д. 19, лит. А)

По факту, проблема сохранности строительных объемов фабрики – дело собственников. «У нас недостаточно жесткое законодательство, как, например, в Италии. Там собственник обязан за свой счет проводить ремонт памятника. При этом ему компенсируется половина стоимости строительных материалов, без компенсации стоимости рабочей силы. Кроме того, он обязан два раза в неделю пускать на территорию памятника экскурсии. У нас такого нет», – прокомментировал Владимир Григорьев.

В некоторых странах Европы конструктивизм не только находится под чуткой охраной государства, но даже не ушел в историю – он продолжает жить в новых жилых кварталах. Архитектор Рафаэль Даянов привел в при-

мер так называемые зидлунги – поселки в стиле конструктивизма, где живут современные немцы и швейцарцы. Один из ярких примеров – зидлунг Тримли в Цюрихе. Показательно и то, что книги о российском конструктивизме издаются в Германии. Например, в 2013 году в Берлине был издан объемный каталог «Постройки русского конструктивизма. Москва 1919–1932» авторства Анке Заливако с подробной информацией о каждом объекте, вплоть до материалов, используемых в строительстве. Каталог по своей сути является практическим пособием для реставрации всех этих объектов. Но он так и остался теоретическим исследованием.

Основатель общества «Красивый Петербург», градозащитник Красимир Врански считает, что правительство Пе-

тербурга отдает предпочтение реставрации зданий более ранней постройки по объективным причинам: они более изношены и требуют быстрых мер спасения, поэтому средства бюджета в первую очередь идут на их восстановление. Он рассказал о том, что даже административным зданиям Петербурга времен конструктивизма, уже ставшим памятниками, приходится ждать ремонта десятилетиями. Например, здания администраций Кировского района на проспекте Стачек, 18 и Красносельского района на улице Партизана Германа, 23. Кировский район с 2015 года – региональный памятник. В реконструкции нуждаются башня здания, а также пристройка – бывший кинотеатр «Прогресс». Здание, по словам градозащитника, огорожено, а ремонт тянется вот уже 15 лет.

За 2016 год в реестр памятников культурного наследия Петербурга вошли 47 зданий.

Из них пять – памятники конструктивизма.

Для облика города они также ценны, как дворцы в стиле барокко. Однако то, что для одних – памятник архитектуры, для других – лишь возможность получить выгоду от сноса.

СТРАТЕГИЯ

АЭРОПОРТ И ДОРОГИ – ВО ГЛАВЕ УГЛА

Варвара Гарина

Глава 47-го региона Александр Дрозденко представил Стратегию социально-экономического развития до 2030 года, значительной частью которой стали транспортные и дорожные проекты. Инвесторы готовы вкладываться в строительство аэропорта для лоукостеров и скоростные трамваи. КАД-2 и сеть местных дорог будут финансироваться из региональных бюджетов.

Власти региона намерены активизировать работу по строительству инфраструктуры. Начиная с крупных объектов, таких как аэропорт для авиакомпаний-лоукостеров в Сиверской и второй транспортный обход Санкт-Петербурга (А-120), и заканчивая местными дорогами, мостовыми переходами, виадуками и электроподстанциями.

Бизнесмены из китайской провинции Хайнань ведут переговоры об участии в логистических проектах Ленобласти.

Так, компания «Хайнаньские авиалинии», в управлении которой находится аэропорт провинции, намерена расширять свой бизнес, принимая участие в создании и развитии аэропортовых комплексов на Северо-Западе России.

Дмитрий Ялов представил китайским партнерам инвестиционную политику региона и рассказал о мерах поддержки инвесторов: «В регионе действует закон, предоставляющий инвесторам льготы по налогообложению. В зависимости от объема инвестиций налог на имущество может быть снижен до 0%, налог на прибыль – до 13,5%. Минимальный объем вложений для получения преференций составляет 4 млн евро».

Для участка железной дороги сообщением Левашово – Сертолово специалисты АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» готовят предпроектную документацию.

Документы планируют подготовить к середине 2017 года. Реконструкция железной дороги на этом участке стала альтернативным решением. Ранее были намерения запустить от Левашово до Сертолово легкорельсовый трамвай, но бюджет внес коррективы в эти планы. В первую очередь дорожники оценят сроки и затраты на инженерно-изыскательские работы, проектную документацию и строительно-монтажные работы. Одна из целей реконструкции – повысить инвестиционную привлекательность города Сертолово.

Для того чтобы бизнес-проекты развивались быстрее, регион, в частности, совместно с энергетическими компаниями готов сократить срок технического присоединения к энергосетям до 140 дней.

Особые надежды область возлагает на развитие малого и среднего бизнеса. Именно малым предпринимателям из бюджета области сегодня выделя-



ются многомиллионные субсидии, компенсирующие затраты на приобретение оборудования, мероприятия по энергосбережению, на привлечение кредитных средств. В рамках встречи с бизнес-сообществом губернатор заявил о планах увеличить поддержку малых предприятий в моногородах и на территориях, которые пока отстают в экономическом развитии.

Мы входим в десятку регионов с самым устойчивым бюджетом. Рост индекса промышленного производства составил 5,8 процента, рост инвестиций в экономику вырос на 44 процента, реальные доходы населения повысились на 8,8 процента.

Александр ДРОЗДЕНКО,
губернатор Ленинградской области

НОВОСТИ

47-Й РЕГИОН ИЗЫМАЕТ ЗЕМЛИ ПОД ПУТЕПРОВОД

Губернатор Ленобласти подписал документ об изъятии земель, попавших в зону строительства нового автомобильного виадука на дороге «Подъезд к городу Гатчина-2». На изымаемых землях находятся жилые дома, что может затянуть сроки строительства путепровода, сдача которого намечена на декабрь 2016 года. Строительство трехполосного двухполосного автодорожного путепровода с подходами под две полосы движения в Гатчинском районе Ленинградской области ведется с 2014 года, когда был проведен конкурс стоимостью 940 млн. Тендер выиграла петербургская компания ЗАО «Пилон». Часть виадука находится в завершающей стадии, другая часть не может быть построена пока не будут решены вопросы с собственниками двух десятков домов, расположенных на территории строительства. Пока власти смогли договориться лишь с владельцами нескольких домов. Часть собственников не устраивают условия, а это значит, что дома подлежат госизъятию. Предварительно их придется оценить по рыночной стоимости, и если сумма вновь не удовлетворит владельцев, они обратятся к независимым экспертам и в суд. Это повлияет на сроки окончания проекта строительства путепровода.

ЛЕНОБЛАСТЬ ВЫДЕЛИТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО СОВРЕМЕННОГО ПОЛИГОНА ТВО 70 МЛН РУБЛЕЙ

«Администрация Ленинградской области профинансирует строительство современного полигона твердых бытовых отходов в Подпорожском районе в размере 70 млн рублей», – сообщил глава региона Александр Дрозденко. Если местом для полигона будет выбрана площадка в районе деревни Гоморовичи, сооружение объекта начнется в ближайшее время – проект размещения полигона на этой территории уже прошел государственную экологическую экспертизу. У предприятия, размещавшего отходы в Подпорожском районе, истек срок действия лицензии. Бытовые отходы населения в настоящее время вывозятся на лицензированный полигон в Лодейнопольский район.

ИНВАЛИДЫ СМОГУТ ПРЕТЕНДОВАТЬ НА БЕСПЛАТНУЮ ЗЕМЛЮ ДЛЯ ИЖС

Депутаты Законодательного собрания 47-го региона приняли в первом чтении изменения в закон «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области». Как сообщила

пресс-служба областного ЗакСа, законопроект нацелен на улучшение жилищных условий инвалидов, а также семей, где есть люди с ограниченными физическими способностями. В документе прописан перечень категорий граждан, имеющих право на бесплатное предоставление в собственность земельных участков для ИЖС в соответствии со 105-м областным законом. Таким образом, люди с ограниченными физическими возможностями наравне с многодетными семьями будут иметь первоочередное право на жилье. Однако чиновники будут оценивать, насколько та или иная группа граждан нуждается в жилье.

В СЕРТОЛОВО ПОСТРОЯТ ОБЛАСТНУЮ ДЕТСКУЮ БОЛЬНИЦУ С ПОЛИКЛИНИКОЙ

Комитет государственного заказа Ленобласти определит по итогам электронного аукциона подрядчика на строительство областной детской больницы с поликлиникой в г. Сертолово Всеволожского района. Начальная (максимальная) цена контракта составляет более 2 млрд 200 млн рублей из средств областного бюджета. Проект подготовлен ЗАО «РосСтройПроект». Под строительство отведен участок площадью 7,8 га в юго-восточной части микрорайона Сертолово-1, свободный от капитальной застройки и инженерных сетей.

Суммарная площадь зданий составит почти 6 тыс. кв. м. Заявки на участие в электронном аукционе принимаются до 19 сентября 2016 года. Работы предстоит выполнить в течение 27 месяцев с момента подписания госконтракта.

ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗАЙМЕТСЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКОЙ

Обновленное ГУП «Леноблинвентаризация» будет проводить полный цикл работ по объектам недвижимости: от выбора земельного участка до постановки на кадастровый учет и определения кадастровой стоимости объекта. До 1 октября Леноблинвентаризация примет на хранение около ста тысяч архивных дел ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Подведомственное областному Комитету по управлению государственным имуществом ГУП «Леноблинвентаризация» развивается как инжиниринговая компания полного цикла. В рамках реорганизации предприятия планируется объединение всех архивов (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и филиалов ГУП «Леноблинвентаризация») в единый архивный центр технической документации, который станет основой областной базы данных с исходными параметрами, необходимыми для проведения государственной кадастровой оценки.

ВЫБОРЫ

СТРОЙКА НА АЛТАРЕ
ПОЛИТИЧЕСКОГО PR

НАЧАЛО НА СТР. 1

СОЦИАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА –
ПРОБЛЕМА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Интересно, что, несмотря на неприемлемость по ряду вопросов, представители самых разных политических партий во многом сходятся в вопросах градостроительных проблем. Например, абсолютно все опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» кандидаты говорили о нехватке социальной инфраструктуры.

«Главную проблему порождает комплексное освоение территорий, когда строители возводят исключительно многоэтажное жилье, не заботясь о дорогостоящей инфраструктуре. Особенно тяжелая ситуация в Шушарах и Славянке. Дело осложняется тяжелой транспортной ситуацией», – полагает депутат ЗакСа от КПРФ Владимир Дмитриев.

Один из учредителей градозащитного движения «Господин Пушкин» Павел Солодов призывает законодательно закрепить расчет всей необходимой инфраструктуры исходя из количества жителей нового района, и пока эта норма не будет выполнена по уже сданному жилью, не допускать новое строительство.

«Петербург должен отказаться от экстенсивного и плохо планируемого развития города в формате «новостройки в полях», приоритет – возрождению и реновации существующих городских районов», – уверен депутат от фракции «Яблоко» Борис Вишневский.

Многие политики предлагают переложить ответственность за инфраструктуру со Смольного на плечи строителей. «Строительство социальной инфраструктуры – непосильная ноша для бюджета города, этим должны заниматься застройщики. Инвестиционный проект должен быть инвестиционным, а не разорять городской бюджет», – считает депутат ЗакСа от «Справедливой России» Марина Шишкина.

Однако строительное сообщество в своем большинстве не разделяет подобных мнений. «Рассуждения политиков неувеличиваются. По сути, кто может заняться строительством инфраструктуры? Либо они, либо строители. Они просто хотят переложить свою проблему на других», – считает генеральный директор российской проектной компании Rutrui Евгений Богданов.

ГОРОДУ НЕ НУЖНЫ ГЕТТО

Многие политики выступили против активной жилой застройки на границе города, сравнив новые районы с гетто. «Удавка низкокачественного жилья сжимается вокруг Петербурга», – заявил депутат ЗакСа от «Единой России» Виталий Милонов. – «Комплексное освоение территорий превращает некогда привлекательные пригороды в задыхающиеся аппендиксы с уродливыми, некачественными высотками без необходимой инфраструктуры. Яркий пример – Шушары. Это надо немедленно остановить».

Отметим, что многие представители строительной отрасли разделяют это мнение. «Пригороды Петербурга активно застраиваются, причем строятся



не кварталы, а, по сути, отдельные города, где нет дорог и инфраструктуры. Жить там некомфортно. Местные представители правопорядка откровенно говорят, что через пять лет туда будет страшно зайти», – сказал заместитель генерального директора по маркетингу компании «Ленстройматериалы» Дмитрий Карпушин, добавив, что такие районы действительно напоминают гетто.

ЗАКОНЫ НЕ РАБОТАЮТ

Часть политиков отметили несовершенство законодательства. «У нас давно устаревшие СНиПы. Нужны новые стандарты строительства. Вообще, качество жилья оставляет желать лучшего. За те деньги, которые мы платим, мы должны получать больше. И пусть строители не прибегают, некачественные объекты они строят ради увеличения собственной прибыли, а не потому, что у них нет других вариантов. А времена сверхприбылей уже прошли», – заявил депутат ЗакСа от ЛДПР Константин Смирнов.

Многие кандидаты уверены, что для гармоничного развития города Генеральный план Петербурга должен быть синхронизирован с генпланами развития пригородных районов. «Ключевая градостроительная проблема – это абсолютная некоррелируемость Генеральных планов развития Петербурга и Ленинградской области. Их надо согласовать, а то получается, что на границе с Петербургом идет активная стройка дешевого жилья, а за инфраструктуру приходится отвечать Петербургу», – добавил г-н Смирнов.

Пожалуй, лишь новообразованная «Партия Роста» обещает защищать интересы бизнеса, поэтому предлагает несколько либеральных законодательных перемен. Например, обещает

прекратить «административную войну против бизнеса», установить квоту проверок – не больше двух в год. Кроме того, партийцы обещают, что процент по ипотеке не будет превышать 10% в год для всех граждан и 3% – для нуждающихся, что может стать хорошим толчком для рынка недвижимости.

ЗЕЛЕННЫЕ ЗОНЫ, БОЛОТО
И ПРИГОРОДЫ

Тема сохранения зеленых насаждений стоит во главе многих политических программ. Самовыдвиженец Роман Шайхайдаров призывает изменить алгоритм расчета норм зеленых насаждений. В частности, активист предлагает рассчитывать зеленые зоны по количеству жителей не района, а отдельного муниципального образования. При этом, по его мнению, зеленую зону необходимо сохранять вне зависимости от ее состояния. В качестве примера Шайхайдаров напоминает о сквере на улице Савушкина, 112, где уже несколько лет Евразийский центр делового сотрудничества «Астана» планирует построить деловой комплекс с гостиницами, паркингом и офисными зданиями.

«Это очевидный пиар. Зеленые зоны сохранять, конечно, нужно, но только те, за благоустройством которых государство готово следить. Вот Парк 300-летия сохранить, действительно, нужно, а на Савушкина, 112 – пустырь, а не зеленая зона, если мы оттуда уйдем, то сквера там все равно не будет. Наш проект только украсит район. Кроме того, мы благоустроим прилегающую территорию», – заявил генеральный директор Евразийского центра делового сотрудничества «Астана» Алексей Ткаченко.

«Яблоко», КПРФ, «Справедливая Рос-

сия», а также многие самовыдвиженцы уверены, что необходимо изменить маршрут трассы М-7, т.е. пустить ее в обход Удельного парка.

Но больше всего нареканий со стороны политиков вызывает строительство города-спутника «Южный». Закрыть проект требуют как оппозиционные кандидаты, так и провластные. Г-н Милонов назвал город «Южный» аферой века. «От этого проекта надо немедленно отказаться, а генподрядчика обязать восстановить сельскохозяйственные угодья», – заявил Милонов.

Большинство политиков уверены, что строительство инфраструктуры полностью ляжет на плечи бюджета города. «Гражданин Пушкин» призывает отказаться от реализации проекта ради сохранения Кондакопшинского болота и леса. Депутат Владимир Дмитриев полагает, что строительство инфраструктуры станет непосильной ношей для городского бюджета.

Самое умеренное мнение высказал другой депутат-единоросс Алексей Макаров, отметив, что проект, вероятно, не идеален, и его стоит пересмотреть. «Пригороды города развивать надо, просто надо грамотно подойти к этому вопросу», – отметил он.

Однако в компании «СТАРТ Девелопмент» считают, что большинство претензий со стороны кандидатов в депутаты не обоснованы. «Некоторые партии упоминают в своих программах город-спутник «Южный», так как это очень удобный объект для политического пиара», – считает директор по связям с общественностью «СТАРТ Девелопмент» Евгения Стрельцова. – Парадокс в том, что, выступая с критикой «Южного», такие политики вступают в противоречие с тезисами собственной про-

граммы. Те же самые люди критикуют уплотнительную застройку, призывают принять меры против геттоизации районов, против неконтролируемого разрастания на окраине города многоэтажных спальных районов, где нет инфраструктуры и мест приложения труда. Но когда город впервые за три десятилетия принимает проект, который призван решить эти проблемы, спланировать все на нулевом этапе – от транспорта до рабочих мест и качественной среды, они его также критикуют, порой даже не разобравшись, против чего именно они выступают».

В компании добавили, что Государственный гидрологический институт (ГГИ) проводит исследование, результаты которого позволят внести Кондакопшинское болото в Государственный водный реестр и поставить точку в дискуссиях вокруг этой территории. Что касается инфраструктуры, то, согласно соглашению между «СТАРТ Девелопмент» и правительством Петербурга, инвестор берет на себя развитие эффективных систем водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также дорожной сети. Кроме того, подчеркнули в компании, проект не ограничивается только жилой застройкой. Там будет построена необходимая социальная инфраструктура для создания полноценной городской среды, созданы рабочие места. Принято решение о создании на территории «Южного» учебно-научно-производственного центра. «Так что со временем этот район превратится в один из самых престижных в городе, а предвыборные лозунги будут забыты, как и многие политики-спекулянты», – уверена г-жа Стрельцова.

ХУЖЕ НИКОМУ НЕ БУДЕТ

Отметим, что в политическом пиаре кандидатов в депутаты обвиняют не только игроки строительного рынка. Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты сошлись во мнении, что градостроительные проблемы – прекрасная возможность набрать себе политические очки. «Чтобы не говорили кандидаты в депутаты о рынке строительства и недвижимости, изменить что-либо они не могут. Поэтому все предвыборные обещания – это просто пиар. Все, что они могут – поднимать важные для города темы в информационном пространстве. Для решения сложных проблем, как, например, проблема валютных ипотечников, нужна государственная воля», – уверен политолог Александр Конфисахор.

Основатель движения «Красивый Петербург» Красимир Врански, который, несмотря на многочисленные слухи, в депутаты не выдвигается, также считает, что кандидаты говорят о том, что приносит политические очки. «В любом случае – это неплохо, так как в информационном пространстве начали обсуждаться реальные проблемы города. Может быть, будут предприняты хотя бы какие-то меры, которые пойдут на пользу Петербургу», – уверен он. При этом г-н Врански отмечает, что среди кандидатов есть и те, кто много лет занимался проблемами градозащиты.

НОВОСТИ

НОСТРОЙ ОТМЕТИЛ ИЗМЕНЕНИЯ В СРО

За два месяца действия Федерального закона № 372-ФЗ уже 48 строительных СРО внесли изменения во внутренние документы. Среди членов НОСТРОЙ, которые провели общее собрание с целью утверждения Положения о компенсационных фондах (КФ) и изменений в Устав, организации из Петербурга: СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ассоциация компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-Стандарт» и Ассоциация «Центр объединения строителей «СФЕРА-А». Единый реестр членов НОСТРОЙ насчитывает почти 280 организаций.

КОЛИЧЕСТВО БАНКРОТОВ СРЕДИ ЗАСТРОЙЩИКОВ ВЫРОСЛО В ТРИ РАЗА

Из 4380 застройщиков 61 компания находится в стадии банкротства, имея как минимум один недостроенный объект. Всего у этих компаний 385 недостроенных объектов (50 947 квартир).

Год назад таких компаний было 22. В одну из процедур банкротства с августа 2015 года по август 2016 года вошли 44 компании, из них 17 – за последние 4 месяца. Из регионов по количеству застройщиков-банкротов лидирует Москва (7 компаний). В Санкт-Петербурге РАСК насчитало 4 компании (ООО «ПромИнвест», АО «СК «РосСтрой», ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит», ООО «НПФ «СВИТ»), в Ленобласти – одну (ООО «СПЕКТР»).

СКК ПЕРЕХОДИТ В СОБСТВЕННОСТЬ ГОРОДА

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение правительства о передаче имущественного комплекса ФГУП «Петербургский спортивно-концертный комплекс» в собственность Санкт-Петербурга. Документ опубликован на сайте Правительства. Смольному и Росимуществу поручено обеспечить передачу комплекса в трехмесячный срок. Предприятие «Петербургский спортивно-концертный комплекс» основано в 1995 году и является правопреемником СКК им. Ленина, построенного в 1980 году. СКК рассчитан на 25 тысяч зрителей и является одним из крупнейших спортивных объектов Европы.

ПРЕЦЕДЕНТ

НЕ СОШЛИСЬ В ЦЕНЕ

Татьяна Мишина

Компания «Линк Девелопмент» оспаривает в Ленинградском УФАС стоимость мероприятий технического присоединения своего объекта к электросети ПАО «Ленэнерго». В результате перерасчетов цена договора за год снизилась в 34 раза – с почти 4 млн до 116 тыс. рублей, но может оказаться еще ниже.

В 2015 году компания ООО «Линк Девелопмент», которая специализируется на строительстве региональной инфраструктуры для операторов связи, обратилось в ПАО «Ленэнерго» с намерением заключить договор на техническое присоединение очередного объекта к воздушной линии (ВЛ) 0,4 кВТ на территории Гатчинского района Ленобласти. Речь шла о снабжении электроэнергией в объеме 15 кВт новой вышки сотовой связи на участке, которым компания владеет на праве собственности. Несмотря на то что участок расположен в 17 м от существующей линии электропередачи, первоначальная стоимость договора, по расчетам энергетиков, составила 3 млн 942 тыс. рублей.

Удивившись таким непредвиденным инвестициями, компания обратилась в Ленинградское УФАС России. Эксперты отдела контроля инфраструктурных рынков и энергетики областной антимонопольной службы в свою очередь рассмотрели возможные затраты и направили предупреждение в сетевую компанию. Как следует из материалов дела, в Ленэнерго скорректировали стоимость договора до 264 тыс. рублей. Однако в ответ на запрос антимонопольной службы в Комитет по тарифам Ленобласти была получена еще более скромная сумма – примерно 116 тыс. рублей, но, как сообщили в комитете, эти данные предварительные, выведенные без учета обстоятельств.

Эти обстоятельства в очередной раз рассмотрела комиссия Ленинградского УФАС. Представлявший «Линк Девелопмент» юрист компании Сергей Егоров объяснил собравшимся, что расстояние от ближайшей опоры ВЛ до будущего вводного распределительного устройства составляет менее 25 м. Поэтому стоимость технологического присоединения может формироваться только из затрат на строительство объектов электросетевого хозяйства. А в данном случае это – линии электропередачи или кабельной линии длиной 17 м. Рассчитывается она должна либо пропор-



ционально объему максимальной запрашиваемой мощности принимающих устройств, либо по физическим параметрам линии (в зависимости от протяженности и марки провода или кабеля). При этом методика расчета вправе выбирать заявитель.

Высокая стоимость договора обусловлена тем, что существующие линии необходимо модернизировать, пояснил в свою очередь представитель филиала Ленэнерго «Гатчинские электрические сети». По данным предприятия, действующий трансформатор перегружен и не имеет резерва мощности. Кроме того, для обеспечения требований технических условий на присоединение потребуются менять сетевое оборудование.

Однако в Комитете по тарифам с позиции энергетиков не согласились. «По техническим условиям данного договора, заявитель оплачивает расходы организационного характера. Все остальные работы, связанные с реконструкцией, выносом сетей, строительством новых трансформаторных под-

станций и других, оплачивает сетевая компания. Эти расходы включаются в инвестиционную программу Ленэнерго после заключения договора с заявителем на техническое присоединение. И хотя они упоминаются в договоре, заявитель их оплачивать не обязан», – уверяют в комитете.

Кроме того, тарифы, которыми руководствовались энергетики, применялись к объектам реконструкции, хотя установлены комитетом для строительства новых объектов. Таким объектом в данном споре можно считать только воздушную или кабельную линию длиной 17 м, которую предстоит протянуть от опоры ВЛ к точке подключения заявителя. Поэтому на очередном заседании комиссии УФАС представитель Комитета по тарифам предложил еще раз скорректировать договор в части размера платы и представить заказчику на подписание. Минимальный приблизительный расчет за эту работу был тут же определен: при условии строительства воздушной линии исходя из ее протя-

женности и действующих тарифов, сумма договора составила бы около 32 тыс. рублей.

Как стало известно, комиссия УФАС все-таки отложила окончательное рассмотрение дела до получения дополнительной информации, чтобы окончательно внести ясность в разночтения с подсчетом стоимости договора.

«На действия Ленэнерго в областной Комитет по тарифам поступает немало жалоб», – прокомментировала ситуацию консультант комитета Людмила Семичева. – Особенно много замечаний мы получаем в отношении Гатчинского и Выборгского филиалов монополиста и всегда стараемся максимально помочь заявителю. В таких случаях комитет обычно отправляет запрос в Ленэнерго с просьбой объяснить и исправить ситуацию, либо сообщает о нарушениях в «Россети». Федеральный орган реагирует очень оперативно, и подобные вопросы, как правило, рассматриваются в течение двух-трех месяцев».

10 YEARS OF BUSINESS DELIVERY

PROESTATE[®]

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT FORUM

МОСКВА
14-16 СЕНТЯБРЯ

RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

#proestate2016
#proestateawards

ПРЕМИЯ PROESTATE AWARDS

ЛУЧШИЕ ЗА 10 ЛЕТ

ПОДРОБНОСТИ НА САЙТЕ: PROESTATE.RU

+7 (495) 651-61-05

ТЕХНОЛОГИИ

ПОДНЯТЬСЯ ВЫШЕ НУЛЕВОГО ЦИКЛА

Татьяна Мишина

Применение композитных материалов в несущих строительных конструкциях ограничено по целому ряду причин. Тем не менее в Подмоскowie началось возведение экспериментальных домов с использованием базальтопластиковой арматуры.

Из полимерных композитов с наполнителями из стекло-, базальто-, угле- или арамидного волокна, которые используются в конструктивных и функциональных стройматериалах, наибольшее распространение получили стеклокомпозиты. Арматура из этого материала на сегодняшний день не только наиболее доступна по цене, но также основательно изучена еще с 1970-х годов специалистами ВНИИЖБ. На базе научно-исследовательского института были разработаны первые нормативные документы и построены опытные сооружения с композитным армированием, эксплуатационные свойства которых исследуются в условиях полигона более 40 лет.

«Композитное армирование в ряде случаев – достойная альтернатива металлической арматуре, – рассказывает руководитель отдела корпоративных продаж ООО «СК» Алексей Козютенко. – У нее более высокие показатели по коррозионной стойкости, она прочнее металла на разрыв примерно в три раза, имеет более высокую усталостную стойкость и близкий к бетону коэффициент теплопроводности. Как диэлектрик композитная арматура не теряет физико-механических свойств под действием электромагнитных воздействий, а при равнопрочной замене она в 9 раз легче металлической».

Известны пилотные примеры использования российскими строителями композитного армирования в дорожно-транспортном строительстве, в конструкциях краново-рельсовых и железнодорожных путей, в устройстве покрытия взлетно-посадочных полос. Кроме того, сегодня данная арматура разрешена для применения в сейсмически опасных 9-балльных районах.

Тем не менее в жилищном строительстве использование композитной арматуры до недавнего времени не поднималось выше нулевого цикла. В частности, в Стрельне в 2012 году был построен первый квартал 9-этажных домов по проекту 58 ЦПИ со стеклокомпозитным армированием фундаментов. В 2014 году в Кудрово впервые в России таким же образом проармировали фундаментную плиту и ростверки 25-этажного жилого здания.

Главной причиной того, что арматура не получила широкого распространения, специалисты называют «отсутствие площадки текучести перед разрушением». К тому же вступивший в действие в 2014 году ГОСТ 31938–2012 «Арматура композитная полимерная для армирования бетонных конструкций» предусматривает определенный расчетный запас по прочности – достаточный, чтобы нейтрализовать мало контролируемое качество наводнивших рынок компо-



Экспериментальные дома с использованием базальтопластиковой арматуры

ЦИФРЫ

ДОЛЯ КОМПОЗИТНЫХ МАТЕРИАЛОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРИМЕНЯЕМОЙ АРМАТУРЫ:

- ≡ в Канаде — 40 %;
- ≡ в Германии — 25 %;
- ≡ в Японии — 25 %;
- ≡ в России — 0,001 %.

зитных материалов, но сводящий на нет выигрыши от их эксплуатационных преимуществ.

В этом случае застройщика – ГК «Мортон», который реализует в Подмоскowie первые экспериментальные дома с использованием базальтопластиковых композитов в ограждающих конструкциях, можно считать первопроходцем. Поставщиком композитной продукции для многоэтажных панельных домов ДСК «Град» является завод «Гален» (обе компании входят в структуру ГК «Мортон»). Как сообщили в ДСК, базальтопластиковые стержни используются в трехслойных наружных панелях для связи наружного и внутреннего слоя бетона. В армировании наружного слоя бетона в такой панели металлическая

сетка заменена композитной. Композитное армирование использовано также в элементах отделки.

По конструктиву многосекционные дома серии «Град» высотой до 17 этажей являются полносборными в крупнопанельном исполнении. Заявленный компанией проект «Град 7-М» позволит строить панельное жилье еще выше (от 25 этажей), при этом впервые для жилья такой этажности будут использованы многослойные плиты безопалубочного формирования.

Пока экспериментальных крупнопанельных домов по этим технологиям построено не так много. Три дома сданы в эксплуатацию в микрорайоне Мортонград «Бутово». Еще пять домов строятся в микрорайоне «Восточное Бутово» и один – в Зеленограде.

Однако разработчики уверены в рыночной конкурентоспособности серийного жилья, главным образом, за счет применения новых технологий. Например, в планах ГК использовать во всех домах ДСК стеклокомпозитный профиль и энергосберегающие стекла – это должно увеличить энергоэффективность оконных конструкций как минимум в 1,5–2 раза.

Техническое ноу-хау фирма не раскрывает, однако упоминает о пластифицирующих и модифицирующих нанодобавках к бетону.

Что касается «Галены», то с наномодифицирующими добавками для композитной продукции на предприятии работают не первый год и имеют патенты на арматурную нанопродукцию с улучшенными механическими и теплофизическими свойствами и повышенной огнестойкостью.

«Ограничения по применению композитной арматуры прежде всего связаны с низким сцеплением стержней с бетоном в армируемых деталях, – поясняет потребность в модификации заместитель председателя Совета УК «Композитный кластер Санкт-Петербурга», генеральный директор «НТЦ прикладных нанотехнологий» Андрей Пономарев. – К тому же полимерные матрицы композитной арматуры имеют низкую температуру стеклования. Как следствие, при нагреве выше 190° композитная арматура теряет механические свойства».

Первые шаги по преодолению этих недостатков сделаны в Петербурге. В НТЦ экспериментируют с армированием бетонных конструкций объемными крупноячеистыми решетками – их основу составляют высокопрочные базальтотканевые пластины с наномодифицированной поверхностью. Кроме того, по словам Андрея Пономарева, рассматривается применение неорганических связующих как для стержневой, так и для плоскоэлементной композитной арматуры.

в Петербурге
Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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



Проектная декларация
о строительстве



Информационное сообщение
о проведении публичных слушаний;
любое другое информационное сообщение



Акт о выборе
земельного участка
для строительства



Заключение о результатах
публичных слушаний

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

ТЕНДЕНЦИИ

ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МАЛОЭТАЖКИ ВАЖНО НЕ ПРОДЕШЕВИТЬ

Татьяна Мишина

Сократить стоимость строительства жилья в 1,5–2 раза можно за счет применения технологий несъемной пенополистирольной опалубки. С таким предложением выступила Федерация независимых профсоюзов России (ФНПР). Несмотря на конкурентные цены, технология пока не пользуется большим спросом.

Как стало известно, на прошлой неделе глава ФНПР Михаил Шмаков направил предложение о массовом продвижении технологии в президентский Совет по стратегическому развитию и приоритетным проектам. Он отметил, что такие дома получаются недорогими, с хорошей звуко- и теплоизоляцией, что снижает траты на отопление. Свое предложение глава федерации профсоюзов обосновал также тем, что технологию уже используют в ряде проектов в Московской и Калужской областях.

Выбранную технологию, действительно, можно считать бюджетной. Если верить данным одного из ведущих поставщиков материалов и конструкций для строительства таких домов ГК «Мосстрой-31», стоимость квадратного метра малоэтажного жилого дома по технологии применения несъемной опалубки составит 12 500 рублей. Квадратный метр газобетонного дома при сравнимой тепло- и звукоизоляции будет на 23% дороже, деревянного – в среднем на 37%, собранного из сэндвич-панелей – в 2,4 раза, кирпичного – более чем в 3 раза. К тому же толщина пенополистирола (он же утеплитель) составит всего 120 мм. Для того чтобы обеспечить такую же теплоизоляцию с помощью минеральной ваты, понадобится 180 мм утеплителя, дерева – 450 мм, а керамзитобетона – почти метр.

Кроме того, технология несъемной опалубки допускает разные архитектурные решения, комбинируется с традиционными материалами (кирпич, блоки, дерево и пр.) и тем самым может использоваться для надстройки и достройки зданий.

Вместе с тем, несмотря на конкурентные цены, дома с использованием

несъемной опалубки из пенополистирола пока не пользуются большим спросом. По данным НАМИКС, на начало строительного сезона в общей доле малоэтажного жилья она составляет чуть больше 6,3%. Больше половины застройщиков по-прежнему выбирают традиционные технологии: кирпичному дому отдают предпочтение 32,9% потребителей, деревянным домам из бревна и бруса – 24,4%. Третью позицию (20,4%) занимают дома из ячеистого бетона.

Справедливости ради надо отметить, что предложенная на рассмотрение президентского Совета технология – далеко не единственный метод безопалубочного монолитного строительства малоэтажного жилья. Например, строительная технология ROSSTRO-VELOX также представляет собой унифицированный набор типовых конструктивных элементов заводского изготовления стандартного размера 2000x500 мм – на стройплощадке они монтируются вручную. Конструкция стены примерно та же – две ограждающие панели, но из щепоцементной плиты, между которыми размещается несущий конструктивный слой бетона и утеплитель с наружной стороны.

При этом несъемная опалубка на 95% объема состоит из еловой щепы, а утеплитель монтируется сразу с наружной плитой, благодаря чему стены дома не требуют дополнительной теплоизоляции. В отличие от пенополистирола структура материала несъемной опалубки обеспечивает хороший воздушный обмен, уверяет заместитель директора ООО ФПГ «РОССТРО» Анатолий Сычев. «Любая строительная технология имеет право на существование, – говорит он. – Но в нашем случае есть еще и ценовые



преимущества. Например, для дома площадью 100 квадратных метров цена 1 квадрата оценивается в 9000 рублей, по площади стены квадратный метр стоит 3093 рубля. Такой же по объему дом из кирпича обойдется в 16 730 рублей, из газобетона – в 13 598 рублей. Цены приведены для Северо-Запада.

«Если говорить о квадратном метре стены дома из утепленных блоков Durisol, например, 37,5/14, то один такой блок обойдется в 355 рублей, а квадратный метр стены – 2870 рублей, – рассказывает специалист по продажам компании «Дюрисол» Павел Груздев. – Если брать стоимость квадратного метра коробки дома, то тут диапазон цен может быть очень широким – от 10 до 30 тысяч рублей за квадратный метр. Цена зависит от параметров типового блока. Например, для Северо-Запада мы рассчитываем стоимость дома для блоков шириной 37 см, для южных регионов – для 30-сантиметровых блоков».

МАТЕРИАЛЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В МАЛОЭТАЖНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ



ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЙ ФОРУМ ЭТМ

15 сентября
2016 года

Экспофорум
Санкт-Петербург,
Петербургское шоссе, 64/1

Вход свободный

Регистрация на сайте www.electricforum.ru
8 (812) 326-40-60; 8 (800) 775-17-71



РЕСТАВРАЦИЯ

Осуществлена контрольная сборка воссозданного 7,5-метрового паникадила Троицкого собора на 300 ламп (свечей). Его вес в собранном виде – 3 тонны. Работы по воссозданию обходятся бюджету в 60,6 млн рублей.

Кто строит

5 сентября 2016 г. № 34 (406)
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: Вера Лаговская, Татьяна Мишина, Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-5603

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 2.09.2016 в 23:00

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

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

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

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

16+



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

1-2 октября 11⁰⁰ - 19⁰⁰

СКК
ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ:

**ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ
ОТ НАДЕЖНЫХ
ЗАСТРОЙЩИКОВ**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ



ОРГАНИЗАТОРЫ

Бюджетный
недвижимости

ЗАКОННОСТЬ
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ
САМКОМПЕТЕНЦИЯ

аэвекс
недвижимости

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР

ЦДС

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
СПОНСОР

АРСЕНАЛ
недвижимости

0+

Кто строит ru
Единый строительный портал Северо-Запада

МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

НОВОСТИ

ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

**УДОБНЫЙ
НОВЫЙ ДИЗАЙН**

**ВСЁ ВАЖНОЕ
ИЗ ЖИЗНИ СТРОЙКИ**

**БОЛЬШЕ
ВОЗМОЖНОСТИ
ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ**

ktostruit.ru_

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА