

№ 27 (519)
24 июля 2017 г.

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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



Грядет
перезастройка?

СТР.
4



Будущее
наступает
на недвижимость

СТР.
6



Социалка
на грани срыва

СТР.
9



Союз строительных
объединений
и организаций



День строителя
в Петербурге

СТР.
15



РЕВОЛЮЦИЯ В ДОЛЕВКЕ

Ярослав Константинов

Госдума РФ одобрила пакет поправок в закон о долевом строительстве, разработанных Минстроем. Документ заметно ужесточает требования к застройщикам и в принципе усложняет их работу. Так, в числе прочего поправки отменяют судебное приостановление работы строителей, заменяя решение суда на решение «контролирующего органа».

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 17 ИЮЛЯ

СОЦОБЪЕКТ

«Группа ЛСР» сдала в эксплуатацию садик во Всеволожске. Детский сад на 190 мест возводился по типовому проекту, разработанному компанией. Объект рассчитан на 8 возрастных групп, для каждой группы созданы игровые залы, спальни и столовые, а также игровые площадки во дворе. Садик оборудован пандусами. Фасады детского сада оформлены по проектам-победителям международного конкурса на лучшее цветочное решение фасадов зданий детских образовательных организаций Ленинградской области. С 2014 года ЛСР построила и передала на баланс Ленобласти 18 детских садов всего на 3180 мест.

АУКЦИОН

47,5 млн Р

готов вложить «Водоканал Санкт-Петербурга» в техническое обслуживание и ремонт своего оборудования и сетей. Соответствующий аукцион уже размещен на сайте госзакупок. В документации уточняется, что подрядчик должен будет провести техническое обслуживание и ремонт канализационно-насосных станций (КНС) и локально-очистных сооружений (ЛОС) «Курортное» и «Пригородный» до конца 2018 года. Заявки на участие в аукционе принимаются до 4 августа. Победитель должен быть выбран 14 августа.



БАНКРОТСТВО

Крупный игрок на рынке товарного бетона Санкт-Петербурга «Такси-Бетон» подал иск о собственном банкротстве. Предварительная дата слушаний дела в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти пока не назначена. Причиной иска служат долги компании в 141 млн рублей. За 2015 год у ООО «Такси-Бетон» выручка от продажи составила 823,2 млн рублей, чистая прибыль – 8,58 млн рублей. Активы компании составляют 118,3 млн рублей. Часть имущества «Такси-Бетон» находится в залоге у «Донхлеббанка». На сайте компании говорится, что в ее управлении три завода – в Парголово, Автово и Янино. Одна из причин проблем компании, по мнению управляющего партнера КГ «Решение» Александра Батушанского, связана со сложностями самого рынка бетона, объемы которого в денежном выражении составляют около 15–17 млрд рублей, а в натуральном – 5 млн куб.м. Последние годы рынок падает, в 2017 году он еще снизится, не стоит ожидать роста и в 2018 году, добавил эксперт.

ВТОРНИК 18 ИЮЛЯ

ВЕДОМСТВО

Минстрой разработал проект постановления, согласно которому сроки согласования инвестпроектов, связанных с тепло- и водоснабжением населения, необходимо сократить до 30 дней. Точкой отсчета становится день подписания договора. Документ обязывает субъекты РФ максимально сократить все процедуры согласования, поскольку сегодня этот процесс очень затянут. Так, например, по действующему законодательству максимальный срок согласования инвестпроектов не установлен.

РЕСТАВРАЦИЯ

На Витебском вокзале начинается реставрация. По окончании работ, к чемпионату мира по футболу – 2018, будет восстановлен исторический облик старейшего вокзала – здание на Загородном проспекте будет выглядеть так, как выглядело в 1904 году. В ходе реставрации мастера восстановят большую витражную арку на главном фасаде вокзала, а также часовую башню с рельефами сов. Внутри вокзал также будет переделан. На первом этаже откроют специализированный зал ожидания с местами для отдыха, санитарными комнатами, а также двумя помещениями со спальными местами. Для подъема на платформу, которые находятся на уровне второго этажа, для маломобильных пассажиров оборудуют специальные лифты. А для слабослышащих посетителей смонтируют систему «говорящий город», которая автоматически усиливает громкость голосовых объявлений в слуховых аппаратах.

ТЕНДЕР

Более 56 млн Р

готов выделить «б центр заказчика-застройщика войск национальной гвардии РФ» на подготовку проектно-сметной документации для строительства военного городка. Победитель аукциона должен спроектировать спортивный комплекс и военную поликлинику на 100 посещений с лазаретом на 35 коек. Помимо этого, подрядчик должен будет подготовить проект для реконструкции склада квартирно-эксплуатационного имущества, вещевого склада текущего довольствия и склада военно-технического имущества. Комплекс зданий планируется разместить на улице Летчика Пилютова, 1. Проектная и рабочая документации объекта должны быть готовы до 31 декабря 2018 года. При этом в текущем году подрядчик получит 10 млн рублей, а остальное – в следующем. Заявки на участие в тендере принимаются до 7 августа.

СРЕДА 19 ИЮЛЯ

НАМЫВ

«Группа ЛСР» купила участки площадью около 34 га в южной части намыва на Васильевском острове, расположенные вдоль первой линии Финского залива. Сделка заключена с ООО «Десна Капитал» и АО «Терра Нова», которые осуществляли инвестиционный проект по намыву территорий. «Группа ЛСР» приобрела у них права на реализацию проекта строительства жилья высокого класса комфортности. Он предполагает создание благоустроенной пешеходной набережной вдоль Финского залива и большого парка. Площадь возводимого жилья составит около 0,5 млн кв.м. Полный комплекс работ по повышению высотных отметок и стабилизации территории «Группа ЛСР» выполнит самостоятельно не позднее середины 2019 года. Приступить к строительству компания планирует сразу после этого.

ЗАКОН

Госдума РФ приняла во втором чтении поправки в закон «О водоснабжении и водоотведении», изменяющие систему нормирования сбрасываемых сточных вод. Корректировки, разработанные Минстроем РФ, четко разграничивают сферу ответственности за сброс загрязняющих веществ в водные объекты: водоканалы отвечают за очистку сточных вод по «обычным» загрязнителям, а предприятия, сбрасывающие стоки, – за очистку сливаемых специфических веществ. Документ предусматривает переход на нормирование на основе современных технологий в области водоочистки. Также будет ужесточен контроль за соблюдением норм, что обеспечит снижение загрязнения водных ресурсов страны.

ПРОЕКТ

Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга не согласовала проект комплексного освоения территории предприятия «Ручьи», подготовленный компанией «Сити 78». Девелоперы попросили прояснить, кто и что будет там строить. Речь идет об освоении территории в 19 га, севернее которой расположен крематорий, восточнее – КАД и производственные склады, а южнее – участок промышленного назначения. «Сити 78» намерена подготовить эту территорию к строительству жилья и инфраструктуры. Во время заседания комиссии выяснилось, что «Сити 78» ведет переговоры с компаниями «ЦДС» и «Навис» об инвестировании в проект. Члены комиссии напомнили, что в этом районе недостаточно медицинской инфраструктуры и проблемы с транспортом. В результате «Сити 78» обязали определиться с инвесторами, объемами строительства социнфраструктуры и заново представить проект.

ЧЕТВЕРГ 20 ИЮЛЯ

СТАТИСТИКА

На 11%

снизился ввод жилья в России. По данным Росстата, в I полугодии 2017 года в РФ введено в эксплуатацию 410,7 тыс. квартир суммарной площадью 28 млн кв.м. Это на 11% меньше, чем за аналогичный период 2016 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в I полугодии 2017 года составил более 2,46 трлн рублей (рост на 0,2%). При этом в июне 2017 года сдано 6,4 млн кв. м жилья, что на 6,6% меньше показателя за тот же период 2016 года. А строительных работ в июне было выполнено на 593,4 млрд рублей, что на 5,3% больше итогов июня 2016 года.

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ

На заседании Правительства РФ было одобрено выделение 2 млрд рублей в качестве помощи ипотечным заемщикам. Инициатором этого решения стал Минстрой – ведомство разработало проект, согласно которому 2 млрд рублей из правительственного резервного фонда поступят в виде взноса в уставный капитал АО «АИЖК», а оттуда будут направлены на реструктуризацию кредитов. В Министерстве строительства полагают, что эти средства позволят в рамках программы реструктурировать не менее 1,3 тыс. ипотечных жилищных кредитов тех категорий заемщиков, которые оказались в сложной финансовой ситуации.

ОБЪЕКТ



Вице-губернатор Игорь Албин поддержал предложение о предоставлении земельного участка в поселке Парголово под строительство объекта по производству реабилитационного и специального оборудования для инвалидов. На участок в 1834 кв. м на Подгорной улице претендует Благотворительный фонд содействия инвалидам и лицам пожилого возраста «Надежда».

СОГЛАСОВАНИЕ

Правительство Петербурга согласовало предоставление 16 земельных участков ООО «Транспортная концессионная компания» для строительства трамвайных путей в Красногвардейском районе. Все участки расположены на улице Наставников, Ржевской площади и на Рябовском шоссе.

ПЯТНИЦА 21 ИЮЛЯ

ДОЛГОСТРОЙ



Правительство Ленобласти нашло способ завершить строительство проблемного жилого комплекса «Силы природы» в Мурино. В августе будет подписан кредитный договор между Ленинградским областным жилищным агентством ипотечного кредитования (ЛенОблаИЖК) и АО «АБ «Россия». ЛенОблаИЖК намерено привлечь к работам стороннего подрядчика, при этом сам будет контролировать ход строительства. Как отмечают в областной администрации, объект будет находиться под постоянным контролем Госстройнадзора.

КОРРЕКТИРОВКА

На 2,5 млрд Р

может быть увеличена цена контракта по строительству Фрунзенского радиуса от «Международной» до «Южной». По словам вице-губернатора Игоря Албина, утвердить выделение этих средств будет возможно в рамках осенней корректировки бюджета Петербурга. Увеличение стоимости контракта с «Метростроем» связано с ростом стоимости зарубежного оборудования из-за колебания курса зарубежных валют по отношению к рублю. Однако ранее сообщалось, что главной причиной корректировки стал тот факт, что Смольный изначально заключил контракт с «Метростроем» на 30% ниже стоимости, предусмотренной проектом (35 млрд рублей).

РЕСТАВРАЦИЯ

На острове Новая Голландия 29 июля откроется здание бывшей военной тюрьмы «Бутылка» – третий по счету отреставрированный исторический объект. Трехэтажное кольцеобразное строение общей площадью 6 тыс. кв. м было построено в 1828 году архитектором Александром Штаубертом. В новейшей истории Новой Голландии «Бутылка» станет центром острова, где под одной крышей собраны проекты в области дизайна, моды, гастрономии и спорта. В круглом дворе разместится «малая сцена» парка с программой концертов, кинопоказов и других событий, в мансардном четвертом этаже находится штаб-квартира проекта «Новая Голландия: культурная урбанизация». Открытие объекта завершит первый этап реставрации и реорганизации острова. Следующий корпус – со стороны площади Труда – по плану будет сдан в 2019 году.

РЕФОРМА

РЕВОЛЮЦИЯ В ДОЛЕВКЕ

НАЧАЛО НА СТР. 1

ЧТО НОВЕЬКОГО?

Документ был принят во втором чтении 19 июля и окончательно утвержден 21 июля. В ходе пленарных заседаний депутаты Госдумы отмечали, что предложенные поправки позволят надежнее защитить граждан от недобросовестных застройщиков. Однако с вступлением закона в силу защита, похоже, понадобится уже и самим застройщикам.

Так, например, разработанный Минстроем пакет поправок отменяет возможность поручительства и складочного капитала – эти механизмы сегодня используются для того, чтобы соблюсти требования к уставному капиталу компаний. Также у застройщика теперь не может быть задолженности по налогам больше 25% от стоимости его активов. Помимо этого, он должен будет предоставлять бухгалтерскую отчетность и результаты аудиторской проверки дольщикам и фонду.

Документ в целом ужесточает финансовые требования к застройщикам. Компании обязаны будут поддерживать достаточность собственных средств на уровне 10% от стоимости объекта все время, что идет строительство. А банковское сопровождение деятельности строителей становится обязательным требованием к застройщикам.

В принятых поправках также описан механизм работы компенсационного фонда, где будут аккумулироваться средства на помощь обманутым дольщикам. По идее Минстроя, в России необходимо создать публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». На нее будут возложены функции по управлению компенсационным фондом.

Минстрой предлагает установить минимальный размер взносов в этот фонд на уровне 1,2% от стоимости ДДУ. При этом такая сумма будет действительна до 1 июля 2018 года, после чего размер взносов будет определяться в соответствии с разработанной и утвержденной методикой, но не чаще 1 раза в год. Параллельно с этим документ упраздняет страхование гражданской ответственности и банковское поручительство, которые используются застройщиками сегодня.

Кроме того, министерство предложило установить и максимальную сумму компенсации – она будет эквивалентна стоимости 100 кв. м жилья. Как уже сообщалось, эта площадь станет отправной точкой для расчета компенсации, таким образом, полностью возместить ущерб смогут только покупатели небольших квартир (см. статью «Компенсационная максималка», «Кто строит в Петербурге» № 26, 2017).

Самым пугающим для рынка положением документа стал пункт о возможности внесудебной приостановки деятельности застройщика. Минстрой разрешает производить ее путем направления предписания контролирующего органа (то есть Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства) без предварительных процедур.



ПЕРВАЯ РЕАКЦИЯ

Девелоперы считают, что выводить доленое строительство, которое является ярким примером гражданско-правовых отношений, за пределы судебного регулирования – как минимум странно, и такая власть контролирующих органов способна фактически «утопить» любого девелопера.

Директор по развитию ГК «Аквилон-Инвест» Виталий Коробов подчеркивает, что изменения вызовут сложности в работе застройщиков, но полагают при этом, что они будут не критичны. «Опыт показывает, что мы адаптируемся к любым нормативным изменениям. В свое время много претензий было к 214-ФЗ, но он сделал рынок цивилизованным, – говорит он. – Поскольку страхование ответственности застройщика отменено с 1 июля, а функционирование компенсационного фонда предлагается только с 1 октября нынешнего года, в этот период застройщик не может законодательно обеспечить мероприятия по страхованию ответственности, а следовательно, заключать ДДУ, привлекать денежные средства дольщиков и осуществлять строительство. Запрет на расходование средств дольщиков на возмещение затрат на приобретение земельного участка, прав на него, проектирование, изыскания, экспертизу, которые непосредственно относятся к строительной деятельности, негативно скажется на принципах открытости использования средств дольщиков».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова прогнозирует, что ужесточения 214-ФЗ могут привести к удорожанию жилья и осложнению деятельности застройщика.

«Требования к уставному капиталу уже привели к тому, что ряд вполне благонадежных компаний, которые были мелкими застройщиками на областном рынке, прекратили свою деятельность и сейчас работают исключительно на подряде, – говорит эксперт. – Эти компании, как правило, не имеют доступа к кредитным ресурсам и выполнить самостоятельно жесткие требования к уставному капиталу не могут».

Г-жа Денисова называет абсурдным запрет расхода средств дольщиков на возмещение затрат на приобретение земельного участка, проектирование, изыскания, экспертизу. «Последние три пункта – это неубиенные сметные затраты. Что касается земельного участка, то тоже непонятно, из каких еще средств должны возмещаться затраты, как не из средств дольщиков, – недоумевает эксперт. – В понимании законодотворцев застройщик должен подарить земельный участок либо арендные платежи? Без выполнения этих статей расходов невозможно выйти на получение разрешения на строительство объекта».

Предельный размер возмещения обманутым дольщикам тоже вызывает вопросы у девелоперов. «100 метров – это не такая уж большая квартира. За них платятся такие же отчисления, как и со студий в 23 метра. Почему компенсация должна ограничиваться, если все действия производятся легально, платятся честные деньги за квартиру, уплачиваются честные отчисления в фонд и налоги в казну», – подчеркивает г-жа Денисова.

Директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев говорит, что разработанные по-

правки условно можно поделить на три категории: те, которые можно только приветствовать, поправки, механизмы реализации которых пока неясны, а также изменения, которые вызывают лишь недоумение.

«К положительным нововведениям следует отнести исключение из проектной декларации сведений о площади комнат и других помещений в доме. Эта информация и так содержится в поэтажных планах, и ее дублирование просто раздувало проектную декларацию до 200–300 страниц, – поясняет спикер. – К непонятным изменениям стоит отнести положения о внесудебной приостановке деятельности застройщика. Хотелось бы яснее понимать, каким будет механизм, в каких случаях может быть приостановлено строительство. К третьей категории поправок я бы отнес положение о расчете компенсаций «обманутым дольщикам». Почему они ограничиваются площадью квартиры и минстроевской стоимостью квадратного метра? Очевидно, что это – не рыночные параметры. При этом сумма отчислений в компенсационный фонд привязана к реальной, рыночной стоимости квартиры. Это не очень честно по отношению к покупателям».

Г-н Терентьев также отмечает, что установленный размер отчислений в компенсационный фонд вызывает удивление. По его словам, цифра в 1,2% от суммы ДДУ несколько завышена, ведь сейчас в рамках страхования тарифы существенно ниже. Увеличение этой суммы станет для застройщика дополнительной финансовой нагрузкой, которая в масштабах всего проекта окажется весьма значительной. Эти расходы лягут также и на плечи покупателей. Для текущего состояния рынка это – нежелательные изменения. «Вопросы вызывает и положение о необходимости внесения отчислений в компфонд не позднее чем за три дня до подачи договора на регистрацию. Это может привести к задержкам в регистрации ДДУ и, соответственно, задержкам в получении денег застройщиком. Не прописаны и отношения застройщиков с Росреестром», – говорит он.

«Это очень неоднозначные новации, а некоторые из них противоречат здравому смыслу. Например, почему с застройщиков в компенсационный фонд будут собирать процент от рыночной стоимости квартиры, а покупателям выплачивать компенсации «по нормативам»? Также непонятно, почему появился запрет на компенсацию из денег дольщиков расходов на покупку земельного участка, проектирование, инженерные изыскания. Без этих этапов дом не построишь. Это тоже часть проекта. С принятием данных поправок застройщик будет вынужден выполнять все это за счет собственных средств или проектного финансирования, которое доступно далеко не всем застройщикам», – со своей стороны отмечает генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов.

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: info@ktostroit.ru
www.ktostroit.ru



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ГРЯДЕТ ПЕРЕЗАСТРОЙКА?

Михаил Кулыбин

Аналитики Knight Frank St Petersburg сообщили о значительном падении продаж жилья в новостройках Северной столицы в первой половине 2017 года и грядущем кризисе перепроизводства. Однако, по оценке других экспертов, хотя тревожные моменты и наблюдаются, ничего катастрофического пока не происходит.

ALARM

По данным специалистов Knight Frank St Petersburg, в I полугодии 2017 года на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и пригородов было продано 1,5 млн кв. м жилья. По сравнению со II полугодием 2016 года объем продаж упал на 34% в квадратах и на 38% в квартирах.

Снижение географически распределяется неравномерно: в городе спрос за II квартал 2017 года снизился всего на 5%, на пригородных территориях – на 20%. По мнению аналитиков Knight Frank, это обусловлено затовариванием рынка периферийных районов, вызванным спецификой их развития.

При этом объем вывода новых проектов на рынок не сокращается. За I полугодие 2017 года в Петербурге и пригородах было выведено в продажу порядка 2 млн кв. м нового предложения. «По всем территориальным зонам это больше, чем во II полугодии 2016 года, то есть объем предложения продолжает нарастать. В предыдущие кризисные периоды вслед за падением спроса достаточно быстро (в течение двух кварталов) сокращалось и предложение, девелоперы приостанавливали вывод новых проектов, – считают в компании. – Сегодня такой тенденции нет. Сегмент жилья экономкласса в пригородах на всех парах несется к классическому кризису перепроизводства».

«В целом ситуация на первичном рынке жилья объективно усложняется; мы видим, что каждый квартал спрос снижается на 15–20%. При этом объем предложения остается чрезвычайно большим. Себестоимость растет, а рыночная конъюнктура не позволяет застройщикам поднимать цены. Соответственно, финансовая устойчивость компаний, работающих в экономклассе, уменьшается. Если экономическая ситуация не улучшится, а у населения не начнут расти доходы и оно не будет более активно покупать, в 2018 году есть риск, что некоторые компании могут не выдержать этой гонки на выживание», – резюмирует генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

ПОДСЧЕТЫ И РАСЧЕТЫ

Между тем ни данные компаний об объемах продаж за полгода, ни оценки других специалистов не говорят о столь катастрофическом положении в отрасли.

«На мой взгляд, совершенно некорректно сравнивать результаты продаж I полугодия этого года с данными по II полугодю прошлого. Снижение спроса в начале года – явление достаточно типичное. Первые декады января и мая – вообще «мертвое время», июнь – тоже традиционно один из самых пассивных с точки зрения продаж месяцев года. Мне кажется, что сравнивать

надо сопоставимые периоды», – отмечает руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

С ней согласна руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева: «Сравнивать I полугодие 2017 года со II полугодием 2016-го считаю некорректным, так как это несравнимые между собой величины».

Вопреки обыкновению, очень сильно разнятся и сами цифры объемов продаж, озвучиваемые разными аналитиками (что, естественно, порождает и разные выводы). Так, по данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в I полугодии было реализовано 1,8 млн кв. м жилья. В «Лаборатории МЕТРОВ» соглашаются с такой цифрой. А руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов оценивает объемы продаж в 1,6 млн кв. м. Соответственно, разнятся и масштабы отрицательного тренда.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», падение продаж новостроек составило 10% (1,8 млн кв. м против 2 млн годом ранее). «Спрос на строящееся жилье по-прежнему находится на сравнительно высоком уровне», – отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

При этом, по ее словам, распределение спроса по времени иное, чем в прошлом году. «В I квартале 2016 года наблюдалось небывалое оживление, связанное с возможностью отмены господдержки ипотеки, а во II квартале объем продаж снизился. В этом году – обратная картина. В I квартале объем продаж составил 870 тысяч квадратных метров, а во II квартале на фоне удешевления ипотеки вырос на 5% – до 930 тысяч квадратных метров», – говорит эксперт.

«Согласно нашим данным, девелоперами было продано 1,6 млн кв. м жи-



лья, что ниже показателей I полугодия 2016 года на 9%, II полугодия – на 11%», – отмечает Петр Буслов. А по оценке председателя правления Петербургской палаты недвижимости Екатерины Романенко, продажи на первичном рынке в I полугодии упали на 20% в сравнении с аналогичным периодом 2016 года.

Данные девелоперов также значительно разнятся. Объемы продаж жилья «Группы ЛСР» в Петербурге в I полугодии снизились на 28%. По данным компании, с начала года были заключены контракты на продажу 151 тыс. кв. м жилья в сравнении с 211 тыс. кв. м в I полугодии 2016 года. «По итогам I полугодия 2017 года, общий объем продаж в компании снизился на 8% относительно аналогичного периода 2016 года. Общий объем денежных поступлений снизился на 2%», – сообщил директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов.

ГК «Эталон» сообщает о сохранении продаж на прошлогоднем уровне. Аналогичная ситуация в Navis Development Group.

А по данным Setl City, показатели продаж в I полугодии 2017 года выросли на 11%. При этом за II квартал 2017 года рост составил 23% (в денежном выражении) по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

ОПАСЕНИЯ И НАДЕЖДЫ

Хотя катастрофы, по оценке большинства экспертов, не наблюдается, многие из них признают, что определенные тревожные признаки на рынке имеются.

«Можно сказать, что I полугодие не оправдало оптимистических прогнозов. Спрос заметно снизился. Причем наиболее тревожной тенденцией, на мой взгляд, является то, что процесс этот во II квартале только ускорился. Главная причина, безусловно, в сохраняющемся низком уровне реальных доходов населения», – отмечает начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Ее поддерживает Елизавета Яковлева: «Однозначно существует снижение платежеспособного спроса на рынке,

количество сделок сокращается. Тем не менее объемы продаж за I полугодие 2017 года глобально сравнимы с показателями до 2014 года, поэтому волноваться пока особо не о чем», – считает она.

Петр Буслов отмечает появление на первичном рынке жилья признаков затоваривания. «Объем предложения постепенно начинает превышать спрос на новостройки. По нашим оценкам, в продаже сейчас находятся около 4 млн кв. м строящегося жилья. Пока сложно сказать, долгосрочная эта тенденция или нет», – отметил он.

Директор по работе с инвесторами и связям с общественностью «Группы ЛСР» Юрий Ильин считает, что ситуация затоваривания рынка может носить локальный характер. «В последние годы на рынок Петербурга вышло большое количество проектов массовой застройки. В итоге на рынке в определенных локациях наблюдается переизбыток предложения – проектов, не обладающих ни достаточной транспортной доступностью, ни должной инфраструктурой», – отмечает он.

При этом эксперты выражают надежду, что наметившиеся негативные тенденции не получат развития. «На мой взгляд, во II полугодии продажи традиционно вырастут и итоги года будут как минимум на уровне прошлого года», – говорит Ольга Трошева.

«Думаю, что по мере улучшения общеэкономического положения Центробанк продолжит снижать ключевую ставку, что даст возможность банкам уменьшить процентные ставки по ипотеке, что в свою очередь простимулирует спрос на жилье», – надеется Светлана Денисова.

Петр Буслов полагает, что во II полугодии и объемы спроса и предложения сбалансируются. «Мы ожидаем коррекции прироста новых объектов, после чего рынок вернется к нормальным показателям. По нашим прогнозам, объем продаж по итогам года составит около 3,2–3,3 миллиона квадратных метров, то есть плюс 10% к результатам I полугодия», – отмечает он.

ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (МЛН КВ. М)



ИСТОЧНИК: «Лаборатория МЕТРОВ»

ПРОГРАММА

КОММУНАЛЬНАЯ СТРАНА

Елена Чиркова

Расселение коммунальных квартир в Петербурге – вопрос давний и больной. Почти 10 лет назад в городе начали масштабную программу улучшения жилищных условий. Результат длительной работы не очень впечатляет: из 116 с лишним тысяч коммуналок расселили только 39 тысяч.

На днях Жилищный комитет Петербурга отчитался о ходе реализации программы расселения коммуналок в I полугодии 2017 года и заодно рассказал об итогах 9-летней работы. Чиновники говорят, что в общей сложности треть расселенных коммуналок – это хороший результат. Да и целью программы не было избавление от коммунальных квартир целиком и полностью.

Как отмечает заместитель председателя Жилищного комитета Марина Орлова, изначально городская администрация планировала сократить число коммуналок в Петербурге хотя бы наполовину. «Когда принимался закон, такой практики не было ни в одном регионе. Исследования и понимание, кто проживает в коммунальных квартирах и какие обязательства есть перед этими людьми у Санкт-Петербурга, были только на бумаге. Мы до сих пор идем по неизвестному пути и пытаемся урегулировать те моменты, которые мешают людям выехать из коммуналок», – поясняет она.

В целом за 9 лет с учетом всех возможных механизмов было расселено 39989 коммуналок, в которых в общей сложности проживали 89659 семей. По подсчетам Жилкомитета, город затратил на предоставление социальных выплат и помощь в приобретении нового жилья 18,7 млрд рублей.

С начала года было расселено 1876 коммуналок, или 4799 семей. «По статистике, расселяются примерно две коммунальные квартиры в день», – говорит Сергей Филимонов, директор СПбГБУ «Горжилобмен» – оператора программы.

В Жилкомитете рассказывают, что главной проблемой, с которой город сталкивается при расселении квартир, является нежелание самих жильцов выезжать. «Граждане не хотят уезжать из центральных районов города. Потому что при расселении им предлагается отдельная квартира за счет бюджета Петербурга, которая находится в границах города, не в центре», – говорит главный специалист отдела расселения коммунальных квартир ведомства Екатерина Левагина.

ЦИФРА

116 647
коммунальных квартир в Петербурге насчитывалось в 2008 году.

По ее словам, иногда доходит до смешного: большая семья ютится в маленькой комнате в коммуналке, но уезжать в спальные районы отказывается потому, что оттуда далеко до всех красот исторических кварталов.

Еще одной проблемой, с которой город столкнулся при реализации программы, в Жилкомитете называют несговорчивых соседей. По словам г-жи Орловой, невозможно расселить коммуналку, если одна половина ее жильцов согласна на это, а другая – нет. Кстати, по статистике ведомства, сегодня большинство собственников комнат в комму-



FORESTGUM.RU

нальных квартирах не живут там сами, а сдают их. И, разумеется, отказываться от дополнительного источника дохода людям не хочется.

До конца текущего года Смольный намерен расселить еще 4 тыс. коммуналок, в которых сегодня живут 10,3 тыс. семей. Жилищный комитет уже провел два конкурса на расселение 28 квартир, в ближайшее время чиновники проведут еще один.

ЦИФРА

ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА В ГОРОДЕ 76 658 КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИР.

Организаторы:



BSN RU



Спонсоры:



X КОНКУРС
**ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ**
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

**ВЫБИРАЙ
ПРОВЕРЕННЫХ**

строительную
компанию

ипотечный банк

риэлторское
агентство

жилой комплекс

10 мая –
30 сентября

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ
НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:



Информационный партнер:



4 АВГУСТА

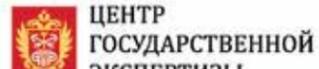
СОСТОИТСЯ
IV БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР
ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ И ФУТБОЛУ

**ЛЕТНИЙ КУБОК
СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ**



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

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



ТЕНДЕНЦИИ

БУДУЩЕЕ НАСТУПАЕТ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Михаил Кулыбин

Эксперты «большой четверки» консалтинговых компаний решили заняться футурологией и выяснить, как повлияют современные технологические новации на рынок недвижимости в будущем. По их оценке, привычные сегменты полностью не исчезнут, но их ждет серьезная трансформация.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Наиглавнейшим фактором, оказывающим влияние на сегмент торговой недвижимости в настоящее время, безусловно, является развитие онлайн-торговли.

По данным Colliers International, общемировой объем E-commerce в 2016 году составил 1,8 трлн долларов. В России объем рынка онлайн-торговли за последние 5 лет вырос в 2 раза. При этом в общем товарообороте страны пока он составляет лишь 3,3% (920 млрд рублей, или 13 млрд долларов в год). Широкое распространение интернета и высокая доля пользователей смартфонов обеспечили большую аудиторию онлайн-ритейла в России – 17% потребителей покупают товары в Сети.

Интересно сравнить эти цифры с данными по другим странам. В США доля сторонников онлайн-покупок достигла 79%, и это один из самых высоких показателей. При этом доля онлайн-торговли в общем товарообороте в 2016 году относительно невелика: всего 8,5%. А вот в Китае интернет-покупки делают всего 30% граждан. Однако на них приходится 18,4% товарооборота.

Высокие темпы роста E-commerce даже вызвали мнение, что доля традиционных форм торговли сначала уменьшится, а потом и вовсе сойдет на нет, вместе с торговой недвижимостью. Но эксперты считают этот взгляд ошибочным и ожидают не исчезновения, а изменения этого сегмента.

Развитие онлайн-торговли не приведет к ликвидации торговых центров, убежден генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE Борис Мошенский. «Поводов для беспокойства у собственников торговой недвижимости в России пока нет. Культура потребления в РФ начала развиваться только в постсоветское время. Людям еще не успели надоест ТРЦ. Поэтому онлайн- и офлайн-торговля в России будут развиваться параллельно», – отметил он. При этом, по мнению эксперта, торговые объекты ждет определенное переопределение, приспособление к новым тенденциям.

А по словам генерального директора Colliers International в Петербурге Андрея Косарева, сейчас происходит встречное движение онлайн- и офлайн-операторов. «С одной стороны, очень многие традиционные магазины создают интернет-площадки. Но с другой – онлайн-операторы все активнее стремятся задействовать помещения в ТРЦ для размещения пунктов

выдачи заказов. А владельцам ТРЦ такие арендаторы также нужны, поскольку серьезно увеличивают трафик посетителей их объектов», – говорит он.

По оценке экспертов, наблюдающийся в последние годы рост развивающейся составляющей в ТРЦ – это как раз один из ответов на «угрозу» онлайн-торговли. Посетителям предлагают форматы, которые недоступны через интернет. Коммерческий директор ТРЦ «Галерея» Дмитрий Зубков считает онлайн-ритейл не угрозой, а дополнительной возможностью для развития. «Безусловно, мы смотрим вперед и уже меняем концепцию досуговой составляющей торгового центра. Одним из шагов является увеличение ресторанной зоны. Каждый ТЦ решает этот вопрос по-своему», – говорит он.

По данным директора по логистике и формированию заказов «Юлмарта» Павла Олонова, лишь 25% покупателей выбирают доставку товара на дом; еще 25% приходят в пункты выдачи товара, а 50% – предпочитают центры исполнения заказов. «Причем есть очень интересная тенденция. Если стоимость онлайн-покупки невелика, клиент часто выбирает доставку. В то же время, если цена товара соизмерима со средним доходом на одного члена семьи, то клиенту важно посетить центр. Мы связываем это с эмоциональной составляющей важной для семьи покупки: «поход в магазин» становится своего рода частью праздника. В этом случае наличие оборудованного торгового зала у онлайн-ритейлера становится важным преимуществом», – говорит он.

Андрей Косарев также отмечает важность эмоционального фактора. «Общезвестно, что атмосфера ТЦ стимулирует людей тратить, в том числе приобретаемая и незапланированная к покупке вещи. Соответственно, «холодные», рассудочные онлайн-покупки приводят к снижению товарооборота. А раз так – целесообразно расположить пункт выдачи в ТРЦ, чтобы простимулировать клиента продолжить тратить деньги. И этот фактор также будет способствовать сохранению торговой недвижимости, пусть и в несколько видоизмененной форме», – заключает он.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

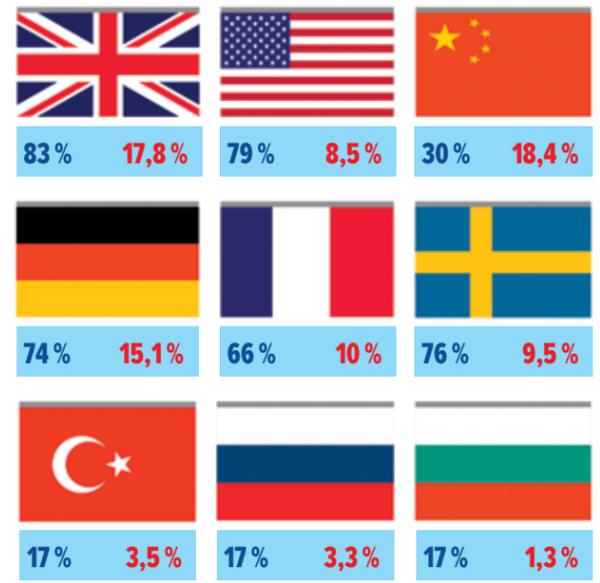
В теснейшей связи с развитием E-commerce находятся и перспективы складской недвижимости.

Согласно результатам исследования, которое провели CBRE и «Логистик

E-COMMERCE КАК ТЕНДЕНЦИЯ РЫНКА



% – доля потребителей, приобретавших товары онлайн в 2016 г.
% – доля интернет-торговли в общем товарообороте страны в 2016 г.



ИСТОЧНИК: Eurostat, Colliers International

девелопмент», развитие онлайн-торговли потребует строительства в РФ к 2020 году 1,5 млн кв. м складских площадей. А если учитывать возможный приход на российский рынок крупных международных онлайн-операторов, то к этому объему нужно добавить еще 1,8 млн кв. м складов, сообщил Борис Мошенский.

Кроме того, по его словам, нужно создание эффективно работающей многоступенчатой логосистемы. «Потребность в быстрой обработке интернет-заказов и оперативной доставке провоцирует необходимость формирования многоуровневой логистической схемы, которая сочетала бы склады разных типов в разных локациях. На данный момент в Петербурге существует дефицит предложения, способного удовлетворять текущим спецификациям онлайн-ритейла (размер, конфигурация, локация). Поэтому большая часть проектов сейчас реализуется по схеме built-to-suit. Эта тенденция может сохраниться и в будущем, учитывая невысокую доходность складских объектов», – отмечает эксперт.

«Необходимо также учитывать, что к складским комплексам, используемым онлайн-операторами, предъявляются специфические требования. Например, необходимо увеличенное число транспортных доков», – добавляет Борис Мошенский.

Как отметил Павел Олонов, требования современных онлайн-ритейлеров к складу содержат не просто набор площадей, высоту потолка или большее количество доков. «Существуют критерии, которые многие упускают из вида. Сейчас при проектировании склада необходимо учитывать параметры повышенной безопасности и охраны труда. А рост количества ассортимента интернет-магазинов неизбежно приводит к тому, что помещения должны иметь отсеки для хранения разных типов товаров, с соблюдением различных требований к условиям складирования», – рассказал он.

Интересно, что недавно «Юлмарт» объявил о старте пилотного этапа

проекта по запуску федеральной маркетплейс-платформы, ориентированной именно под нужды онлайн-торговли. Услуги будут включать размещение информации о товарах на сайте, транспортировку, приемку и хранение товаров, доставку и выдачу заказов клиентам, возвратную логистику, а также консалтинг. Начальный этап проекта предполагает использование 10 тыс. кв. м складских площадей в Петербурге.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков отмечает, что новые технологии открыли широкие возможности для формирования хоум-офисов, а также других схем вне-офисной работы. «Интересно, однако, что общая площадь офисов компаний при этом практически не сокращается, поскольку увеличивается доля зоны отдыха и общения. Компании начинают более продуманно подходить к локации офиса и его внутренним планировкам. Затраты на подобную трансформацию считаются оправданными, поскольку она способствует удержанию персонала. Ведь, по данным Knight Frank, потеря одного из топ-менеджеров в среднем обходится компании в 150% от его годового заработка», – говорит он.

«Требования к офисам повышаются и трансформируются в соответствии с потребностями сегодняшнего дня», – соглашается руководитель офиса JLL в Петербурге Андрей Амосов. Он рассказал о результатах международного исследования Workplace powered by Human Experience, которое было проведено JLL. В рамках этой работы изучались изменения офисного пространства под влиянием новых требований.

Согласно полученным данным, почти 70% респондентов назвали ощущение счастья в качестве основного фактора формирования рабочей атмосферы. Далее в списке важнейших «ингредиентов» идеальной офисной работы идут признание (60%), персональные тренинги (54%), креативность (53%), возможность

сконцентрироваться (47%). При этом только 52% признали, что полностью удовлетворены своей нынешней рабочей средой. 42% выразили готовность отказаться от формата персонального стола в пользу более инновационных практик – открытого офисного пространства, незакрепленных рабочих мест. Следовательно, компании должны предоставить своим сотрудникам свободу выбора, как, где и когда им работать.

«Таким образом, основными трендами при формировании офисной недвижимости будущего станут высокая адаптивность пространств, увеличение многофункциональности площадей», – резюмирует Николай Пашков.

Кроме того, по мнению Андрея Амосова, офисные объекты в ближайшее время ждут дифференциация на традиционные и «модерновые». «Поскольку у арендаторов разные предпочтения, владельцам бизнес-центров придется подстроиться под их желания. «Продвинутые» компании, где работает много креативной молодежи (IT-сфера, дизайнеры, представительства западных фирм), предпочитают наличие open space, зон отдыха, коммуникативных пространств. Консервативная кабинетно-офисная «нарезка» востребована у производственных компаний, нефтегазового сектора», – отмечает он.

В силу того, что различия в предпочтениях предопределяют разницу в «начинке» офисного пространства, владельцам бизнес-центров надо будет подстраиваться под эти требования, что и приведет к расслоению сегмента, считает эксперт. «Современные офисные объекты потребуют несколько больших затрат, но и арендные ставки в них могут быть выше», – отмечает Андрей Амосов.

«Вслед за изменением функционала пространства отдельно взятого офиса меняется и само понятие бизнес-центра. В Европе появляются примеры многофункциональных центров, где наряду с офисной функцией возникают образовательные, производственные, научно-исследовательские, досуговые и другие», – заключает Николай Пашков.

КОЛЫБЕЛЬ ЧЕТВЕРТОЙ РЕВОЛЮЦИИ

Мир меняется, будущее уже здесь. Технологии рождаются и умирают на глазах. Управленческие подходы устаревают раньше, чем успевают стать модной новинкой. Основатель и бессменный президент Всемирного экономического форума в Давосе Клаус Шваб в своей книге «Четвертая промышленная революция» обобщает современные представления об основных направлениях происходящих изменений, которые помогают увидеть образ будущего и начать искать в нем свое место.

Может показаться, что для страны, находящейся в арьергарде идущих революционных процессов, книга Шваба не настолько актуальна, но это не так. Дело даже не в том, что те, кто не является пока создателями прорывных технологий, все равно остаются их потребителями. Очень важно понять, что происходящие изменения стремительно сокращают объем производства, требующего кропотливой ручной работы. А это дает конкурентные преимущества тем, кто хорошо умеет придумывать, пусть даже и проигрывает в массовом производстве. Возникает возможность сократить отставание от развитых стран, доказать несправедливость анекдота, что это «отставание навсегда». Главное — не упустить момент.

РЕВОЛЮЦИОННЫЕ СИТУАЦИИ

Под революцией Шваб понимает ситуацию, при которой радикальные изменения технологий и способов восприятия мира вызывают столь же радикальные и скачкообразные изменения экономической системы и социальной структуры общества.

Первая революция началась во второй половине XVIII века, вместе с изобретением парового двигателя и распространением железных дорог, которые помогли запустить промышленное производство и обеспечили возможность относительно дешевой перевозки товаров и рабочей силы на большие расстояния.

Вторая стартовала в конце XIX века, вместе с доступной электроэнергией и внедрением конвейера. В результате производство стало по-настоящему массовым, при этом значительно унифицировав потребление.

Третья революция зародилась в шестидесятые годы и получила название цифровой. Создание относительно дешевых и компактных полупроводников привело к широкому распространению компьютеров. Эта революция достигла своего пика в девяностые, когда интернет стал общедоступным.

Четвертая промышленная революция началась на наших глазах, опираясь на результаты третьей. Наступила эра быстрого интернета, непрерывной миниатюризации и развития искусственного интеллекта. Основные отличия четвертой революции — в большей, чем обычно, скорости происходящих изменений, большем количестве людей, на жизни которых она сказывается, замене общества потребления на общество совместного потребления, экспоненциальном росте объемов информации и знаний. Социальная жизнь человека в развитых странах изменилась до неузнаваемости, и это не косметические изменения — менялись сами способы коммуникации, веками остававшиеся по сути неизменными.

СОХРАНЕНИЕ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ

Подход к управлению, принятый даже в наиболее экономически развитых странах, уже сейчас не соответствует вызовам времени. И исключения только подтверждают правило. Любая промышленная революция имеет гигантский потенциал развития — но, чтобы его использовать, нужно быть готовыми. Те, кто сумеет идти в ногу с прогрессом, поднимутся, а те, кто нет — к сожалению, падут. И нельзя допустить превращения себя в жертву перемен.

Чтобы сохранять конкурентоспособность, необходимо не только снижать затраты, но и непрерывно

увеличивать производительность, а значит — внедрять инновации как в производственные, так и в управленческие процессы. Производительность — основной фактор повышения уровня жизни, и отсутствие роста первого влечет за собой отсутствие второго.

Растущий вследствие промышленной революции уровень автоматизации вызовет еще большее, чем сейчас, сокращение рабочих мест для неквалифицированных сотрудников. Но при этом ценность компетентных кадров будет стремительно возрастать, поскольку их отсутствие окажется сдерживающим фактором для инновационного развития. Основным производственным фактором будет не капитал, а человеческий потенциал.

Шваб ссылается на исследование, в ходе которого 702 профессии были распределены по степени вероятности их вытеснения в ходе автоматизации.

Оказывается, наибольший риск исчезновения, например, у специалистов по телефонным продажам, оформлению налоговой отчетности, спортивных арбитров, секретарей и помощников руководителей, официантов, работников ресепшена, агентов по продаже недвижимости, курьеров.

Наступила четвертая промышленная революция, эра интернета, непрерывной миниатюризации и развития искусственного интеллекта. Основные отличия этой революции — в большей, чем обычно, скорости происходящих изменений, большем количестве людей, на жизни которых она сказывается, замене общества потребления на общество совместного потребления, экспоненциальном росте объемов информации и знаний.

В то же время социальные работники, хореографы, терапевты и хирурги, психологи, специалисты по кадрам, компьютерные аналитики, археологи, морские инженеры, менеджеры по продажам и генеральные директора могут быть спокойны за свою карьеру, как минимум с точки зрения их замены автоматами.

Несложно заметить, что труднее всего заметить роботом тех, кто работает с людьми как с личностями или по роду занятий должен принимать неоднозначные решения, во многом основанные на интуиции и умении правильно применять опыт. В том, что даже самому совершенному устройству покажется мусором, археолог может увидеть ценность, в начале даже не понимая, что это за ценность. А хороший руководитель порой принимает не самое очевидное решение, руководствуясь приоритетами, учесть которые машина просто неспособна.

В вошедших в книгу частях списка почему-то отсутствуют творческие специальности, но едва ли стоит в ближайшем будущем ожидать массовой замены художников или поэтов на автоматы. В то же время, по приведенным Швабом прогнозам, через 10 лет 90% текстов новостей будут создаваться алгоритмом, без участия человека. Иногда даже кажется, что это уже произошло.

Особую ценность, по мнению автора книги, будут представлять специалисты, способные к постоянному обучению, приобретению новых подходов

и навыков. Это значит, что работники, подготовленные по методам бережливого производства, будут особенно цениться.

БИЗНЕС БУДУЩЕГО

Распространение цифровых технологий позволит легче и быстрее объединять идеи из различных отраслей, создавая новые ниши, «голубые океаны».

Новая реальность потребует от компаний мгновенного отклика в реальном времени, где бы они ни находились и где бы ни находились их клиенты, иначе потребитель воспримет задержку как «зависание» и обратится к кому-то другому.

Офисный мир должен будет научиться взаимодействовать с онлайн-бизнесом на равных. Из-за повышения мобильности стратегическому планированию станет придаваться все меньшее значение, поскольку изменения опережают самые лучшие планы. Чем более гибко управляется компания, тем легче ей поспевать за переменами.

Люди уже сейчас все чаще предпочитают не приобретать в собственность материальные объекты, а платить за право ими пользоваться. Аренда, совместное использование имущества, цифровой доступ к музыке, кино и литературе с каждым днем



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

и предсказывали фантасты, это лишило человечество времени, которое можно было бы потратить на то, чтобы остановиться, оглянуться, задуматься, поговорить с другими людьми напрямую.

И чем больше времени мы проводим в цифровом мире, тем ниже становятся наши способности к познанию. Мы перестаем контролировать собственное внимание. Интернет, по мнению Шваба, сам по себе является системой по отвлечению внимания. Он цитирует Герберта Саймона, нобелевского лауреата, который еще в 1971 году сказал: «Богатство информации приведет к убогости внимания».

Это означает, что сохранению и развитию интеллекта нужно будет придавать еще большее значение. Способность приобретать и применять знания, то есть контекстуальный интеллект, особенно нуждается в практике, постоянных тренировках — иначе он постепенно утрачивается. Ощущение контекста — умение находить зарождающиеся тренды, видеть связи между явлениями — неотъемлемый признак хорошего руководителя, так было и так будет.

Русское издание «Четвертой промышленной революции» открывает восторженное предисловие президента ПАО Сбербанк Германа Грефа, известного своим деятельным вниманием к технологическим и управленческим инновациям, и уже одно это показывает, что на книгу стоит обратить внимание.

В работе Клауса Шваба подробно анализируется то воздействие, которое четвертая революция оказывает как на экономику и бизнес, так и на государства, социумы, отдельных людей. Специальный раздел в приложении посвящен подробному описанию конкретных, наиболее влиятельных (по мнению экспертов Всемирного экономического форума) технологических изменений ближайшего будущего. Автор не утверждает, что его прогноз абсолютно точен. Но сделанные предсказания достаточно обоснованы, чтобы их учитывать, а футурология сочетается с серьезным анализом.

Единственный недостаток этой увлекательной и компактной книги заключается в том, что в ней я, к сожалению, не получил ответа на вопрос, который давно меня беспокоит и просто напрашивается при чтении: что будут делать люди, высвобождающиеся в результате происходящих перемен? Возможно, ответ даст только время, но хочется надеяться, что знакомство с книгой Шваба подтолкнет читателей к поискам решения.

Приятного чтения, и пусть вам достанутся только сладкие плоды четвертой революции!

Этой публикацией мы завершаем цикл авторских статей о бережливом производстве. Новые обзоры Станислава Логунова вы можете прочесть и обсудить на портале SILAPROJECT.RU, посвященном бизнес-литературе и целенаправленному чтению, а также в группах проекта [SILA Project](https://www.facebook.com/SILAProject) на Facebook и ВКонтакте.

«ЮЖНЫЙ»: НЕ МЕНЬШЕ, ЧЕМ ГОРОД

Мария Мельникова

Публичные слушания прошел первый участок будущего города-спутника «Южный», и существующий только на бумаге проект стал ближе и реальнее. По планам стратегического инвестора – компании «СТАРТ Девелопмент», – там будет построено около 4,3 млн кв. м жилья. Эксперты уверены, что востребованным оно будет, только если «Южный» действительно станет городом.

ЕСЛИ СТРОИТЬ, ТО ТОЛЬКО ГОРОД

«СТАРТ Девелопмент» подчеркивает, что «Южный» будет не районом Петербурга, а самостоятельным городом на территории 2000 га. Помимо жилья, там планируется построить около 1 млн квадратных коммерческой недвижимости и создать 60 тыс. рабочих мест. 100 га земли уже выделено под строительство Иннограда науки и технологий – совместный проект Роснано, Санкт-Петербурга, ООО «Город-спутник «Южный» и Университета ИТМО.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты уверены, что рабочие места – самый главный фактор для определения спроса на жилье в составе проекта. «Для того чтобы «Южный» действительно стал городом-спутником, стратегия развития должна учитывать, где будут работать жители этого населенного пункта, чем они будут заниматься в свободное время, как будут развлекаться. В таком проекте должно быть представлено жилье разного уровня: и эконом-, и комфорт-класса», – считает основатель проектного бюро Rumpu Евгений Богданов.

При этом эксперт добавил, что в России подобных удачных проектов нет. «Взять хотя бы Новую Москву. Вместо города-спутника там построили огромный «спальник», из которого жители каждый день по 2–3 часа добираются на работу в Москву, устраивая тем самым транспортный коллапс. То же самое, вероятно, будет и в Петербурге», – полагает он.

Генеральный директор строительной компании «Красная Стрела» Николай Урусов отметил, что локация весьма удалена от Петербурга и удобных транспортных линий пока нет: «Если начать строительство сейчас, это будет просто новый КОТ, расположенный достаточно далеко от города. Какое-то время жилье там будет продаваться, но без создания мест приложенного труда очень скоро спрос начнет падать».

Однако генеральный директор «БКН-Девелопмент» Леван Харазов отдаленность локации проблемой не считает: «Чем в Мурино лучше, чем в «Южном»? Если предоставить людям возможность жить в малоэтажных домах, с интересной архитектурой, со всей необходимой инфраструктурой и созданными зелеными общественными пространствами, при



этом близко к природе, то многие согласятся жить на 5–6 километров дальше от КАД. Кроме того, рядом Пушкин с его парками, памятниками и историко-культурным наследием. При этом стоит помнить, что чем дальше от города, тем дешевле жилье, и при равной стоимости скорее выберут «Южный». Эксперт полагает, что при должном старании существующий на бумаге город-спутник вполне может стать реальным.

Не стоит забывать, что инфраструктура, которая дает рабочие места, всегда строится после жилья. В связи с этим аналитики уверены, что проект надо реализовывать постепенно. «Если вводить жилье небольшими очередями, то оно будет обеспечено спросом. В целом успех проекта будет во многом зависеть от его фазирования», – считает руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев.

Руководитель отдела маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева также полагает, что если проект будет сдаваться и продаваться поэтапно, то жилье будет востребовано: «Сейчас в городе

и Ленобласти поглощается порядка 3–4 миллионов квадратных метров новостроек ежегодно. И строительство «Южного» не будет потрясением для рынка».

ДЕШЕВО И СЕРДИТО

Эксперты уверены, что будущим застройщикам стоит делать ставку только на доступное по цене жилье эконом- и комфорт-класса. «Строительство элитного жилья подобные проекты не предполагают», – отметил Евгений Богданов.

Управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерина Соболева обратила внимание, что стоимость квадратного метра в строящемся неподалеку жилом комплексе «Город детства» составляет около 50 тыс. рублей за квадрат, а на старте была и того меньше – 40 тыс. При этом инфраструктура там весьма развита: есть и детские сады, и школы, и магазины.

Елизавета Яковлева полагает, что если все инфраструктурные расчеты «СТАРТ Девелопмент» сбудутся, то стоимость жилья может стартовать с 60–70 тыс. рублей за метр.

При этом «Южный» не станет конкурентом строящимся на юге Петербурга жилым комплексам. «Большинство новостроек, в которых сейчас ведутся продажи, расположены гораздо ближе к городу, в связи с чем они более привлекательны для потенциальных покупателей», – считает Николай Урусов.

Если говорить о потенциальных потребителях квартир в «Южном», то это будут «рядовые» покупатели жилья за Кольцевой автодорогой. «Принимая во внимание невысокую плотность застройки, можно прогнозировать, что проект будет востребован среди семей с детьми. В зависимости от класса застройки он также может быть интересен недавно переехавшим в Петербург жителям северных регионов», – считает Владислав Фадеев.

«Квартиры здесь будут покупать те, кто заинтересован в данной локации – живет либо работает неподалеку и знаком с местностью. Также такая жилплощадь может быть интересна людям, переезжающим из других городов, и тем, кто планирует воспользоваться субсидиями на покупку жилья, социальными льготами и так далее», – добавила Катерина Соболева.

ТЕНДЕНЦИЯ

ДОЛГОСТРОИ ВЫПОЛЗЛИ НА ФИНИШНУЮ ПРЯМУЮ

Мария Репп

2017 год станет рекордным для Санкт-Петербурга по количеству завершённых жилых долгостроев со сроками срыва ввода не менее 2 лет. Статистика сдачи объектов в эксплуатацию в I полугодии однозначно это подтверждает. Чиновники обещают «добить» долгострой до конца 2018 года.

В многолетней борьбе Смольного с проблемными объектами, кажется, наконец наступил перелом. Число долгостроев, сдаваемых в этом году в эксплуатацию, в разы превышает показатели прошлых лет.

По данным Комитета по строительству Смольного, с начала года было введено 18 многоэтажных долгостроев на 8118 квартир общей площадью более 411 тыс. кв. м. Эти показатели уже делают год рекордным по объему сдачи проблемных объектов, однако, по планам городского правительства, до начала 2018 года будет введен еще 31 дом. Для сравнения: в 2016 году было сдано в эксплуатацию всего четыре проблемных корпуса на 1487 квартир общей площадью около 71,8 тыс. кв. м.

А только за последние три месяца разрешения Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга на ввод в эксплуатацию получили немало «знаковых» для города долгостроев.

В апреле среди них значились третья очередь ЖК «Новая Александрия» (застройщик – ООО «Балтийская промышленно-строительная компания»), вторая очередь ЖК «Премьер Палас» («Л1»), ЖК «Дважды два» в Красном Селе (ООО «ТИР»), три корпуса первой очереди ЖК «Шушары» (СК «Дальпитерстрой»).

В мае к ним добавились еще два долгостроя компании «Л1» – вторая очередь ЖК «Премьер Палас» и два корпуса ЖК «Лондон Парк». Кроме того, сдали ЖК «Кристалл Полюстрово». Наконец, были введены два корпуса ЖК «Ленинский парк».

В июне АО «Новая Скандинавия» получило разрешение на ввод лота 16 одноименного долгостроя. СК «Дальпитерстрой» ввела несколько корпусов ЖК «Парголово». Также сданы два дома ЖК «Ленинский парк» ГК «Город». Ну и, наконец, – два корпуса ЖК «Ленсоветовский». Еще два «Стоун» обещает достроить до конца года. Если эти планы сбудутся, то проект, начавшийся в 2006 году, будет окончательно завершен.

Кроме того, по информации Комитета по строительству, до конца года будут сданы корпус № 3 ЖК «Новая Каменка» компании «Росстрой», ЖК «Дом у Озера» ООО «Стройтрест № 7», ЖК «Династия» ООО «Адмирал», три корпуса ЖК «Ленинский парк» ГК «Город» и другие.

Таким образом, можно констатировать, что темп ввода долгостроев набран нешуточный. И планы Смольного положить конец долгостроям в 2018 году не кажутся слишком уж оптимистичными. Напомним, именно этот год был обозначен и президентом РФ Владимиром Путиным на заседании Госсовета, и в распоряжении губернатора Петербурга Георгия Полтавченко.

Массовый ввод долгостроев в эксплуатацию привел тому, что они стали играть заметную роль в общей статистике сдачи жилья в Северной столице. По данным Комитета по строительству, с начала 2017 года в городе введено в эксплуатацию почти 1,7 млн квадратов жилья, что на 29,1% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Как уже отмечалось, из этого объема примерно 411 тыс. кв. м приходится как раз на долгострой. То есть их доля достигает почти четверти (24,5%) от всего сданного с начала года жилья. Без этой доли обгон прошлогодних показателей по вводу был бы не столь впечатляющим.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

ОКРУЖНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ НОСТРОЙ

Андрей Зюзин

Под председательством координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, президента СРО А «Объединение строителей СПб» Александра Вахмистрова состоялась Окружная конференция членов Ассоциации «Национальное объединение строителей» в Северной столице.

На мероприятии присутствовали представители 23 из 28 петербургских саморегулируемых организаций. В ней приняли участие первый заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Герман Хасханов, член Совета НОПРИЗ, координатор НОПРИЗ по СЗФО Александр Гримитлин, президент Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев, руководители и представители СРО города.

С докладом о практике реализации городскими СРО положений № 372-ФЗ выступил член Экспертной группы по законотворчеству Окружной конференции строительных СРО Виктор Коршунов. Он остановился на ряде вопросов, которые поступили в Экспертную группу. В частности: о проблемах применения мер дисциплинарного воздействия к членам СРО, перевода взноса в компенсационный фонд в СРО по месту регистрации, сохранения членства в СРО при реор-

ганизации в форме преобразования, разделения, слияния или присоединения, правильности заполнения выписки из реестра членов СРО и других.

Полный отчет о размещении средств компенсационных фондов на спецсчетах в НОСТРОЙ на данный момент предоставили 11 петербургских СРО. Эти же организации стали операторами Национального реестра специалистов в области строительства (НРС) и получили право принимать заявления о включении сведений в НРС.

Заместитель директора департамента профобразования НОСТРОЙ Владислав Кришталь подробно рассказал о ходе формирования НРС. На сегодняшний день на включение в НРС поступило 58654 заявления. Из них от Петербурга подано 4425 заявлений. На данный момент 3090 специалистов из нашего города уже включены в НРС. По итогам выступления было принято



решение рекомендовать СРО активизировать работу со своими членами по внесению сведений в НРС.

Директор ЗАО «Петербургский строительный центр» Ирина Белинская рассказала об итогах проведения регионального этапа Национального конкурса профмастерства «Строймастер»

в 2017 году. Она подчеркнула, что конкурс зародился именно в Санкт-Петербурге, был поддержан правительством города и проходит во взаимодействии с региональным профсоюзом и соответствующими объединениями работодателей. Докладчик напомнила также, что конкурс «Строймастер» 5 марта 2015

года был включен премьер-министром РФ Дмитрием Медведевым в число мероприятий, направленных на популяризацию рабочих и инженерных профессий. Организатором этого конкурса выступает Национальное объединение строителей.

О подготовке в Санкт-Петербурге к празднованию профессионального праздника «День строителя – 2017» участникам конференции отчитался исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. Он отметил, что в этом году отмечается 61-я годовщина праздника. Ожидается, что в нем примут участие почти 10 тысяч строителей. Также докладчик рассказал о программе праздничных мероприятий. Руководителям и представителям петербургских окружных конференций было рекомендовано оказать информационную поддержку Дню строителя – 2017.

СТАТИСТИКА ФОРМИРОВАНИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО РЕЕСТРА СПЕЦИАЛИСТОВ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

1.	Количество операторов НРС из всех СРО	11/28 (39%)
2.	Всего подано заявлений	4425
2.1.	Количество поступивших заявлений операторов НРС	2629
2.2.	Количество поступивших заявлений через почтовые отправления	1796
3.	Принято положительное решение	3090
4.	Принято решение об отказе	136
5.	Проверено, но не акцептовано	900
6.	Не проверено	300

СОЦОБЪЕКТЫ

СОЦИАЛКА НА ГРАНИ СРЫВА

Мария Мельникова

На прошлой неделе Комитет по строительству Санкт-Петербурга в очередной раз продемонстрировал, что не намерен прощать задержку строительства социальной инфраструктуры даже давним партнерам. Компаниям «ЛСР-Строй» и «НордИнвестСтрой» пригрозили расторжением контракта за затягивание сроков реализации образовательных объектов.

Глава Комитета по строительству Сергей Морозов посетил стройплощадку детской школы искусств на Ораниенбаумском пр., уч. № 1, в Ломоносове. Объект «ЛСР-Строй» («Группа ЛСР») должен сдать в эксплуатацию в декабре 2017 года, однако сейчас строительство приостановлено.

«На данный момент есть тенденция к срыву сроков работ. Комитет по строительству рассматривает возможность принятия мер по расторжению госконтракта в одностороннем порядке», – сообщили в Комитете по строительству.

В «Группе ЛСР» приостановку работ не оспаривают, однако подчеркивают, что это сделано «в установленном законом порядке на основании достаточных обстоятельств, т.к. заказчиком, т.е. Фондом капитального строительства и реконструкции Петербурга, не предоставлены необходимые документы для дальнейшего производства работ». «При этом на 18 июля 2017 года подрядчиком сроки производства не нарушены», – добавили в пресс-службе холдинга.

«На сегодня все стороны, задействованные в реализации этого проекта, ведут переговоры об условиях продолжения сотрудничества. Мы понимаем важность строительства объекта для нужд Петербурга и в зависимости от достигнутых договоренностей можем продолжить его реализацию в рамках заключенного контракта», – сообщили в «Группе ЛСР».

Чиновники комитета не устроили также темпы строительства детсада на 190 мест на ул. Дмитрия Устинова, уч. 1 (подрядчик «НордИнвестСтрой»), который должен быть сдан к сентябрю 2017 года. Несмотря на уже имевшие место замечания о срыве сроков, интенсивность работ не увеличилась.

В результате чиновники также констатировали «тенденции к срыву сроков» и выразили готовность простить с подрядчиком. Впрочем, отметили в Смольном, компания еще может избежать расторжения контракта, ликвидировав отставание.

Это не единственный соцобъект, который реализует «НордИнвестСтрой» по заказу города. Компания также строит детсад на 150 мест на Октябрьской наб., школу на 825 мест – на Дальневосточном пр., уч. 1, и школу в квартале 2А Металлостроя. На этих стройплощадках также не все гладко, однако о разрыве госконтрактов чиновники пока не говорят.

В «НордИнвестСтрое» не смогли оперативно прокомментировать сложившуюся ситуацию.

Старший юрист корпоративной и арбитражной практики адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Ольга Дученко пояснила, что затягивание сроков строительства объектов является достаточной причиной для расторжения контракта в одностороннем порядке. «И в законе установлено, и в госконтрактах обычно указывается, что если работы выполняются подрядчиком настолько медленно, что их окончание к сроку становится явно невозможным, то заказчик имеет право отказаться от исполнения контракта и по-

требовать возмещения убытков», – пояснила она, отметив, что в таком случае компания может попасть в Реестр недобросовестных поставщиков.

Впрочем, компания, не согласная с расторжением договора, имеет право обратиться в суд. «Если подрядчик докажет, что срыв сроков выполнения работ произошел по вине заказчика, то суд может признать недействительным такой односторонний отказ заказчика от исполнения контракта», – пояснила г-жа Дученко.

Отметим, в последние годы правительство города не только говорит, но и активно демонстрирует, что не намерено мириться с затягиваем строительства соцобъектов. Контракты действительно расторгают.

3 сентября 2016 года Комитет по строительству в одностороннем порядке расторг контракт с Aiber construction, которая занималась реконструкцией фасада здания больницы Святого Великомученика Георгия почти за 39,7 млн рублей. В декабре 2014 года

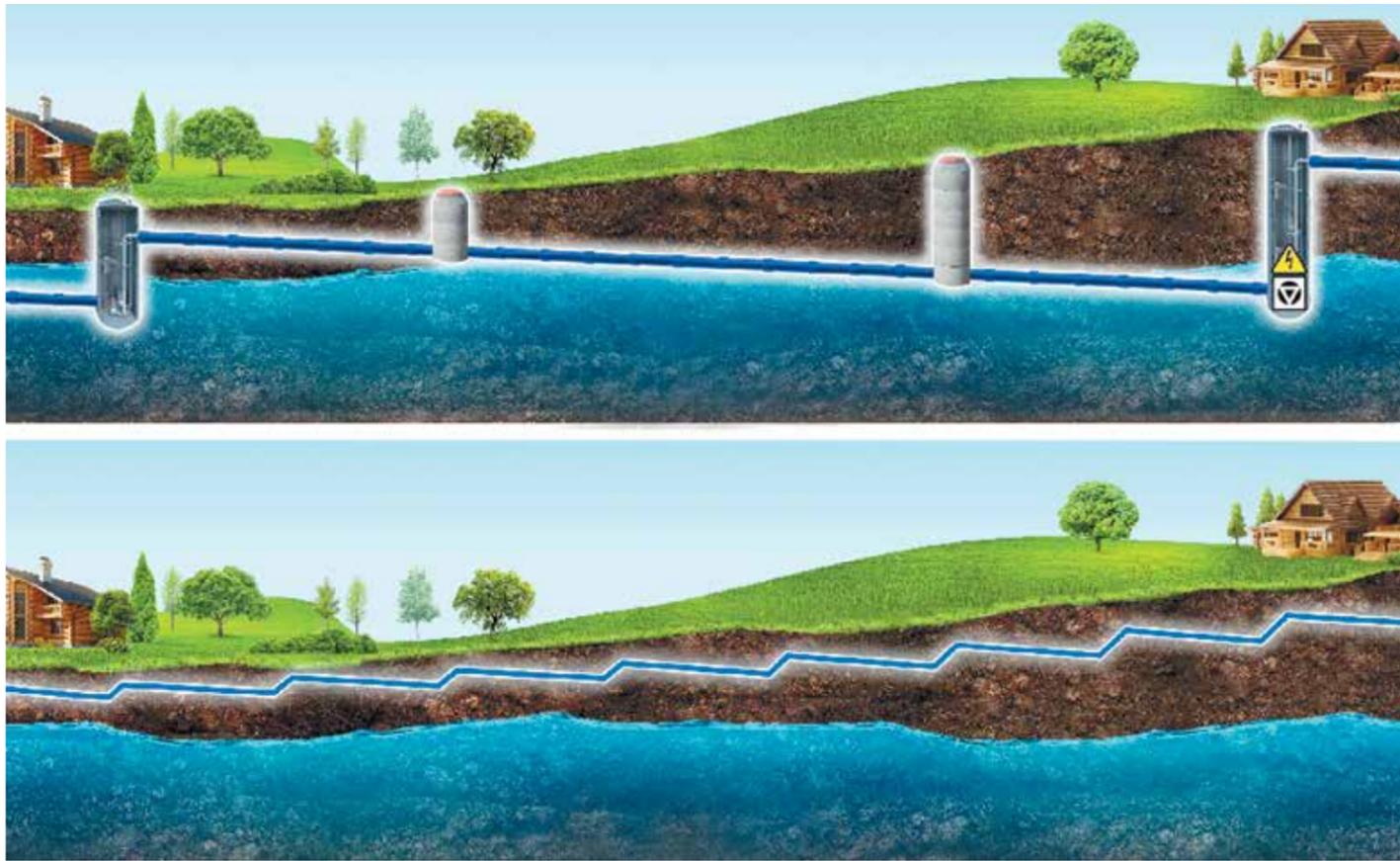
был расторгнут контракт с ООО «Эскиз», которое не обеспечило необходимые темпы строительства поликлиники для взрослых по адресу: Юго-Запад, квартал 15, корпус 21.

Впрочем, руководитель юридического департамента ГК «МегаМейд» Юрий Рубин пояснил, что говорить о массовости исков о расторжении госконтрактов нельзя. Отчасти потому, что подобные разбирательства занимают год и более. Тем не менее Комитет по строительству является частым истцом в Арбитражном суде. «В большинстве случаев суды встают на сторону госзаказчика. Подрядчик, конечно же, может воспользоваться своим правом заявить в суде о снижении размера неустойки по госконтракту», – сообщил г-н Рубин.

При этом эксперт пояснил, что при разрыве контракта город тоже несет убытки: «Возникают объективные сложности с содержанием недостроенного объекта и заключением нового контракта на невыполненный объем работ».

ТЕХНОЛОГИИ

ВАКУУМ ПРИХОДИТ В КАНАЛИЗАЦИЮ



Михаил Добрецов

Технология вакуумной канализации в России до сих пор малоизвестна, хотя в мире уже более 40 лет она используется достаточно широко. Однако возможности, которые может предоставить эта технология, делают ее применение вполне перспективным, особенно для некоторых проектов.

ПРИМЕНЕНИЕ

В России известно применение технологии вакуумной канализации по преимуществу в локальных системах – в транспорте (самолеты, железнодорожные вагоны), торговые центры и т.п. Между тем ее использование, по оценке специалистов, вполне эффективно для коттеджных поселков, районов с низкой плотностью населения на больших территориях, мест сезонного проживания – дачах, садоводствах, таунхаусах, базах отдыха, кемпингах, курортах и пр.

Во всех этих случаях вакуумная канализация может стать не только достойной альтернативой традиционным самотечным (гравитационным) и напорным системам, но даже и более эффективной технологией. С ее помощью сточные воды могут быть быстро и надежно перемещены к очистным сооружениям или в муниципальную систему водоотведения, причем с повышением уровня стока.

Применительно, например, к загородному поселку схема работы вакуумной канализации выглядит примерно так. Стоки поступают от абонентов по самотечным выпускам в приемные емкости сборных колодцев. Причем в один такой колодец они могут поступать из нескольких домов.

В емкостях установлены вакуумные клапаны с датчиком наполнения. Когда оно достигает определенного, заданного уровня, происходит ав-

томатическое открытие вакуумного клапана. После этого идет цикл всасывания стоков в вакуумную магистраль, соединяющую сборные колодцы и главный накопительный резервуар на центральной вакуумной станции. В него опять-таки могут поступать сбросы из нескольких сборных колодцев.

После наполнения главного накопительного резервуара канализационные насосы перекачивают стоки от вакуумной станции в напорную сеть, ведущую на очистные сооружения или к главному коллектору. Таким образом, одна вакуумная станция способна обслуживать пятно в радиусе до 2,5 км, канализируя абонентов с более низких отметок, с подъемом уровня стоков до 4–5 м.

ПРЕИМУЩЕСТВА

Вакуумная канализация, в отличие от самотечной, не требует соблюдения определенного уклона и не зависит от магистрального трубопровода. При использовании традиционной схемы создается недорогая система подъемных канализационных насосных станций и смотровых колодцев на магистрали. При использовании вакуумной схемы этого можно избежать.

Высокая скорость перемещения стоков (примерно 6 м/с) обеспечивает самоочищение трубопроводной системы, позволяет избежать появления загрязнений, осадка, заиливания, что в свою очередь делает

ненужным вмешательство эксплуатирующей организации для прочистки труб.

Вакуумная канализация, работающая по принципу создания отрицательного давления в сети, по оценке специалистов, имеет также следующие плюсы:

- простота в монтаже системы. Минимизируются земляные работы, траншеи роятся узкими, повторяя контур рельефа, не требуется создание уклона;

- герметичность. В такой канализации не образуется протечек. В случае если происходит механическое повреждение трубопровода, в данном месте в систему начнет подсасываться воздух, а система автоматики выдаст сообщение;

- гигиеничность. Вакуумные канализационные системы отличаются повышенной санитарной безопасностью, так как в них не образуются ядовитые и опасные газы, не могут существовать и размножаться вредоносные микроорганизмы;

- минимальный расход воды, поскольку стоки транспортируются при помощи воздуха.

НЕДОСТАТКИ

Разумеется, у применения технологии имеются и «узкие места». Главнейшим из них можно назвать отсутствие практики применения для относительно крупных проектов в России. В связи с этим нет реального опыта. А главное – нет норматив-

ной базы использования. Более того, такая база на всероссийском уровне появиться не сможет до тех пор, пока не будет наработан опыт практического применения технологии.

Впрочем, Технический совет ГУП «Водоканал» признал возможным использовать технологию. Также признано соответствие вакуумной канализации Региональным методическим документам по устройству сетей водоснабжения и водоотведения в Санкт-Петербурге. Федеральные органы тоже признали возможным ее применение.

Еще одним фактором, тормозящим широкое распространение технологии, является ее более высокая стоимость в сравнении с традиционными.

Кроме того, максимальная эффективность вакуумной технологии достигается при малых сечениях трубопроводов. С увеличением диаметров снижается качество работы системы. Решением является модификация приборов с увеличением производительности, но это, опять-таки, повышает стоимость проводимых работ.

Как бы то ни было, при определенных условиях реализации проектов вакуумная канализация способна стать наиболее надежным и эффективным путем решения имеющихся проблем. Именно поэтому впервые в Петербурге ее планируется использовать для развития и модернизации сетей водоотведения в Мартышкино.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Виталий ЛОГУТОВ, коммерческий директор трубного завода «ИКАПЛАСТ» (Санкт-Петербург):

– Мы, как крупное предприятие, безусловно, знаем об этой современной технологии. Она пользуется достаточно широкой популярностью в странах Западной Европы, в частности в Нидерландах и Германии, и показала свою эффективность. Мы рады, что в нашей стране появились первые проекты, предполагающие использование вакуумной канализации, и знаем, что ими занимался один из ведущих институтов ГУП «Ленгипроинжпроект».

На сегодняшний момент в этой технологии используются напорные полиэтиленовые трубы и фитинги. Такие трубы в нашей стране производятся несколькими заводами, в том числе и нашим. Но фитинги для системы вакуумной канализации, к сожалению, поставляются из Западной Европы, например, из Германии. В появлении технологии вакуумной канализации в России мы видим возможность и перспективу открыть собственное производство таких фитингов и, разумеется, заинтересованы в этом.

Разумеется, мы обязаны обращать внимание на объемы использования этой технологии в нашей стране. На сегодняшний момент масштабы применения системы вакуумной канализации небольшие, пока это только первые проекты. К сожалению, это не позволяет уже сейчас наладить экономически эффективное производство.

Выражаем надежду, что по мере увеличения спроса на эту технологию ее распространение в Российской Федерации позволит запустить экономически выгодный проект по выпуску фитингов для вакуумной канализации. Таким образом, мы будем избавлены от необходимости закупать их в Западной Европе. Конечно, потребуются новые вложения в оборудование, и такое расширение производства в сфере наших интересов. Окончательное решение еще не принято, но мы всячески поддерживаем развитие технологии вакуумной канализации в России.

О КОМПАНИИ

С момента основания завод «ИКАПЛАСТ» зарекомендовал себя как ведущий производитель полимерных трубопроводных систем Северо-Западного региона России. Компания производит напорные полиэтиленовые трубы и фитинги диаметром 20–1200 мм, трубы из ПЭ 100 RC для систем водоснабжения, газовые ПЭ трубы диаметром 20–630 мм, трубы из PE-RT для прокладки кабельных линий, полипропиленовые гофрированные трубы диаметром 160–1000 мм, а также сборные полимерные колодцы.

Для укрепления лидирующих позиций на рынке компания уделяет особое внимание развитию и внедрению новейших технологий в производство. Завод оснащен 8 экструдерными линиями и сварочным оборудованием производства финского концерна KWH Pipe, а также корrugаторами канадской компании CORMA Inc.

Система менеджмента качества предприятия соответствует международному стандарту ISO 9001. Продукция «ИКАПЛАСТ» неоднократно получала признание на престижных конкурсах по качеству: «100 лучших товаров России», «Сделано в Санкт-Петербурге», «Лучший экспортер Санкт-Петербурга», «Премия Правительства Санкт-Петербурга по качеству» и др.

КАДРЫ



ЕСТЬ ТАКАЯ РАБОТА – ТОННЕЛИ ПРОХОДИТЬ

Михаил Добрецов

В мире существует немного профессий, которые не просто требуют определенных знаний и навыков, но подразумевают специфическую квалификацию и уникальный опыт, получение которого возможно лишь на нескольких предприятиях на всем земном шаре. Одна из них – машинист тоннелепроходческого механизированного комплекса (ТПМК). Именно такая техника работает в петербургском «Метрострое» и именно такие специалисты на ней работают.

Специальность «машинист тоннелепроходческого комплекса» существует уже достаточно давно, с момента, когда на проходке Ленинградского метро впервые применили машину, изготовленную на Кировском заводе. И было это в далекие 1950-е годы.

В период размытия петербургскими метростроителями был приобретен опыт использования щитов нового поколения. ТПМК «Виктория», с помощью которого были сооружены новые перегонные тоннели на участке между станциями «Лесная» и «Площадь Мужества», стал первым в практике петербургского метростроения механизированным щитом с гидропригрузом.

С тех пор технологии ушли далеко вперед, и на смену советским щитам пришло новое высокотехнологичное оборудование. А значит, поменялись и машинисты. Эстафету ведения проходки с помощью ясиноватских пятиметровых щитов приняло на себя молодое поколение механиков, способное управлять тоннелепроходческими механизированными комплексами с грунтопригрузом диаметром больше 10 м.

В 2007 году Петербург стал первым в мире городом, который решился на внедрение проходческих комплексов в сооружение эскалаторных тоннелей. Изготовить такой щит взялись немецкие коллеги из компании – мирового лидера по изготовлению тоннелепроходческой техники – Herrenknecht. Проходческий механизированный комплекс с грунтопригрузом диаметром 10,6 м, предназначенный для проходки двухпутного тоннеля, был беспрецедентным для российского метростроения. Специалисты «Метростроя» ездили в немецкий город Шванау, где находится производство, и участвовали в приеме щита, на месте познавали азы предстоящей работы.

Заказывали проходческий комплекс Herrenknecht специально для работ на «Адмиралтейской»

(стесненные условия из-за расположения станции в центральной части города не давали возможности использовать традиционные технологии), но опробован щит по ряду причин был на другой станции – «Обводном канале».

Именно там работники «Метростроя» прошли свое первое боевое крещение и получили первые навыки ведения проходки с помощью этого сложнейшего оборудования. Вели обучение прямо на участке немецкие специалисты, для которых эксплуатация комплексов такого масштаба тоже сложно назвать обыденной. Помимо практических навыков, метростроевцы получили и необходимый объем теоретических знаний о работе такой техники.

Большинство специалистов – машинистов ТПМК имеют высшее образование (в частности – Санкт-Петербургский горный университет). Первыми осваивать новую для мирового тоннелестроения технологию проходки наклонного хода станции (эскалаторного тоннеля) с помощью ТПМК с грунтопригрузом стали работники Управления механизации – филиала ОАО «Метрострой». Там была создана группа монтажа и наладки горного оборудования под руководством Виктора Веселова. И именно ее участники в 2009 году и стали обладателями редкой не только в России, но и во всем мире профессии машиниста ТПМК.

Сегодня на проходке тоннеля Невско-Василеостровской линии работают десять машинистов ТПМК. Еще двое учатся. А когда-то, в самом начале, на «Обводном канале» их было всего четверо. Потом на Фрунзенском радиусе ведение щита освоили еще столько же специалистов. Сейчас третья волна. Штат растет, но растут и задачи. Впереди строительство наклонного хода станции «Горный институт» (проектное название «Большой проспект») и еще одного двухпутного тоннеля – продолжения Невско-Василеостровской линии в сторону Шуваловского проспекта.

ИНТЕРВЬЮ

В ОФИСЕ СИДЕТЬ – СКУЧНО

Андрей Зюзин

Андрей Черкасов работает на тоннелепроходческом механизированном комплексе с 2009 года. Он – один из первых специалистов, кому выпала честь трудиться на машинах нового поколения, и он, как никто, знает специфику этой, прямо скажем, небанальной работы.

– Почему вы выбрали такую профессию?

– В офисе скучно сидеть. А на щите интересно. Движение. Мне всегда было интересно, как строится метро. Здесь развиваешься, обучаешься постоянно, растешь профессионально.

Люди все талантливые, интересные. Всегда помогут. Причастность к чему-то большому, важному ощущается.

– Расскажите, пожалуйста, о своей работе.

– Щит – это большой живой организм, за монтаж, ведение и демонтаж которого я отвечаю. Работаю по графику три через три. Смена – 12 часов. Самое важное – забойное давление. Особенно на проходке на маленькой глубине. Щит с грунтопригрузом, крепление лба забоя осуществляется за счет кондиционирования грунта специальным составом. Этот состав содержит реагент, который делает грунт пластичнее и помогает избежать налипания на режущий орган. Поддержка давления в забойной зоне методом грунтопригруза позволяет вести проходку на маленькой глубине, в неустойчивых, неоднородных и водонасыщенных грунтах.

мы попали в слой песчаника. Пришлось попотеть. При таком грунте износ режущего органа интенсивно идет. И когда надо было трассой уходить вниз, а там песчаник – было тяжело. Мы прошли немного дальше и потом заглубились. В результате все хорошо, за полтора года соорудили тоннель длиной почти 4 километра.

Геологоразведка, конечно, есть. Но каждая проходка – это все равно сюрприз. Особенно на маленькой глубине. На НВЛ (Невско-Василеостровская линия. – Ред.) мы попали в обводненные грунты. Проблема была в том, что вся эта жижа, по-другому не скажешь, находится под давлением. Из-за него водонасыщенная порода вперемешку с камнями через шнековую задвижку буквально хлещет из забоя на щит. Кроме того, задвижка часто заклинивалась каким-нибудь камушком. А поломка шнека – это все, щит можно похоронить (и такие случаи в мировой практике были, когда щит затопили)... Одним словом, досталось всем. Ведро, лопатами черпали воду на щите: один час проходки – и 3–4 часа черпаем. Плюс валуны размером до полутора метров. Вручную снимали их с транспортера. И так три месяца.



23 января 2014 г. Слева направо: Андрей Черкасов, машинист ТПМК, Валерий Кузнецов, директор УМ – филиал ОАО «Метрострой», Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга, Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»

Приходя на работу, я переодеваюсь и сразу иду на щит. Сначала – доклад сменщика, и за работу. Проверка всей технологической цепочки, наличия концентрата, согласование конвейерной и электромеханической службы, и, если механик дает добро, запускаем щит. Кстати, на нашем щите применяется вакуумный захват вместо механического. Этот захват поднимает и устанавливает на место тубинги 10 тонн весом каждый.

– Какими были самые сложные случаи в вашей практике?

– Первый свой самостоятельный опыт проходки прекрасно помню. Тогда еще немцы полностью курировали работу. Католическое Рождество, все ушли и оставили меня проходить оставшиеся 10 метров. Это как на автомобиле: с инструктором легко, а когда сам первый раз выезжаешь в город...

Но самая сложная проходка была на «Адмиралтейской». Прекрасно помню момент, когда оболочку зажал, и мы не могли даже двинуться с места. Но ничего, справились. Я не знаю других организаций, в которых бы так работали. Чаще же как: не получилось – ну и ладно... Но только не в «Метрострое». Не получилось так, попробуем по-другому, но обязательно сделаем.

Был случай на Фрунзенском радиусе, когда

– Где вы сейчас работаете?

– Сейчас заканчиваем проходку двухпутного тоннеля на Невско-Василеостровской линии. Это уже мой пятый тоннель. До этого было три наклонных и участок двухпутного тоннеля на Фрунзенском радиусе. Здесь, на пятом тоннеле, на НВЛ уже проще работать, так как опыт есть.

Недавно прошли очередной опасный участок под ЗСД. Прошли на глубине примерно 40 метров – как раз где заканчиваются сваи ЗСД. Все штатно, без проблем. Сваи не встретились.

Щит сейчас проходит сквозь кембрийскую глину. Это, с одной стороны, хорошо. Она однородная, предсказуемая, сухая. Но с другой стороны – из-за плотности глины скорость проходки снижается примерно в два раза, много тратится воды на ее разжижение. Тем не менее общий технологический процесс все равно проходит быстрее. И скорости стабильные. А это главное.

Самый волнительный и приятный момент – это сбойка. Ради него, можно сказать, трудимся. В момент, когда щит выходит в демонтажную камеру, соединяет под землей два участка с минимальными отклонениями – вот когда полноценно ощущаешь результат своего труда. Неделанный тоннель – это путь в никуда, в пустоту. Сбойка – это логическое завершение, приятный момент. Но для того, чтобы это свершилось, нужно очень постараться.

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ

ОТ ПИСЦОВЫХ КНИГ К ЕДИННОМУ РЕЕСТРУ НЕДВИЖИМОСТИ

Елена Чиркова

24 июля российские кадастровые инженеры отмечают свой профессиональный праздник. Эта дата была выбрана не случайно, ведь именно 24 июля 2007 года был принят федеральный закон о государственном кадастре недвижимости.

Определение границ земельного участка – ежедневная необходимость едва ли не каждого нашего читателя. И помогают строителям решать ее кадастровые инженеры.

Кадастровый инженер – это специалист, выполняющий работы по технической инвентаризации и подготовке технического плана объекта недвижимости, а также по межеванию, определению координат границ участка и составлению межевого плана. Эта профессия в России еще очень молода. Как самостоятельный вид деятельности она окончательно сформировалась только в 2011 году. Раньше технической инвентаризацией и межеванием занимались землеустроители, однако со временем стало очевидно, что определение границ – трудоемкий процесс, требующий специальных знаний, а также персональной ответственности человека, выполнявшего работы.

Сегодня каждый кадастровый инженер совмещает в себе сразу несколько профессий: это одновременно и геодезист, и оценщик, и землеустроитель, и даже юрист.

ПОПАСТЬ В РЕЕСТР

С 1 июля 2016 года кадастровым инженером может стать только человек, получивший высшее образование либо по утвержденным Минэкономразвития РФ специальности или направлению подготовки, либо любое другое, но в этом случае кандидату придется пройти профессиональную переподготовку в области кадастровых отношений.

ИСТОРИЯ

УЧЕТ земельных угодий на Руси начали вести в IX веке, когда территория страны была в 10 раз меньше современной. Первые межевые книги содержали в основном описания монастырских и церковных земель. Скоро реестр собственников расширился. Государство хотело знать, кто владеет землей, чтобы собирать налоги. На содержание армии и ведение войн требовались значительные средства.

Земля обрела все большую ценность и как товар. При Иване Грозном начали вести Писцовые книги, куда вносили имена владельцев и то, как они получили землю в собственность. Эти документы стали важнейшим доказательством прав и во многом прообразом современного единого государственного реестра прав.

Коренным образом характер межевых и кадастровых работ изменился после Октябрьской революции. Вся земля отныне принадлежала государству и перестала быть объектом налогообложения. Регистрация прав утратила необходимость. Впрочем, кадастр в СССР все же был. Хотя в него заносились данные не о владельцах, а о пользователях земли. Государство нуждалось в точных сведениях о земельном фонде. Без знаний о территории страны было невозможно экономическое развитие.

Название профессии происходит от французского слова «cadastre», что означает «опись имущества».

Кроме того, претендент должен иметь опыт работы (не менее двух лет) в качестве помощника кадастрового инженера, сдать квалификационный экзамен и получить соответствующий аттестат.

Такие документы выдаются квалификационными комиссиями, которые создаются органами исполнительной власти субъектов РФ. При этом кандидат должен обязательно быть гражданином России и не иметь судимости, а также состоять в саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Если претендент соответствует всем требованиям, данные о нем вносятся в единый реестр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Сегодня в нем содержатся сведения о 39 423 кадастровых инженерах.

АНАЛИЗ И ТОЧНЫЙ РАСЧЕТ

Работа кадастрового инженера состоит из многих аспектов. В первую очередь он должен убедиться в том, что у заказчика есть все необходимые документы на конкретный земельный участок. Только после подробного анализа всей документации он приступает к техническому обследованию территории – проводит измерения, устанавливает межевые знаки, чертит план.



ЕСЛИ ПРЕДСТАВИТЬ ПРОЦЕСС РАБОТЫ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА, ОН БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ТАК:

1. Проверка наличия документов у владельцев недвижимости.
2. Техническое обследование самого участка.
3. Проведение необходимых измерений.
4. Согласование полученных данных с владельцами и соседями.
5. Установка межевых знаков.
6. Чертеж соответствующего плана.
7. Подготовка полного пакета документов для подачи в Росреестр.

ЦИФРА

От 30 000 до 100 000 Р варьируется заработная плата кадастровых инженеров в России.

Параллельно с этим он готовит пакет документов для подачи в органы государственного учета.

Кадастровый инженер, как сапер, не может ошибиться. В законе прописано, что, если инженер в своей работе допускает 10 ошибок, он лишается своего квалификационного аттестата. Без последнего инженер не имеет права осуществлять работы на территории России.

ПУСТЬ МЕНЯ НАУЧАТ

Как уже было сказано, чтобы стать кадастровым инженером, необходимо иметь высшее образование. Приказом Минэкономразвития от 29 июня 2016 года осуществлять кадастровую деятельность могут бакалавры, магистры и специалисты, получившие диплом по специальностям: картография и геоинформатика, градостроительство, строительство (как общегражданское,

так и уникальных объектов), землеустройство и кадастры, геодезия, лесное дело.

Таких специалистов готовят многие вузы Петербурга. В СПб ГАСУ, Горном и Аграрном университетах специальности «строительство» и «землеустройство и кадастры» наиболее востребованы.

Кадастровых инженеров готовит Государственный университет по землеустройству в Москве, там предлагают сразу три специальности – «кадастр недвижимости», «городской кадастр» и «землеустройство». Вуз предлагает в среднем 115 бюджетных мест на эти специальности.

Профессия кадастрового инженера сегодня востребована рынком. Как отмечают аналитики рекрутинговых агентств, спрос на таких специалистов остается стабильным на протяжении последних лет, работодатели предлагают инженерам заработную плату, уровень которой может варьироваться от 30 до 100 тыс. рублей в зависимости от региона.

Основные требования, которые работодатель предъявляет к кадастровому инженеру, – это внимательность и точность в выполнении работ, знание нормативной базы и владение специализированным ПО. Кроме того, соискатель должен быть готов к регулярным командировкам, а дополнительным требованием к соискателю часто является наличие водительских прав и личного автомобиля.

КОММЕНТАРИИ



Роман ПАРЫГИН, генеральный директор ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра»:

– Рыночный спрос на квалифицированные кадастровые услуги существует всегда – они необходимы как юридическим, так и частным лицам – владельцам дачных участков, земельных владений, квартир, домов, помещений, сооружений и любых объектов капитального строительства. Прежде всего востребованы услуги многоопытных специалистов, которые помимо квалификации имеют определенную репутацию и статус.

Но стоит отметить, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии делает все возможное для предотвращения ошибок как опытных, так и молодых специалистов, создавая рычаги регулирования, позволяющие оптимизировать и упростить работу кадастровых инженеров. Этому способствует онлайн-сервис на сайте Росреестра «Личный кабинет кадастрового инженера», дающий возможность проводить предварительную автоматизированную проверку межевых и технических планов.



Алексей ЛЕБЕДЕВ, председатель Совета Ассоциации СРО «Профессиональный центр кадастровых инженеров»:

– Востребованность кадастровой деятельности неизменно растет. В настоящее время в стране зарегистрировано около 40 тысяч кадастровых инженеров, и их количество неизменно увеличивается. На рынке появляется большое количество новых компаний, оказывающих профильные услуги. При этом сегодняшние реалии задают высокие требования к работе кадастровых инженеров, и качество работы многих из них необходимо совершенствовать. Значительная часть по результатам сдачи квалификационного экзамена не допускается к работе, регулярно выявляются случаи нарушения инженерами действующего законодательства, совершаются ошибки в учете и регистрации.

Именно поэтому важно усиление контроля уровня подготовки кадастровых инженеров со стороны СРО, в которых они состоят, и регулирования со стороны госорганов. СРО призваны оказывать кадастровым инженерам информационную, правовую и методологическую поддержку, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти. Членство в СРО – дополнительный гарант поддержания высокого уровня квалификации и, соответственно, качества оказываемых кадастровым инженером услуг.

ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ

КАК ПРОВЕРИТЬ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА



При выборе подрядчика на кадастровые работы, как правило, заказчик оценивает соотношение цены и сроков выполнения работ. Мы рассмотрим, по какой информации из открытых источников можно проверить потенциального исполнителя кадастровых работ и принять обоснованное решение.

Напомним, что законодательством предусмотрено только две формы организации кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица, на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Статистика Росреестра

На портале Росреестра (rosreestr.ru) ведется Реестр кадастровых инженеров. По каждому кадастровому инженеру можно узнать СРО, в котором он состоит, посмотреть статистику выполненных кадастровых работ: количество принятых положительных решений о проведении кадастрового учета и количество отказов за предыдущие несколько лет. По этим данным можно понять, насколько активно кадастровый инженер ведет практическую деятельность.

Сайт СРО

На сайте СРО, в котором состоит кадастровый инженер, содержится информация о том, является ли кадастровый инженер действующим членом СРО, информация об образовании и страховании личной ответственности, контактные данные.

Кадастровые номера

В сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) хранятся сведения о кадастровом инженере, который проводил кадастровые работы в отношении каждого объекта недвижимости. Используя сервис Публичная ка-

дастровая карта на портале Росреестра, по кадастровому номеру здания или земельного участка можно проверить, кто являлся исполнителем кадастровых работ.

Заказчики и рекомендации

На личных сайтах кадастровые инженеры подробно описывают объекты, которые ими выполнены, приводят отзывы и рекомендации заказчиков.

Узнайте на личном сайте кадастрового инженера:

- с кем преимущественно работал кадастровый инженер: физические или юридические лица,
- по каким объектам больше опыта: земельные участки или здания (помещения).

Дополнительный анализ квалификации кадастрового инженера не составит дополнительных финансовых затрат, однако позволит обоснованно выбрать компетентного специалиста.

Для удобства сравнения кандидатов целесообразно информацию систематизировать в таблицу MS Excel. Образец таблицы доступен по ссылке: <https://goo.gl/TnZRDP>.

По практике для выполнения стандартных кадастровых процедур целесообразно привлекать частных кадастровых инженеров (ИП) и небольшие кадастровые компании со штатом до 5 человек. С большими проектами федерального значения справятся только крупные компании.

Кадастровый инженер Александр Ершов
ADErshov.ru

НАДЕЖНОСТЬ, ДОКАЗАННАЯ РЕЗУЛЬТАТОМ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

КОМПЛЕКСНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

IT-РЕШЕНИЕ SOTA ДЛЯ КОНТРОЛЯ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

МЕГАМЕЙД
Группа компаний

www.megamade.ru
group@megamade.ru
+7 (812) 438-77-88

**С командой профессионалов
успех легко измерить!**

КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ,
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ
РАБОТЫ

ИНЖЕНЕРНЫЕ
ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОЦЕНКА

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

работаем на **СКОРОСТЬ** × ценим Ваше **ВРЕМЯ** = большие возможности и **РАССТОЯНИЯ**

ДОЛЬЩИКИ

ЛЕГЕНДАРНАЯ
КОМПЕНСАЦИЯ

Андрей Твердохлебов

Московский районный суд решил, что за просрочку сдачи дома дольщики компании Legenda должны получить в общей сложности 1,255 млн рублей. Это примерно треть от суммы, уплаченной ими за квартиру.

Два дольщика, муж и жена, приобрели у застройщика – ООО «Республика» – квартиру стоимостью 3,546 млн рублей. Площадь квартиры – 31,1 кв. м, адрес жилья из опубликованного судебного решения удален.

Граждане обратились в суд в связи с тем, что срок передачи им квартиры не был соблюден. В ходе заседания представитель «Республики» признал претензии по существу, но просил снизить размер неустойки, исходя из соразмерности ее фактическому ущербу.

Суд определил сумму выплаты, сложив ее из неустойки (716,8 тыс. рублей), компенсации морального вреда (100 тыс.), а также штрафа в 408,4 тыс. рублей (последний рассчитан как половина суммы неустойки и компенсации за моральный вред).

Любопытно, что в судебном решении допущена ошибка. Указано, что дом на конец июня (момент рассмотрения дела) не сдан в эксплуатацию, в то время как на самом деле разрешение на ввод было выдано Службой госстройнадзора и экспертизы Петербурга в декабре 2016 года.

Директор по маркетингу компании Legenda Всеволод Глазунов подтвердил газете «Кто строит в Петербурге», что ООО «Республика» – это действительно юрлицо их группы. Начальник юридического отдела «Мирзоев Групп» (которая в процессе представляла интересы дольщиков) Анатолий Шамратов уточнил, что квартира находится в ЖК «Legenda на Яхтенной 24» по адресу: Яхтенная ул., д. 24, корп. 2, лит. А.

Согласно информации на сайте Московского райсуда Петербурга, в производстве только этого суда находится более 70 дел против ООО «Республика» (юрдресс компании в этом районе). Между тем дольщики имеют право обратиться в суд и по месту своего жительства.

«Законодатель, устанавливая право на взыскание неустойки в связи с просрочкой передачи квартиры, уже предполагает факт причинения ущерба дольщику. Предметом спора, как правило, является соразмерность суммы неустойки последствиям нарушения обязательства по передаче квартиры. Дольщику целесообразно представить доказательства причинения убытков от задержки строительства, например, расходов, понесенных на наем жилья (в случае, если у дольщика отсутствует жилье в городе и Ленобласти). Застройщик в подобных делах возражает. Согласно официальной позиции Верховного суда РФ, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ при наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства», – сообщил Анатолий Шамратов.

Всеволод Глазунов рассказал, что Legenda решила сделать ставку



не на быструю выгоду, а на интересы своих потребителей. На финальном этапе строительства дома на Яхтенной генеральный подрядчик не справился со сроками, качеством и объемом работ, вследствие чего было принято решение о его замене. Выбрали нового подрядчика, себестоимость проекта резко возросла, местами пришлось переделывать брак предыдущего исполнителя, для чего потребовались огромные дополнительные финансовые вложения со стороны девелопера.

«Наши покупатели получили именно тот высококачественный продукт, за который заплатили. Мы могли сдать дом вовремя, причем формально по всем нормативам было бы все соблюдено. Но наша компания работает по своим стандартам, а не по минимальным СНиПам и нормам. Поэтому мы предпочли несколько задержать сдачу, но не поступиться качеством», – заявил Всеволод Глазунов.

По его словам, то, что произошло далее в контексте правовых отношений с дольщиками, в принципе, было предсказуемо, учитывая новые требования 214-ФЗ. Однако застройщик не ожидал масштаба, до которого разрастется этот «бизнес». Когорта юристов работает исключительно в нише «защиты прав дольщиков», зарабатывая на огромном потоке покупателей квартир, получивших свое жилье с задержкой.

«Мы предусмотрели несколько вариантов компенсаций для наших покупате-

лей. С каждым дольщиком обсуждалось несколько путей решения проблемы, начиная от компенсации за отделку и заканчивая льготной ценой на покупку паркинга. Большинство дольщиков вообще подписали допсоглашение о переносе сроков без каких-либо условий. Мы пришли к согласию с сотнями семей, за что мы им очень благодарны», – говорит Всеволод Глазунов.

Заместитель председателя комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленобласти Олег Островский признает, что в связи с непростой ситуацией в экономике страны количество жилых домов, сдаваемых с задержкой, стало больше. По разным оценкам, таких объектов сегодня в городе от 30 до 60%. Соответственно, и количество обращений граждан в суды с исками о взыскании неустойки по договорам долевого участия увеличилось. Таких дел в райсудах Петербурга не одна сотня.

Законом 214-ФЗ предусмотрено, что неустойка для потребителя вычисляется как одна стопятидесятая ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки. «Надо просто брать калькулятор и считать. В случае длительной задержки сумма может превысить миллион рублей. В то же время были случаи, когда размер потенциальной неустойки не покрывал стоимость услуг адвоката и граждане от иска отказывались», – пояснил Олег Островский.

Кроме того, участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если застройщик нарушил установленный договором срок передачи квартиры более чем на два месяца. Однако в случае высокой строительной готовности жилого дома, это делать, как правило, нецелесообразно.

Есть риск, что, получив компенсацию, люди разорят застройщика, а в итоге останутся без квартир и потеряют больше. «Поэтому мы рекомендуем гражданам дожидаться завершения строительства и передачи им квартиры, оформить право собственности на нее и после этого обращаться в судебные инстанции. К сожалению, отдельные юристы, защищающие права граждан, не доводят до граждан реальность сценария с доведением застройщика до банкротства и его последствий. А ведь вполне может получиться, что судебное решение в пользу дольщика будет вынесено, но ни денег, ни квартиры люди не получат. В таких случаях, как мне кажется, из двух зол нужно выбирать меньшее. Можно выиграть сражение, но проиграть войну», – предупреждает Олег Островский.

Можно ли считать данное дело примером «потребительского экстремизма», мнения разошлись. Во всяком случае в настоящее время граждане все более активно реализуют с помощью юристов установленное федеральным законом право на компенсацию.

АРБИТРАЖ

«ПЕТРОСТРОЙ»: ПЕРЕИМЕНОВАНИЕ НЕ СПАСЛО ОТ НАБЛЮДЕНИЯ

Арбитражный суд СПб и Ленобласти решил ввести в отношении ООО «Петрострой» (ИНН 7841337076), экс-«ЛенСпецСтрой», процедуру наблюдения. Временным управляющим должника утверждена член НП «СГАУ» Оксана Лубенец. Заявление о начале процедуры банкротства подало ЗАО «Тепломонтаж», долг перед которым в размере 302,04 млн рублей подтвержден судебным решением. Любопытно, но до апреля 2017 года «Петрострой» назывался ООО «ЛенСпецСтрой» (так же, как гораздо более известная компания-застройщик жилых домов). По данным ЕГРЮЛ, «Петрострой» («ЛенСпецСтрой») зарегистрирован в 2006 году, основной вид деятельности – подготовка строительной площадки, дополнительные – строительство, электромонтажные работы, отделочные работы и др. Учредители – ООО «Ленгражданстрой» (2/3) и Татьяна Пенкина (1/3), она же – генеральный директор общества.

РЕМОНТ БЕЗ ПРЕДПИСАНИЯ

ООО «Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района» отказано в признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции. Жилинспекция, проверив заявление гражданки М., выявила, что в доме на Пижонской ул., 22, в 2015 году ремонт фасада и пристроенных мусороприемных камер, лестничных клеток выполнен без решения общего собрания собственников помещений. Работы произведены за счет средств текущего ремонта на сумму 132 тыс. рублей. Изготовление проектной документации на изменение общего убранства здания осуществлено без решения общего собрания собственников за счет средств статьи «содержание и ремонт имущества» и его стоимость составила 97 тыс. рублей. Арбитражный суд СПб и Ленобласти подтвердил, что проверяющие права, санкция собрания в данном случае была необходима.

ДЕВЕЛОПЕР С ЗОЛОТОГО ПЛЯЖА – БАНКОТ

Арбитражный суд СПб и Ленобласти решил признать ООО «Териоки» (ИНН 7827002670) несостоятельным (банкротом). Конкурсное производство введено на 5 месяцев – до 10 декабря 2017 года, конкурсным управляющим утверждена член Ассоциации Арбитражных Управляющих «Содружество» Юлия Лукина. Дело о банкротстве компании было инициировано по заявлению ООО «НордЭко» в связи с непогашенным долгом в 7,01 млн рублей 65 коп. Наблюдение в «Териоки» ввели 16 октября 2015 года. По отчету временного управляющего, в реестр требований кредиторов включены требования в сумме 9,75 млн рублей, балансовая стоимость имущества должника, по состоянию на 31 декабря 2013-го, составляет 148 млн рублей, оценка имущества не проводилась. ООО «Териоки» было зарегистрировано в 2001 году в городе Зеленогорске. На участке земли, на Золотом пляже в Зеленогорске (прежнее название города – Териоки), права на который были у компании, ее партнер – фирма «ЛСК» – возводила апартамент-отель, причем без разрешения на строительство. По данному адресу Госстройнадзор заключил мировое соглашение.

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ В ПЕТЕРБУРГЕ

Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку к всесоюзному профессиональному празднику «День строителя». В Петербурге центральным событием праздничной программы по традиции станет торжественный концерт в СКК «Ледовый дворец», который состоится 10 августа.

Среди приглашенных на праздник почетных гостей представители Государственной Думы РФ, Правительства Санкт-Петербурга, Законодательного собрания Санкт-Петербурга, Российского Союза строителей, НОСТРОЙ, руководители строительных предприятий и организаций, ветераны отрасли. А всего в празднике примут участие почти 10 тысяч петербургских строителей. Так массово День строителя не отмечают больше ни в одном российском городе.

Концерт начнется с торжественной церемонии вручения наград работникам строительного комплекса. Будут отмечены трудовые достижения строителей и их успехи в спорте, специальный приз получит победитель конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!».

Затем начнется концертная программа, в которой запланированы выступления народного артиста России Льва Лещенко, заслуженного артиста России Василия Герелло, народной артистки России Ларисы Долиной, певца, актера и телеведущего Максима Леонидова, ВИА «Самоцветы» и других известных российских исполнителей. Культурная программа праздника включает также шоу барабанщиц, флаг-шоу, выступление духового оркестра и балета «Тодес».

А откроется программа праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя, уже на этой неделе. 27 июля пройдет торжественное награждение победителей конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!». На конкурс поступило более 100 рисунков от юных дарований. Жюри предстоит определить победителей в пятнадцати номинациях, учрежденных организаторами конкурса: Союзом строительных объединений и организаций, газетой «Кто строит в Петербурге» и строительным холдингом «Эталон ЛенСпецСМУ».

2 августа на стадионе ДЮСШ-2, расположенном по адресу: ул. Наличная, 44, пройдет спортивный праздник, завершающий программу спартакиады «За труд и долголетие». В его программе соревнования по перетягиванию каната и матч по мини-футболу между сборной строителей, сформированной на базе команды «Группы ЛСР» и бронзовым призером первенства Петербурга прошлого года футбольным клубом «МАКСИМА». Начало спортивного праздника в 16:00.

7 августа в Белом зале Смольного пройдет церемония награждения работников строительного комплекса



за трудовые достижения. Награды лучшим строителям вручит вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин.

10 августа, в полдень, в честь Дня строителя будет произведен выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости. А в 15:00 состоится торжественный молебен в храме Первоверховного апостола Петра (Храме строителей), расположенном в парке Строителей на Искровском пр., д. 11.

Финальным аккордом праздни-

чных мероприятий станет велопробег представителей строительных компаний, который состоится 12 августа. Колонну велосипедистов возглавят руководители строительного комплекса Санкт-Петербурга. Велопробег стартует

в 11:00 от Смольного собора и завершится в Петропавловской крепости на площадке напротив Артиллерийского музея. По окончании мероприятия будет дан мирный салют воздушными шарами в цветах российского флага.

Подробную информацию об участии в праздничных мероприятиях и вариантах партнерской поддержки Дня строителя – 2017 можно получить в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам: 570-30-63, 714-23-81, электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru или ssoo_pr@mail.ru, а также на сайте Союза (www.stroysoyuz.ru).



День строителя 2017

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург



Программа праздника:

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

Генеральные партнеры:



Партнеры:



Генеральный информационный партнер:



Официальный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер:



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

www.stroysoyuz.ru



ДОСРОЧНО

ГК «РосСтройИнвест» объявила о сокращении на 10 месяцев сроков строительства одного из двух домов ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» и намерении ввести объект в IV квартале 2018 года.

в Петербурге Кто строит

24 июля 2017 г. № 27 (519)
 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@ktostroy.ru, интернет-портал: ktostroy.ru
 Генеральный директор: Анна Кацага
 E-mail: AnnaK@ktostroy.ru
 Главный редактор: Н. А. Бурковская
 E-mail: editor@ktostroy.ru
 Выпускающий редактор: Наталья Соколова
 Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Михаил Кулыбин, Анна Дурова
 Фото: Максим Дынкинов, gov.spb.ru, lenobl.ru
 Рисунки: cartoonbank.ru
 Технический отдел: Петр Эрлеман
 Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostroy.ru
 Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostroy.ru
 Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева
 Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
 Подписной индекс 00535
 Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
 Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
 Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-4216
 Свободная цена
 Подписано в печать по графику и фактически 21.07.2017 в 23:00
 Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз»
 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44
 При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
 Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Практические советы», «Интервью», «Саморегулирование», «Мнение эксперта» публикуются на правах рекламы.
 Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВОСТИ

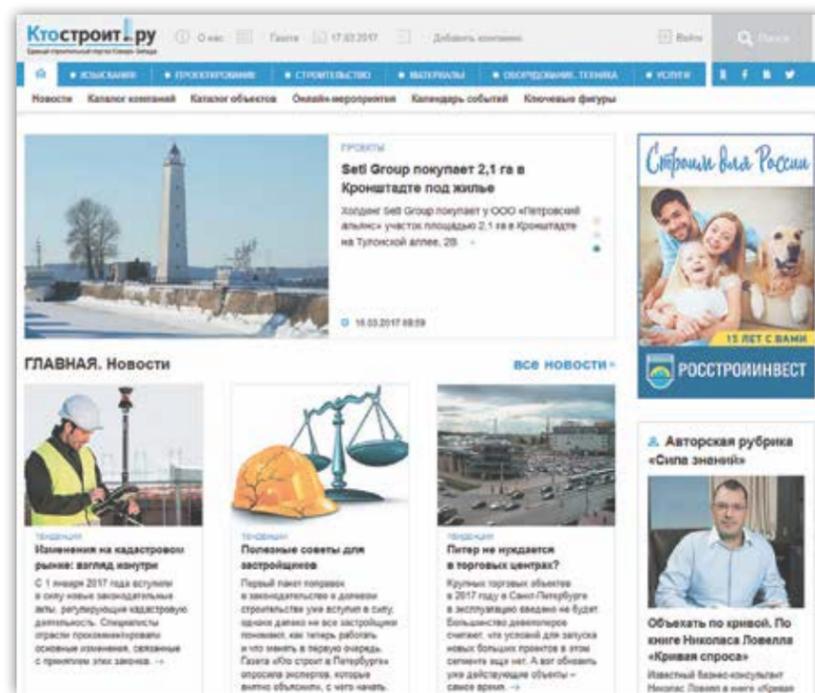
ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА

КОМПАНИИ

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



НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
 Удобно искать партнеров

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroy.ru_

У НАС ТЕПЕРЬ – ВСЁ ПО-НОВОМУ!

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