



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



Крупнопанельное  
домостроение  
возрождается

СТР.  
4



Девелоперы  
пополняют  
земельный банк

СТР.  
8



Компенсационный  
фонд вместо суда

СТР.  
9



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Строители готовятся  
к Съезду

СТР.  
13



ИНТЕРПРЕСС/СЕРГЕЙ КУЛИКОВ

## ОБХОДНЫЕ ПУТИ МУРИНО

Марина Голокова

К середине 2017 года власти Ленобласти рассчитывают открыть проезд под КАД в створе Гражданского проспекта, чтобы хоть немного «разгрузить» транспортные потоки в районе Мурино. К тому же времени чиновники планируют объявить конкурс на участие инвесторов в государственно-частном партнерстве (ГЧП) строительства дороги в месте развязки КАД с Пискаревским проспектом с выходом на Токсовское шоссе. объезды густонаселенных пригородов обойдутся в 20 с лишним миллиардов рублей.

СТР. 3



# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 21 НОЯБРЯ

### ТОРГИ

# 1,2 млрд Р

заплатит Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» за реконструкцию мостов и путепровода вдоль трассы А-121 «Сортавала» до автомобильной дороги Р-21 «Кола». При этом до начала ремонтных работ победитель должен будет разработать рабочую документацию и согласовать ее. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 12 декабря включительно. Имя победителя будет озвучено в этот же день.



### АУКЦИОН

# 1,4 млрд Р

готов выделит Комитет по госзаказу Петербурга на содержание дорог в трех районах города в 2017 году. По данным сайта госзакупок, содержание дорог в Василеостровском и Петроградском районах города чиновники оценили в 867 млн 132 тысячи, а в Выборгском – в 521 млн 767 тысяч. В технических заданиях к аукционам отмечается, что речь идет об автомобильных дорогах общего пользования. Заявки на участие в аукционах принимаются до 6 декабря. Победителей будут выбирать 12 декабря.

### ЭКОНОМИЯ

# До 40%

энергии может сэкономить внедрение мероприятий по капремонту. Ассоциация «Росизол» опубликовала результаты исследования по повышению энергоэффективности в зданиях. Анализ жилого фонда, проведенный в исследовании, показал, что к 2050 году средний возраст жилых зданий вырастет с 36 лет до 61 года. Доля зданий со сроком эксплуатации свыше 25 лет составит 85%, старше 40 лет – 54%. Чем старше здание, полагают эксперты, тем больше оно потребляет энергии и тем большая ее часть уходит на отопление. Поэтому капитальный ремонт зданий является одной из самых эффективных мер по экономии тепловой энергии в зданиях. По данным «Росизола», с помощью одного утепления можно достичь экономии на отоплении до 40%, а применение всего комплекса мероприятий по капитальному ремонту позволит в разы сократить платежи населения за коммунальные услуги.

## ВТОРНИК 22 НОЯБРЯ

### СОГЛАСОВАНИЕ

Смольный согласовал увеличение высоты жилого дома для АО «Доверие». Компания намерена построить на Львовской улице, дом 21, литера А, 16-этажный жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования на 81 место.

Площадь земельного участка составляет 17 822 кв. м, а площадь застройки – 5266 квадратов. Открытая автостоянка рассчитана на 63 машино-места, а подземная парковка – на 436 мест. Компания «Доверие» запросила у Смольного разрешение на увеличение максимальной высоты объекта капитального строительства до 50 м. Вопрос рассмотрен на публичных слушаниях и заседании Градостроительного совета. Предложено подготовить рекомендацию о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Комиссия по землепользованию Смольного поддержала заявление. Застройщик будет нести социальную нагрузку: обеспечит строительство детского сада и организацию офиса врача общей практики.

### ФИНАНСЫ

Финансирование строительства резиденции Верховного суда и Дворца танцев Бориса Эйфмана в 2016 году сокращено на 6 млрд рублей. Проект и смета еще не прошли Главгосэкспертизу, поэтому освоить 13 с лишним млрд рублей из федеральной АИП просто нереально. В Управлении делами Президента изменения инвестиционной программы связывают с внутренним перераспределением бюджета. При этом остальные показатели, включая сроки ввода, остались прежними. В 2018 году комплекс зданий Верховного суда и Судебного департамента, а также жилые дома на 600 квартир для судей и Дворец танцев должны быть готовы. На проектирование и изыскательские работы выделено 125,8 млн рублей, но освоено лишь 33,2 млн рублей.

### ВЛАСТЬ

Президент России Владимир Путин предложил усилить контроль со стороны надзорных органов за выполнением сроков строительства объектов и возложить ответственность за это на чиновников. Он напомнил, что несколько лет действует общее правило, согласно которому Правительство не должно выделять средства на новые объекты, пока не закончено строительство старых. «Это абсолютно недопустимая вещь. Обращу на это внимание Генпрокуратуры и прокуратуры на местах», – отметил президент.

## СРЕДА 23 НОЯБРЯ

### ДОЛЬЩИКИ

Комитет по строительству сообщает, что ввод в эксплуатацию корпусов 6.1 и 6.2. жилого комплекса «Каменка» запланирован на декабрь 2016 года. Проблемный объект расположен в Каменке, квартал 75А, участок 1-75, застройщик ГК «СУ-155». На корпусах полностью устранены замечания, выданные после проверки Службой государственного строительного надзора и экспертизы. Застройщик подал пакет документов, необходимых для получения заключения о соответствии построенного объекта, запланированный срок получения – конец ноября. По корпусу 7 жилого комплекса «Каменка» ведутся работы согласно графику, представленному в Комитет по строительству. Полное завершение строительных работ на этом объекте запланировано также до конца 2016 года.

### ИНВЕСТИЦИИ

# 20 млрд Р

намерен вложить агропромышленный холдинг «ЭКО-культура» в строительство тепличного хозяйства Бокситогорского района. Администрация Ленобласти предлагает компании занять участок площадью свыше 70 га близ моногорода Пикалево. В этом случае инвестор сможет воспользоваться особыми условиями работы в рамках присвоения территории статуса опережающего социально-экономического развития. Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отметил, что размещение производства в Пикалево позволит инвестору воспользоваться рядом налоговых преференций и получить софинансирование из Фонда развития моногородов на строительство инженерной инфраструктуры. Губернатор также предложил включить инвестиционный проект в портфель инициатив, поддерживаемых региональным проектным офисом, для того чтобы избежать бюрократических проволочек при его реализации.

### СДЕЛКА

Активы группы компаний «Элис» стоимостью 3 млрд рублей перешли в собственность. Международная компания «Виктори Страттон Ltd» стала собственником портфеля коммерческой недвижимости ГК «Элис». Данную структуру связывают с семьей Владимира Голубева – делового партнера совладельцев ХК «Адамант». Рыночную стоимость трех ТК площадью 120 тыс. кв. м оценивают в 3 млрд рублей. Недвижимость была залогом по кредиту «Элис» перед банком, но обременения с активов были сняты еще летом. Эксперты считают, что новый собственник вдохнет жизнь в торговые комплексы, несмотря на непростую ситуацию в сегменте. В городе пустует около 7% торговых площадей.

## ЧЕТВЕРГ 24 НОЯБРЯ

### ТОРГИ

# 1,1 млрд Р

потратит компания «Адмиралтейские верфи» на строительство лабораторно-стендового корпуса на набережной реки Фонтанки, 203. Общая площадь здания – 13,5 тыс. кв. м. Компания объявила аукцион на строительство. В техническом задании отмечается, что корпус должен быть построен к октябрю 2018 года. Заявки на участие в аукционе принимаются до 9 декабря. Победитель должен быть выбран 19 декабря.

### ПРОЕКТЫ

ООО «Спортлайф» отказали в возможности возвести на проспекте Луначарского, участок 1, крытый каток с искусственным льдом.

В Смольном рассмотрели заявление инвестора о предоставлении земельного участка площадью 8880 кв. м, но приняли решение в интересах администрации Калининского района. Представители администрации сообщили, что по планам на рассматриваемом земельном участке предполагается строительство спорткомплекса с бассейном для граждан пожилого возраста и маломобильных групп населения, а также со структурными подразделениями СПбГБУ социального обслуживания населения «Комплексный центр социального обслуживания населения Калининского района СПб». Чиновники поддержали планы строительства Центра социального обслуживания с бассейном на указанном участке.



### АУКЦИОН

# 868 млн Р

– в такую сумму обойдется строительство дороги в Приморском районе. Комитет госзаказа Петербурга объявил аукцион. В техническом задании поясняется, что речь идет о дороге на Южной улице до соединения с автомобильной трассой вдоль восточного берега озера Лахтинский разлив. При этом победитель аукциона должен будет самостоятельно подготовить рабочую документацию по проекту. Заявки на участие в аукционе принимаются до 14 декабря. Победитель должен быть выбран 26 декабря.

## ПЯТНИЦА 25 НОЯБРЯ

### КЛАСТЕР

Комитет по инвестициям сформировал перечень адресов, которые будут предлагаться инвесторам как перспективные площадки для создания объектов креативного кластера: на Каменноостровском проспекте, 58-60А; на Кадетской линии, 21А; на Садовой улице, 28-30, корп. 54 и 55; на Курской улице, 11/72; на проспекте Елизарова, 45А; в Кронштадте, на улице Восстания, 7. Эти объекты могут быть переданы инвесторам на льготных условиях по договору аренды или концессионному соглашению. В первом случае арендатор и субарендаторы обязаны использовать не менее 70% площади арендуемого здания или помещения под культурную, творческую деятельность или предоставление образовательных услуг. В Комитете по инвестициям уже подготовлен проект закона, который установит коэффициент социальной значимости для организаций, которые сдают объект нежилого фонда в субаренду. Согласно концессионному соглашению, партнер города должен осуществить реконструкцию объекта недвижимости. В процессе использования часть площади объекта недвижимости должна быть передана в субаренду лицам, осуществляющим культурную и творческую деятельность. Размер площади устанавливается соглашением.

### ИНВЕСТИЦИИ

# 340,7 млрд Р

составил объем инвестиций в петербургскую экономику за 9 месяцев текущего года. Это на 45 млрд рублей больше, чем за аналогичный период 2015 года. С начала года доля бюджетных инвестиций в основной капитал составила 18,2%, снизившись на 10%. Этот фактор говорит о замещении бюджетных средств финансированием инвесторов. В этом году постановлениями правительства Санкт-Петербурга статус стратегических получили 8 новых проектов с общим объемом инвестиций порядка 116 млрд рублей. На днях в Смольном рассмотрели перспективные инвестиционные проекты, в числе которых центр моды, индустрии и легкой промышленности, а также центр весового контроля на региональных трассах.

### ПРОЕКТ

ПАО «Газпром» получило разрешение на строительство комплекса зданий и сооружений рядом с будущей штаб-квартирой в Приморском районе. Газпром начнет первый этап строительства на Лахтинском проспекте, дом 2, корпус 3, литера А, а также южнее дома № 2, корпус 3, литера Ж, по этому же проспекту. Компания займется инженерной подготовкой территории для строительства объекта.



## ПРОЕКТ

## ОБХОДНЫЕ ПУТИ МУРИНО

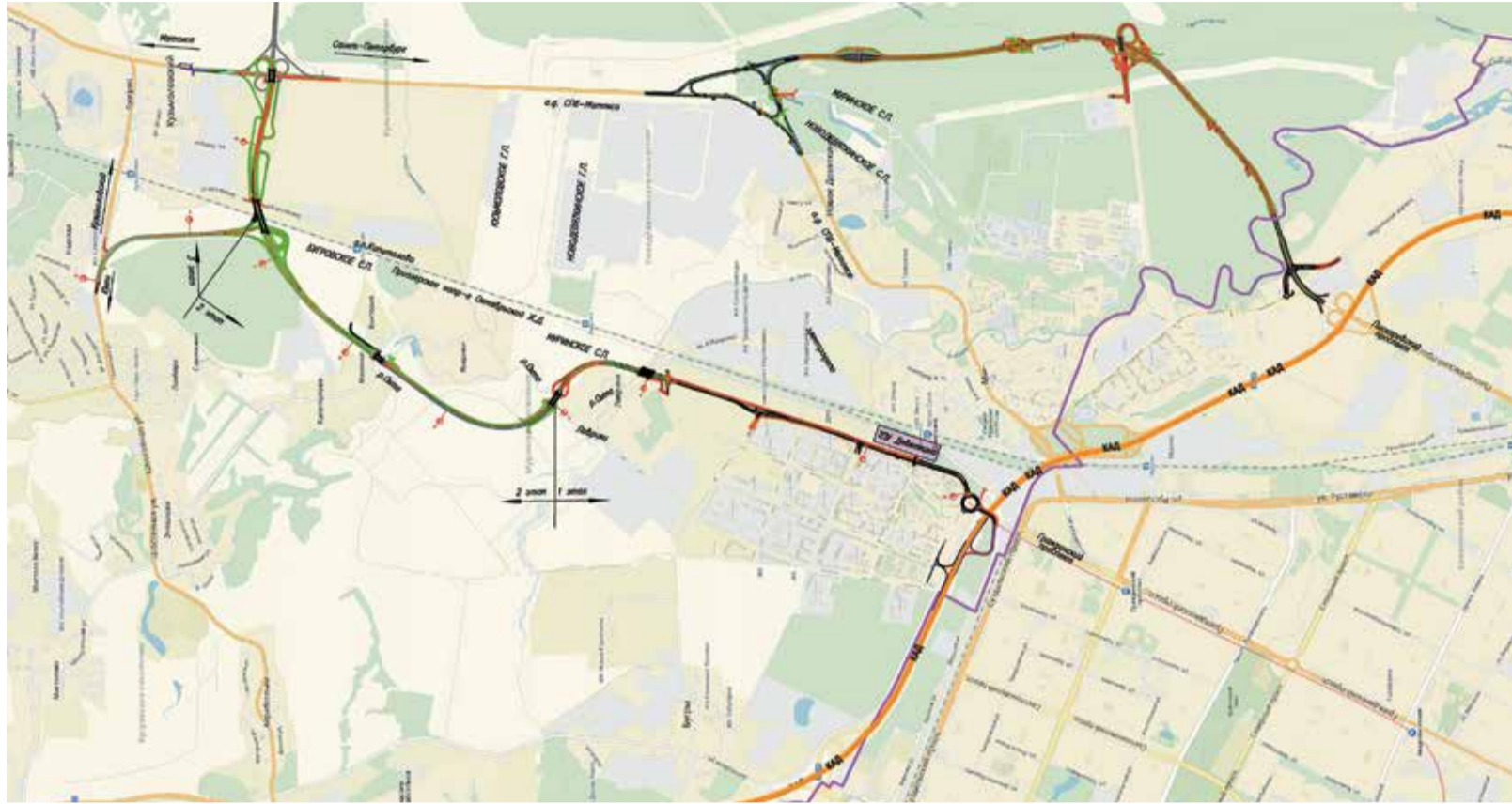


Схема развития транспортной сети Всеволожского района Ленинградской области в обход населенных пунктов Мурино, Новое Девяткино

## НАЧАЛО НА СТР. 1

Решение проблемы, связанной с постоянными пробками на дорогах в Мурино и Новом Девяткино, чиновники разделили на несколько этапов, два из которых могут быть пройдены в ближайшие три года. Они предусмотрены в проекте АО «Петербург-Дорсервис», разработанном по заказу областной администрации на деньги группы компаний «ЦДС», которая строит в Мурино большие жилые массивы.

Проект предполагает строительство двух транспортных обходов Мурино – «справа» и «слева», в створах Пискаревского и Гражданского проспектов.

Обход «справа» – это начало проектируемого участка новой дороги в Красногвардейском районе в месте развязки КАД с Пискаревским проспектом, а конец участка – выход на дорогу Санкт-Петербург – Матокса или Токсовское шоссе. Этап включает две двухуровневые транспортные развязки и мост через реку Большая Охта. Примерная длина будущей четырехполосной трассы – 7 км.

Дорога «слева» в проекте следует из Петербурга от КАД в обход Мурино

и Нового Девяткино с выходом на то же Токсовское шоссе во Всеволожском районе в створе Гражданского проспекта. Общая протяженность этой магистрали составляет 10 км, проезжая часть будет тоже четырехполосной.

Обход «справа» оценивается минимум в 5,5 млрд рублей, а «слева» – в целом не менее чем в 15 млрд рублей. Между тем начало работ коснется именно этого более дорогого участка, планируемого в перспективе в сторону Кузьмоллово. Речь идет о проезде под КАД в створе Гражданского проспекта. Власти считают возможным открыть его летом 2017 года, поскольку, по словам заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина, «технологический проезд там есть, нужно только выполнить мероприятия по безопасности». Под технологическим проездом чиновник подразумевает существующую дорогу, изначально созданную для сельскохозяйственного транспорта. Власти считают, что, пустив по ней движение под КАД до улицы Верхней с выходом на проспект Культуры, они смогут снять самые крупные заторы от Шоссейной

улицы до станции метро «Девяткино». Точную сумму реализации этого этапа в администрации не называют. По словам Михаила Москвина, расходы в данной части на себя берут застройщики жилья в Мурино, в том числе группа компаний «ЦДС», а также сеть «Лента», которая строит там новый гипермаркет.

Начало иных этапов упирается в согласование проектной документации, включая проект планировки территории и поиск финансовых средств. Генеральный директор АО «Петербург-Дорсервис» Игорь Пичугов рассчитывает сдать весь проект в экспертизу в лучшем случае через полгода. Соответственно, лишь после заключения экспертизы можно будет говорить о точной сумме расходов, которые понесут все участники проекта. Как отметил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, в региональном бюджете есть почти 800 млн рублей, которые можно направить на строительство съездов с КАД в районе Гражданского проспекта с выходом в западное Мурино в направлении станции метро «Девяткино». В целом этот этап (строительство при-

мерно 1,8 км) проектировщики оценили в 1 млрд 168 млн рублей.

К реализации проекта в целом власти намерены привлечь инвесторов, в частности застройщиков жилья в районах Мурино и Нового Девяткино. В противном случае губернатор готов принять «меры по ограничению строительства в этой зоне». «Если не договоримся с инвесторами, поставим замок на воротах, пока не решим проблему», – пригрозил Александр Дрозденко.

Власти дали понять, что обход Мурино «справа» без внебюджетных средств будет невозможен. Чиновники планируют летом 2017 года подать в Росавтодор заявку о софинансировании этой дороги за счет сборов системы «Платон», а также объявить конкурс на участие в ГЧП. Новая магистраль будет платной для транзитных транспортных средств. Жители Мурино будут пользоваться ею бесплатно.

О строительстве всей дороги от транспортно-пересадочного узла «Девяткино» в сторону Кузьмоллово стоимостью в 15 млрд рублей речь пока не идет, поскольку, как объясняет губернатор, «сумма крепче».

## ЗАКОН

## НА БЛАГОУСТРОЙСТВО ГОРОДОВ РОССИИ ВЫДЕЛЯТ 71 МЛРД РУБЛЕЙ

Правительство РФ утвердило национальный проект «ЖКХ и городская среда». Проект разработан Минстроем РФ и направлен на формирование единых современных требований проектирования и благоустройства городов. Он рассчитан до 2020 года и его реализация потребует 71 млрд рублей.

## ПОДПИСАНО ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОМ ПРИМЕНЕНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Премьер-министр Дмитрий Медведев подписал постановление о повторном применении проектной документации в сфере капитального строительства. В последнее время все чаще случается, что стоимость строительства соцобъектов в разных регионах отличается на порядок. Подобная мера позволит сэкономить бюджетные средства за счет снижения стоимости разработки проектной документации. В дальнейшем будет сформирован банк эффективных проектов повторного применения.

## ВЫПЛАТЫ ВЛАДЕЛЬЦАМ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МОГУТ ПРИОСТАНОВИТЬ

Госдума приняла в первом чтении законопроект Правительства РФ о приостановлении на 3 года выплат компенсации собственникам объектов культурного наследия по затратам на их сохранение. Законопроект предлагает приостановить до 1 января 2020 года выплаты физическим и юридическим лицам компенсации за произведенные за свой счет затраты на работы по сохранению объектов культурного наследия федерального значения. Возможность такого решения оговаривается, если в очередном финансовом году и плановом периоде общий объем расходов недостаточен для финансового обеспечения установленных законодательством РФ расходных обязательств. Авторы поясняют, что планируемая дата вступления в силу данного законопроекта – 1 января 2017 года.

**ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ  
И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

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

[www.perspektivazhbi.ru](http://www.perspektivazhbi.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](http://www.expmos.ru)



ОБЗОР

# ПАНЕЛЬ ОБЕЩАЕТ БЫТЬ

Татьяна Мишина

**Крупнопанельное домостроение возрождается, а поставщики ЖБИ рассчитывают на большое будущее. За шесть лет доля панельных домов выросла на 8%. По мнению экспертов, на руку производителям панелей сыграет переход от «долевки» к проектному финансированию и возвращение типовой застройки.**



**РАСТУЩИЙ РЫНОК**

Доля панельных домов в петербургских новостройках выросла с 7% в 2010 году до 15% в 2016 году. По различным оценкам, суммарная площадь жилых зданий по технологии сборного домостроения составляет от 470 до 700 тыс. кв. м. Это гораздо выше, чем показатели 2010 года, но намного меньше, чем строилось 20–25 лет назад. Четверть века назад типовое жилье из сборного железобетона составляло три четверти всех новостроек.

«Основное влияние на уход с рынка панельных домов оказало ужесточение требований к теплозащите зданий, — полагает генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт», а в прошлом технический директор ДСК-3 Анатолий Плотников. — Тогда домостроительные комбинаты не смогли перейти на продукцию, отвечающую новым нормативам, и приостановили работу. Но сегодня у производителей панелей есть современные планировочные, инженерные, конструкторские и энергосберегающие решения — трехслойные фасады, бесшовные технологии, широкий выбор фасадной отделки. Поэтому у «панелей» есть перспектива и дальше наращивать объемы строительства».

На нужды панельного домостроения в регионе работают более 10 предприятий из 100 производителей ЖБИ. Общий объем регионального рынка сборного железобетона эксперты оценивают в 750–850 тыс. кубометров.

По данным консалтинговой группы «Решение», в общем объеме строящегося жилья панельная технология занимает третье место после монолитной и монолитно-кирпичной, хотя имеет тенденцию к росту: по состоянию на октябрь 2015 года на панельные технологии приходилось более 1,9 млн кв. м строящегося жилья в Петербурге и Ленобласти, к октябрю 2016 года — уже 2,2 млн кв. м.

**ПАНЕЛЬНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ**

Петербургские поставщики продукции рассчитывают на дальнейший рост рынка. По оценке коммерческого директора ООО «ФиннГрад» Вячеслава Засухина, доля панелей может вырасти до 30–40%.

«В «УНИСТО Петросталь» разработаны два крупных проекта с применением панелей комбината «Муринский», — рас-

**ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА**

ООО «ЛСР. Строительство-СЗ» (бывший ДСК «БЛОК») в составе «Группы ЛСР»
ОАО «ЛСР. ЖБИ-СЗ» (бывшее ОАО «ПО «Баррикада», завод ЖБИ-3 в Гатчине на базе бывшего «Гатчинского ДСК») в составе «Группы ЛСР»
Завод «Финнпанель» (бывший BetSet)
Завод «Бетонекс»
Завод «ДСК-3», актив ГК «Интеко», производство остановлено
ОАО «ДСК-5» в составе ГСК
ДСК «Войковицы», ранее входил в состав «СУ-155»
ДСК «Киришский»
ДСК «Кировский» (КДСК)
ЗАО «Гатчинский ССК» в составе ГК «Ленстройматериалы»
ООО «ЛИДЕР Пром» в составе ГК «Лидер Групп»
СК «Муринский» в составе «УНИСТО Петросталь»

сказывает директор комбината Роман Лазенков. — Некоторые застройщики также планируют развивать панельное строительство. Кроме того, в следующем году строительство продолжит расти в сторону области, где востребовано жилье экономкласса, а это приведет к росту панельного домостроения».

По его словам, все новые заводы в регионе прошли модернизацию и работают на современном оборудовании: это позволяет архитекторам экспериментировать с фасадами и этажностью, а конструкторам — разнообразить номенклатуру изделий.

Вместе с тем панельное домостроение по-прежнему проигрывает монолитному в свободе планировок, возможности устройства подземных паркингов, гибкости и разнообразии архитектурных решений, но выигрывает в цене и сроках строительства. Надо отметить, что большинство работающих в регионе домостроительных комбинатов входят в состав строительных холдингов, что гарантирует предприятиям постоянную загрузку, а компаниям — снижение внутренних транзакционных издержек. Как правило, панельные дома обходятся на 25% дешевле монолитных и возводятся на 30% быстрее вне зависимости от сезона.

«Скорость строительства крупнопанельных домов находится вне конкуренции», — уверяет Анатолий Плотников, ссылаясь на рекордную стройку 1980-х годов, когда в Улянке 9-этажный жилой дом из 9 секций был построен за 10 дней.

Генеральный директор ООО «Медиа

Лаборатория» Сергей Бобашев полагает, что предубеждение против панельных домов «растет» из начала 2000-х, когда единственной альтернативой этим домам был старый фонд. На фоне «сталинок» панельное жилье с низкими потолками, тесными квартирами и плохой звуко- и гидроизоляцией выглядело малоприятным. Но как только появились новые панельные дома с достаточно высокими потолками, удачными планировкам и фасадными решениями,

то при одинаковой локации квартиры в них стали стоить дороже, чем в соседних сталинских домах.

**ЭКОНОМИЯ ЭКОНОМИИ РОЗНЬ**

Панель приемлема, когда есть спрос на типовое проектирование, считает между тем вице-президент Союза архитекторов Санкт-Петербурга Святослав Гайкович. По его словам, выгодное для производителя панелей строительство начинается с квартала в 20 га.

«Чтобы оправдать выводимую на рынок систему панельного домостроения, потребуется построить 500 тысяч квадратных метров типового жилья», — поясняет архитектор.

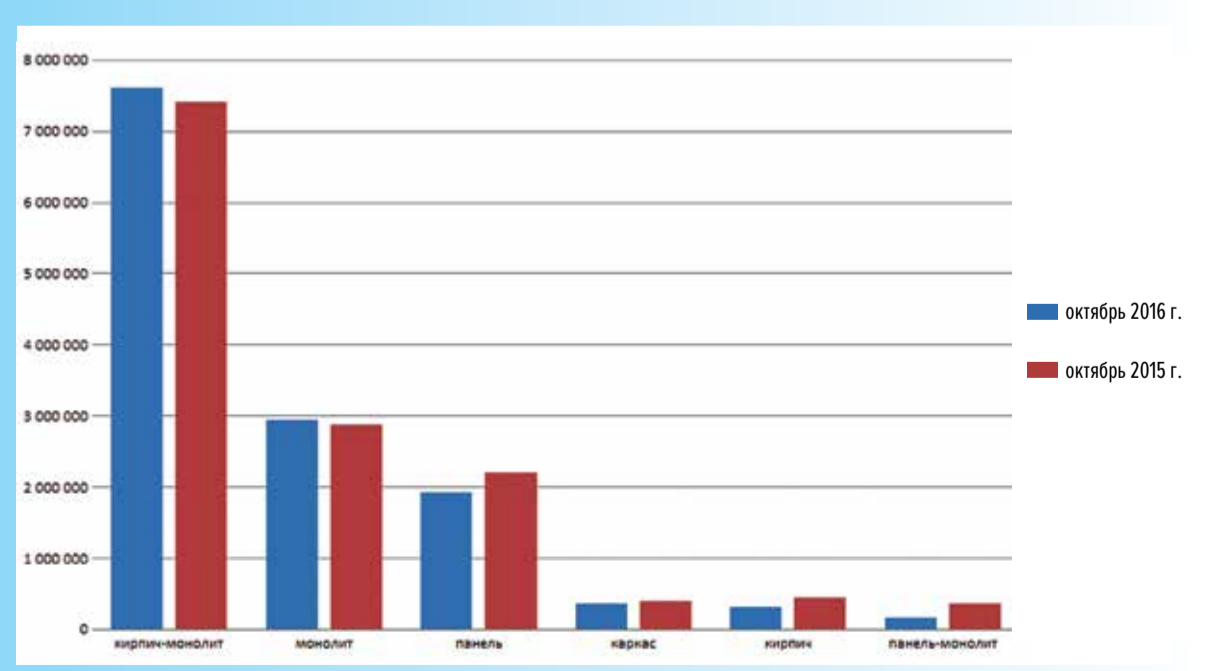
Вячеслав Засухин, наоборот, уверен, что переход от «долевки» к проектному финансированию сыграет на руку производителям панелей независимо от объемов строительства. Это заставит строителей строить интенсивнее, чтобы сократить сроки кредитования в банках, и дешевле, чтобы обеспечить лишний процент рентабельности на фоне снижения спроса. Монолитная технология не позволяет соблюсти эти параметры, и конкурентоспособность панелей будет только расти.

В подтверждение своих слов он приводит опыт экспортных поставок ЖБИ с предприятий «ФиннГрада» в Скандинавию и, в частности, в Швецию, где потребительский спрос в размере 7 млн кв. м жилья поддерживается за счет бюджетного финансирования.

«Участились визиты девелоперов, которые просят пересчитать проект с учетом панельных технологий, — рассказывает топ-менеджер. — Но на российском рынке осталось не так много проектировщиков и монтажных организаций, умеющих работать с панелью. Поэтому на рынок уже нацелились строители из стран Прибалтики и Белоруссии, где нарабатан опыт монтажа сборных панельных конструкций, произведенных по современным усовершенствованным технологиям».

По мнению Вячеслава Засухина, российским девелоперам в ближайшие 5–6 лет будет важно найти точку равновесия между панельными технологиями и потребностями рынка. Скорее всего, это будет реализовано с помощью ПО, позволяющего соединить технологии проектирования, производства, доставки, строительства, управления строительством и при этом оптимизировать бюджет. «Такие технологии уже созданы и успешно развиваются», — отметил он.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ ПО ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, кв. м. жилья**



ИСТОЧНИК: ГК «Решение»



## ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

## ГЧП: ЗА И ПРОТИВ

Мария Мельникова

**Пока компания «Магистраль северной столицы» готовится к сдаче центрального участка ЗСД, депутаты петербургского ЗакСа в очередной раз поставили под сомнение возможность государственно-частного партнерства. Однако Смольный и строители сходятся во мнении, что без ГЧП важную для города инфраструктуру просто не построить.**

## ДЕПУТАТЫ ПРОТИВ ГЧП

На минувшем заседании петербургского парламента депутаты от трех фракций в очередной раз призвали нарушить контракт по строительству центральной части Западного скоростного диаметра и не выплачивать компании «Магистраль северной столицы» (МСС) 4,6 млрд рублей из городской казны.

Оксана Дмитриева из «Партии Роста» назвала этот проект экономически неосостоятельным и предложила направить сэкономленные деньги на финансирование транспортных организаций во имя заморозки тарифов на проезд.

Депутат от фракции «Яблоко» Борис Вишневский поддержал идею отказа от выплаты МСС. Парламентарий напомнил, что в проекте бюджета города на 2017 год предлагается направить 2 млрд 241 млн 200 тыс. рублей на выплату процентов по облигационному

займу застройщику центрального участка ЗСД. «Город построил за свои деньги два участка ЗСД и должен из кармана налогоплательщиков заплатить проценты по данному облигационному займу», — возмущается депутат. Он предложил направить данную сумму на реализацию программы «Молодежи — доступное жилье», финансирование которой в 2017 году будет ниже показателей прошлого года, и на расселение коммунальных квартир.

Советник юридической фирмы «Бейкер и Макензи» Ольга Аникина отметила, что договор МСС и Смольного в целом соответствует мировой практике.

что о нарушении контракта с МСС не может быть и речи. «Насколько известно, правительство Петербурга гарантировало минимальный доход от эксплуатации ЗСД на определенном уровне. Но, поскольку в настоящий момент такого дохода эксплуатирующая ЗСД организация не достигла, она имеет право на соответствующие компенсационные выплаты», — сообщил управляющий партнер адвокатского бюро «Торн» Станислав Бобков. — Следует обратить внимание на условие, согласно которому эксплуатирующая ЗСД организация выплатит правительству города 90% разницы, если годовая выручка проекта будет превышать сумму минимального дохода».

иительство которых никакого бюджета не хватит.

Министр транспорта РФ Максим Соколов, выступая на транспортной конференции, положительно оценил опыт Северной столицы в использовании схемы ГЧП для строительства инфраструктуры. На данный момент Петербург является лидером среди других городов РФ по количеству реализованных и реализуемых ГЧП-проектов и концессионных соглашений.

Губернатор Георгий Полтавченко считает, что необходимая транспортная инфраструктура не приносит прибыли, поэтому без ГЧП бизнес за такие проекты просто не берется. «У нас большие планы на государственно-частное партнерство», — сообщил глава города.

Плюсы ГЧП очевидны: город, по сути, покупает важные инфраструктурные объекты в рассрочку. По оценкам экс-



«Необходимая для частного партнера норма прибыли и иные финансовые расчеты закладываются в проект при его запуске, и частный партнер должен быть уверен в том, что если уж соглашение о ГЧП заключено, то оно будет надлежащим образом исполняться партнером. В противном случае шансы города на осуществление иных масштабных и социально значимых проектов по модели ГЧП существенно снизятся, не говоря уже о возможных прямых последствиях неисполнения договора городом», — заявила юрист.

Представители МСС поясняют, что вся финансовая система взаимодействия юрлица с городом прописана в соответствующем договоре. Кроме того, компания настаивает, что ее предложение по строительству центрального участка ЗСД было гораздо более экономичным, нежели другие проекты.

## НЕУСТОЙКА НА 70 МЛРД РУБЛЕЙ

В свою очередь бывший представитель правительства Петербурга в ЗакСе Михаил Бродский напомнил, что Смольный заключил договор с МСС, за неисполнение которого городу придется выплатить МСС штраф в размере 70 млрд рублей. Соответственно, об отказе в выплате не может быть и речи. В результате большинство депутатов проголосовало за выполнение договора с застройщиком.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» юристы также считают,

пертов, это несколько удорожает объект, однако возможности заплатить меньше, но сразу у города попросту нет.

Минусы ГЧП также понятны. Депутаты Алексей Ковалев и Борис Вишневский постоянно критикуют такую схему работы с бизнесом за недостаточную прозрачность.

Заместитель главы Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и области Валентин Енокаев полагает: «Дело в том, что многие строительные компании требуют гарантии на будущую прибыль еще до реализации проекта. В результате именно на бюджет города ложатся все риски».

Опрошенные компании выразили готовность участвовать в ГЧП-проектах, если будет интересное и прибыльное предложение. Однако есть и те, кто уже сейчас готов подписывать соглашение со Смольным.

«Мы положительно относимся к ГЧП-схеме и в ближайшие пять лет намерены начать реализацию такого проекта. Наша компания уже сейчас рассматривает возможность заключить ГЧП-контракт на строительство поликлиники или детского сада», — сообщил заместитель генерального директора компании «Лиговский канал» Максим Жабин.

Стоит отметить, что федеральное и городское правительство не раз заявляло о том, что практику государственно-частного партнерства необходимо расширять, потому что это единственная возможность реализовать крупные инфраструктурные объекты, на стро-

## ПЕРСПЕКТИВЫ

## ЭКСПЕРТИЗА ОНЛАЙН: ПЕРВЫЕ ИТОГИ

Татьяна Мишина

**Проектировщикам и застройщикам в Петербурге теперь можно обращаться к специалистам Госстройнадзора и Центра госэкспертизы круглосуточно семь дней в неделю — стоит только открыть на сайтах организаций «Личные кабинеты», чтобы пользоваться новым электронным сервисом из любой точки, где есть доступ в Интернет. Первые проекты в электронном виде уже находятся в работе.**

Возможности и перспективы дополнительного функционала, с помощью которого можно дистанционно принимать от заявителя документы и проектную документацию, эксперты обсудили на встрече с пользователями этих услуг.

«Разрабатывая и внедряя электронный сервис, мы ставили задачу упростить общение с заказчиками, усовершенствовать и сделать наши услуги удобнее, а деятельность Службы — более открытой», — поясняет первый заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Евгений Ким.

Первые шаги в этом направлении в ведомстве были сделаны еще три года назад с открытием для заявителя «Личного кабинета». Полностью услуги в электронном виде Госстройнадзор начал предоставлять летом 2016 года: таким образом, сегодня можно подать и зарегистрировать заявления, получить необходимые разрешения, а также записаться на прием. Пока за электронной услугой обратились 12 заявителей. Большинство из заказчиков активно пользуются возможностью с июня 2015 года подать документацию через многофункциональные центры предоставления госуслуг (МФЦ).

«Подача заявлений через МФЦ, которых в городе 58, избавила заказчиков от очередей, но не избавила от необходимости тратить время на подготовку бумажной версии документов и личного присутствия в многофункциональном центре. Все это, по нашим подсчетам, занимает порядка 9 часов. Электронная услуга сокращает эти затраты», — считает начальник информационного отдела Службы госстройнадзора и экспертизы Константин Будников.

С 1 сентября этого года в СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» стала доступной опция подачи в электронном виде заявления на проведение экспертизы, обработку проектной документации и получения заключения. Из примерно 400 проектов, которые находятся в работе Центра, принято более 30 заявлений на прохождение экспертизы в электронном виде, в том числе 10 — с загрузкой документации через новый «Личный кабинет». Чтобы упростить и ускорить работу в «Личном кабинете», в ЦГЭ

сократили количество полей в заявке с 72 до 40 и повысили скорость загрузки документации до 1 Гбита/с. Специалисты ЦГЭ продолжают совершенствовать систему, в том числе по синхронизации работы с информационными моделями, учитывая перспективы развития BIM-технологий.

«Мы готовы к официальному переходу госэкспертизы на электронный документооборот с 1 января 2017 года», — прокомментировал ситуацию глава ЦГЭ Игорь Юдин. Он напомнил также, что благодаря новому сервису стало возможным сократить сроки проведения экспертизы (от регистрации заявки до выдачи заключения) до 35 дней. Обычно эти сроки составляют 45+30 дней для жилых объектов, 60+30 дней — для нежилых. Ранее Госстройнадзор Петербурга также выступил с инициативой внести изменения в Градостроительный кодекс, сократив срок выдачи разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию с 10 календарных до 7 рабочих дней.

Стоит отметить, Служба госстройнадзора совместно с ЦГЭ создали единую информационную систему, которая позволяет принимать заявления для проведения экспертизы и выдачи разрешений, а также сохранять всю документацию в едином электронном архиве, чтобы сократить временные затраты для заявителей при обращении за услугами экспертизы и Госстройнадзора.

Вместе с тем далеко не все заявители ощутили преимущества новой схемы. Как оказалось, переход на предоставление госуслуг в электронном формате требует от проектных организаций технической подготовки для перевода проектной документации в электронную форму и наличия усиленной электронной подписи. К тому же у проектировщиков по поводу нововведения уже образовались вопросы, связанные с требованиями оформления документов, их архивации, корректировкой отдельных разделов и многие другие.

Чтобы устранить возникающие сложности и ускорить освоение нового сервиса, в ЦГЭ организованы обучающие семинары, работают консультанты, организована горячая линия, разработаны рекомендации по формированию электронного пакета проектно-сметных документов.



РЕФОРМА

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

**КЛЮЧЕВЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ 372-ФЗ:**

- 1 ноября 2016**

Размещение средств компфондов СРО на спецсчетах в банках, соответствующих требованиям постановления правительства РФ от 27.09.2016 № 970.
- 1 декабря 2016**

Самоопределение членов СРО, подача в СРО уведомления о:
 
  - добровольном прекращении членства;
  - переходе в другую СРО по месту регистрации;
  - сохранении членства в текущей СРО.
- 1 марта 2017**

Принятие решения о реорганизации СРО в форме присоединения (если необходимо).
- ДО 1 июля 2017**

Для СРО:
 
  - проведение общих собраний для приведения документов и компфондов СРО в соответствие с ГрК РФ;
  - подача в Ростехнадзор документов для подтверждения статуса СРО.
- С 1 июля 2017**

Для членов СРО:
 
  - прекращение действия свидетельства о допуске;
  - исключение членов, не подавших уведомление до 1 декабря 2016 г.
- 1 сентября 2017**

Окончание срока на подачу заявления о переводе средств компфонда при переходе по региональному принципу.
- 1 октября 2017**

Исключение СРО Ростехнадзором из госреестра в случае неподтверждения статуса СРО, а также нахождения в ее составе членов из других регионов.
- 1.07.2021 – 30.06.2022**

Получение ранее уплаченных в компфонды СРО средств при подаче соответствующего заявления.

**УВЕДОМЛЕНИЕ ДО 1 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**

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

**О СОХРАНЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО**

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

**О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО**

- указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017);
- более не состоять в составе членов какой-либо СРО в области строительства;
- направление заявления с 01.07.2021 по 30.06.2022 и получение ранее уплаченных средств в компенсационный фонд СРО.

**О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ПЕРЕХОДОМ В ДРУГУЮ СРО**

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

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

**ВОЗМОЖНЫЕ НАРУШЕНИЯ СО СТОРОНЫ СРО:**

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

**ЧТО ДЕЛАТЬ В ТАКИХ СЛУЧАЯХ?**  
Подготовить исковое заявление в суд. Незамедлительно подготовить жалобу в Ассоциацию «Национальное объединение строителей», приложить копии документов.  
**ЖАЛОБУ НАПРАВИТЬ** по электронной почте info@nostroy.ru или по адресу: 123242, Москва, Малая Грузинская, 3. Телефон +7 (495) 987-31-50.

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

**ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО В СРО**

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

**НЕОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО В СРО**

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

КРУГЛЫЙ СТОЛ

**КОЛЛЕКТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ДРУГИЕ ГРАНИ РЕФОРМЫ**

Мария Мельникова

**Изменения в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты, изложенные в федеральном законе № 372-ФЗ, уже вступили в силу, однако у игроков строительного рынка по-прежнему много вопросов. Самые важные аспекты обсуждались на практическом семинаре под руководством координатора Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова и члена Комитета по регламенту НОСТРОЙ Игоря Бондаренко.**

В ближайшее время рынку предстоит пережить множество нововведений. «В 372-м федеральном законе очень много нюансов. Мы отдаем себе отчет в том, что он требует разъяснений», – сказал, открывая семинар, координатор НОСТРОЙ по СПб.

Возможно, в связи с этим не все саморегулируемые организации предприняли конкретные шаги, чтобы выполнить новые законодательные новеллы. Например, документ обязывает СРО до 1 ноября 2016 года разместить средства компенсационных фондов в банках, отвечающих соответствующим требованиям. Однако, по данным Алексея Белоусова, на сегодняшний день из 30 СРО Петербурга только 7 выполнили это условие полностью, еще 16 – частично.

Эксперты призывают строительные компании тщательно изучить некоторые вопросы – в частности, проблему перехода из одной СРО в другую. «До 1 июля

2017 года все СРО, намеревающиеся работать в России, должны подтвердить свой статус в Ростехнадзоре», – уточняет г-н Белоусов. Он также подчеркивает, что 1 октября 2017 года все СРО, не выполнившие требования 372-ФЗ, будут исключены из госреестра.

Член Комитета по регламенту НОСТРОЙ Игорь Бондаренко призвал предпринимателей обращать внимание на форму уведомлений и заявлений. Он пояснил, что до 1 декабря 2016 года юридические лица должны подать в свои СРО уведомления с указанием либо о добровольном прекращении членства в саморегулируемой организации, либо о планировании вступления в другую СРО, либо о сохранении членства в текущей саморегулируемой организации. «Есть СРО, которые стремятся усложнить выход компаний, поэтому такие СРО разрабатывают собственные формы уведомлений», – предупредил г-н Бондаренко. Эксперты обратили внимание компаний на то,

что рекомендуемые формы уведомлений и заявлений размещены на сайте НОСТРОЙ.

Важным моментом № 372-ФЗ стало положение о создании двух компенсационных фондов СРО: возмещения вреда (ВВ) и обеспечения договорных обязательств (ОДО). Первый необходимо формировать всем в обязательном порядке, второй – при определенных обстоятельствах.

Для создания компфонда ОДО саморегулируемой организации необходимы 30 и более членов, которые намерены участвовать в конкурентных процедурах по законодательству РФ. СРО изыскателей или проектировщиков могут создать такой фонд, если наберется 15 и более членов, желающих участвовать в конкурентных процедурах по законодательству РФ.

Как отметил г-н Белоусов, компфонд ВВ порождает коллективную ответственность. В ситуации, когда из этого фонда будет нужно выплатить средства,

а имеющаяся на счете сумма окажется недостаточной, все члены компфонда должны в течение месяца возместить недостающие средства за счет дополнительных взносов. «В связи с этим, принимая решение о выборе СРО, тщательно изучите, каков размер ее компфонда, какие организации состоят в ней», – обратился Алексей Белоусов к представителям компаний, присутствующих на мероприятии.

При этом эксперт отметил, что коллективная ответственность позволит решать проблемы взаимодействия между заказчиками и застройщиками более эффективно.

Многих игроков рынка волновал вопрос финансов, уже поступивших в саморегулируемые организации. В законе на этот счет четко прописано, что в случае перехода компании из одной СРО в другую первая обязана перевести ранее уплаченные средства в компенсационный фонд на счета второй. При этом, отметил г-н Белоусов, в законе пока не прописана ответственность за отказ перевода этих средств – однако НОСТРОЙ уже разработал поправку, которая исправит этот законодательный пробел. Документ предлагает во внесудебном порядке, но на основании решения Совета Национального объединения строителей исключать из реестра Ростехнадзора СРО за многократный отказ в переводе средств компфонда.

Еще одним серьезным нововведением № 372-ФЗ стали требования к специалистам. Уже с 1 февраля 2017 года в тестовом режиме начинает работать единый реестр специалистов РФ. По каждой должности в нем будут прописаны очень конкретные требования.

# ГИБКОСТЬ КАК МЕТОД

**Разработка программного обеспечения – одно из самых передовых направлений человеческой деятельности. Неудивительно, что именно в этой среде находят применение самые свежие и оригинальные способы управления проектами. Книга российского ИТ-специалиста Бориса Вольфсона «Гибкое управление проектами и продуктами» дает обзор современных методологий, которые могут оказаться полезными и в работе, далекой от компьютерной индустрии.**

Идеи оригинальных методов разработки программ начали появляться еще в конце пятидесятых годов, но настоящий прорыв наступил в девяностых, когда многим стало очевидно, что существующие тяжеловесные и излишне регламентированные подходы не позволяют качественно и быстро обеспечивать потребности заказчиков. В 2001 году эти методы были объединены в единую систему, получившую название «гибкие методологии разработки» (в специальной литературе часто встречается также синонимичный термин «Agile-методологии»).

## МАНИФЕСТ

В феврале 2001 года в курортном местечке Сноуберд в штате Юта в ходе встречи группы ИТ-специалистов был разработан программный документ, известный как «Манифест гибких методов разработки ПО». Манифест сводится к четырем утверждениям:

- личности и взаимодействие между ними важнее процессов и инструментария;
- работающий продукт важнее исчерпывающей документации по нему;
- сотрудничество с заказчиком важнее согласования деталей контракта;
- реакция на изменения важнее следования плану.

Этот манифест основан на двенадцати принципах, которые вполне универсальны.

1. Высшим приоритетом является удовлетворение заказчика путем своевременной и непрерывной поставки продукта, имеющего самостоятельную ценность.

2. Даже на поздних стадиях разработки приветствуется изменение требований к продукту, чтобы обеспечить заказчику конкурентное преимущество.

3. Выпускать работоспособную стадию продукта следует часто, каждые несколько недель, максимум – каждые несколько месяцев.

4. В течение всей работы над проектом представители бизнес-подразделений и разработчики должны постоянно сотрудничать.

5. Проекты следует выстраивать вокруг мотивированных личностей. Дайте им поддержку и условия, в которых они нуждаются, и доверьте им работу.

6. Наиболее практичным и эффективным методом обмена информацией как с командой, так и внутри команды является личная беседа лицом к лицу.

7. Главным показателем прогресса является работоспособный продукт.

8. Гибкие процессы способствуют устойчивому развитию. Все участники проекта, включая заказчика, должны быть способны постоянно поддерживать такой темп.

9. Непрерывное внимание к техническому совершенству и качеству проектирования увеличивает гибкость.

10. Чрезвычайно важна простота – искусство увеличивать долю работы, которую НЕ придется делать.

11. Лучшие требования, решения и идеи возникают в самоорганизующихся командах.

12. Через регулярные интервалы команда должна анализировать возможности повышения своей эффективности и соответственно корректировать свой подход к работе.

Фактически речь идет о том, что разработку проектов следует разделить на этапы, результатом каждого из которых будет работоспособный продукт, который на каждой стадии постепенно расширяется, дополняется или совершенствуется. Иначе говоря, это развитие идеи MVP – минимально работоспособного продукта, хорошо знакомой специалистам по бережливому производству.

Основное отличие в том, что в случае «гибкого управления» минимально работоспособный продукт служит не для определения перспективности разработки, а для повышения эффективности взаимодействия с заказчиком. Он облегчает понимание истинного потенциала продукта, предоставляя возможность тестирования на самых ранних стадиях разработки, и позволяет своевременно вносить изменения в проект.

## СПОРТИВНЫЙ ПОДХОД

На сегодняшний день наиболее популярной гибкой методологией среди разработчиков программного обеспечения является Scrum, поэтому большая часть книги посвящена именно ей.

**Личности и взаимодействие между ними важнее процессов и инструментария. Работающий продукт важнее исчерпывающей документации по нему. Сотрудничество с заказчиком важнее согласования деталей контракта. Реакция на изменения важнее следования плану.**

Спортивный термин Scrum, обозначающий положение, при котором тесно стоящие регбисты, толкаясь, пытаются завладеть мячом, для описания разработки продуктов впервые применили Хиротака Такеучи и Икуджиро Нонака в своей статье в Harvard Business Review в 1986 году.

В ней они, опираясь на исследования компаний, производящих автомобильную и множительную технику, утверждали, что можно повысить скорость и гибкость разработки. Для этого Такеучи и Нонака предлагали использовать одну немногочисленную межфункциональную команду, работающую в режиме последовательных перекрывающихся этапов, каждый из которых она проходит «как единое целое, передавая мяч между собой». В 1995 году ИТ-специалисты Кен Швабер и Джефф Сазерленд представили этот подход как оформленную методику, которую назвали Scrum.

В основе Scrum – небольшие группы, включающие в себя специалистов

во всех необходимых для автономной работы областях. В группе должны быть выделены двое ответственных. Один из них следит за соблюдением процессов и поддержанием конструктивной атмосферы в команде, а второй, условно называемый «владелец продукта», отвечает за формулировку требований задания, расстановку приоритетов, замыкая на себя общение с заинтересованными сторонами.

Задание разделяется на отдельные фрагменты так, чтобы каждая часть была по возможности небольшой, функционально независимой и потенциально способной использоваться отдельно от остального проекта, то есть имеющей самостоятельную бизнес-ценность. После этого фрагменты упорядочиваются по степени их важности и оцениваются трудозатраты на каждый из них.

Вся дальнейшая работа ведется короткими итерациями, называемыми спринты, которые длятся от одной до четырех недель. Вначале группа, с учетом скорости своей работы, набирает фрагменты проекта, которые собираются выполнить за спринт, начиная с самых важных. Затем члены команды по мере выполнения разбирают их в работу в соответствии с установленными приоритетами. Ежедневно проводится короткое общее совещание, на котором участники «сверяют часы» и обсуждают возникающие проблемы. В конце каждой итерации должен быть представлен работоспособный элемент проекта.



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

ностей продукта, то лучше показать его на практике.

## ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА

Особо важную роль в разработке по Scrum играет «владелец продукта», так как именно он определяет порядок реализации проекта. Для этого автор книги предлагает персонализировать пользователей создаваемого продукта, придав образам конкретные цели и потребности в ценности.

Затем можно заняться определением функциональных потребностей этих пользователей, которые наиболее удоб-

мер дизайн или эргономичность. Важно понимать, что обязательные функции надо развивать до определенного предела, так как с какого-то момента их усовершенствование перестанет повышать удовлетворенность потребителя, в то время как улучшение линейных и привлекательных функций его радует всегда.

«Гибкое управление проектами и продуктами» – результат деятельности ИТ-специалиста, что имеет как свои достоинства, так и недостатки.

К достоинствам можно отнести краткость, которая иногда переходит в конспективность, и кажется, что читаешь смарт-версию книги. А основным недостатком – характерная для людей этой профессии склонность к использованию узкоспециальных терминов и не существующих в обычной речи странно сконструированных англицизмов, без всякой необходимости заменяющих общепринятые слова.

Еще одна проблема (по-видимому, вызванная Scrum-подходом к написанию книги) заключается в ее фрагментарности, и иногда создается впечатление, что некоторые элементы, пусть и законченные и имеющие самостоятельную ценность, были вставлены в текст в произвольном порядке. Хотя, возможно, это еще одна наглядная демонстрация особенностей предлагаемого подхода.

Тем не менее книга Бориса Вольфсона – простой и удобный способ познакомиться с обзором существующих в ИТ-отрасли методов повышения эффективности, многие из которых можно и нужно учитывать в деятельности любой компании, занимающейся разработками или производством.

Приятного вам чтения, и пусть гибкость в работе принесет вам устойчивый успех!

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

но представлять визуально, на доске. Сначала выявляются основные виды деятельности, из них проистекают базовые задачи, которые, в свою очередь, разделяются на подзадачи, расположенные по мере убывания их значимости. Верхний слой подзадач – основные, обеспечивающие минимальное функционирование продукта и обычно попадающие в первые спринты. Ниже оказываются различные расширения, дополнения и улучшения, и чем ниже подзадачи находятся, тем они менее важны.

Чтобы понять, какие задачи являются базовыми, следует учитывать, к какой категории функциональности продукта они относятся. Три основных категории, которые предлагает автор книги, – обязательные, линейные и привлекательные. Обязательные функции – те, без которых продукт не нужен. Линейные – те, которые повышают удовлетворенность потребителя при эксплуатации. А привлекательные – те, которые влекут потребителя в продукт, напри-

Для определения целей отдельных спринтов книга предлагает использовать набор из пяти критериев: цели должны быть определенные, измеримые, достижимые, значимые и имеющие срок выполнения.

После завершения каждого спринта его необходимо проанализировать, чтобы иметь возможность совершенствовать свои процессы. Также нужно провести демонстрацию результатов разработки, чтобы получить «обратную связь» от «владельца продукта», который может изменить (или оставить прежними) требования к проекту и расстановку приоритетов, после чего можно запускать следующий спринт.

Чтобы получить качественную «обратную связь», нужно продемонстрировать именно готовую работу, а не красивую презентацию или отчет. Понять необходимость изменений заказчик сможет, только увидев то, что уже сделано. А поскольку мерилом успеха является прирост функциональных возмож-



# ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОПОЛНЯЮТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

Наталья Бурковская

**Рынок опускается на дно, и это – лучшее время для покупки земли. Цены на землю сократились на треть. Однако девелоперы стали более разборчивы и хотят приобретать готовые участки с ясными прогнозами по инвестициям и прибыли. Такие предложения встречаются нечасто, но тем не менее с начала года инвестиции в землю составили более 15 млрд рублей.**

Эксперты отмечают, что 2016 год стал наиболее удачным для пополнения земельного банка: на фоне кризиса цены на землю в Петербурге и ближайших окрестностях упали, а дно рынка уже не за горами. Дисконт на самые удачные участки составил от 25 до 30%. По данным аналитиков, в 2015 году застройщики региона купили чуть менее 300 га земли под строительство 2,8 млн квадратных жилья. К концу лета нынешнего года стало очевидно, что за первое полугодие инвестиции в покупку земли в Петербурге выросли более чем на 40%, превысив 9 млрд рублей. Такой рост эксперты связывали со стабилизацией рисков: банки охотнее выдают кредиты, а население стремится сделать выгодные вложения. Если в прошлом году денежных сделок практически не было и рынок прирастал сделками в рассрочку, взаимозачетами и бартерами, то в нынешнем году сделки с землей закрываются даже живыми деньгами.

Наибольшее число сделок в 2016 году прошло во втором квартале – 7,2 млрд рублей потратили девелоперы на покупку участков под жилищное строительство. Самые крупные сделки совершила ГК «ЦДС», которая купила 15 га на территории энергомеханического завода и завода «Кулон» в Невском и Красногвардейском районах. Сумма покупок составила 5 млрд рублей. Земельные активы также дополнили «РосСтройИнвест» и «Эталон».

По словам Ирины Реут, директора по консалтингу NAI Besar, сейчас ин-

весторы видят для себя возможность выгодно пополнить земельный банк: в то время как одни испытывают финансовые трудности и выставляют земельные активы на продажу, другие скупают их при условии адекватного соотношения цены и качества.

## НАШЕСТВИЕ С СЕВЕРА

На прошлой неделе компания «ЮИТ Санкт-Петербург» приобрела участок площадью 2,4 га рядом со станцией метро «Черная речка». Компания расширила земельный банк за счет надела на Студенческой улице, 24, литера А. Участок приобретен у ООО «БалтСтрой» под многоэтажную жилую застройку. Сумма сделки не разглашается, но эксперты оценивают ее в 600 млн рублей. ЮИТ намерена построить жилой комплекс комфорт-класса на 40 тыс. кв. м, детский сад и паркинг. Новый проект будет выведен на рынок в первой половине 2018 года. Генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов сообщил, что компания намерена и далее расширять земельный банк и готовить к запуску новые проекты в Петербурге, так как видит позитивные изменения на строительном рынке, отмечает рост продаж и ожидает восстановления экономики.

На прошлой неделе стало известно, что холдинг «Аквилон-Инвест» из Архангельска купил два участка в Шушарах. Первый – 2,8 га на Старорусском проспекте, где будет построено более 100 000 кв. м жилья комфорт-класса. Этот участок расположен на землях



«Лидер Групп». Второй надел площадью 1,7 га холдинг приобрел в проекте «На Царскосельских холмах» у компании «Центр развития». Здесь инвестор намерен построить 25 000 кв. м жилья. Сделку с новыми участками эксперты оценили в 1,5 млрд рублей.

## МОСКОВСКАЯ ЭКСПАНСИЯ

В начале ноября о покупке 5,5 га под застройку на Школьной улице в Шушарах объявила московская ФСК «Лидер». Девелопер инвестирует в проект нового ЖК около 6,3 млрд рублей. Участок компания купила у банкротящейся «Метрики». Президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин пояснил, что компания реорганизовала на себя кредит «Метрики» в «Россельхозбанке» в размере 500 млн рублей и получил за это землю. На участке будет построено около 200 тыс. квадратных недвижимости, 88 тыс. из которых составит жилье, а также детский сад и многоуровневый паркинг. Завершить проект девелопер намерен в 2021 году.

Московская группа компаний «ПИК» купила два участка под строительство жилья: 4,3 га на Дальневосточном, 15, и 5 га на Орлово-Денисовском пр. (уч. 3–6). На землях можно возвести почти 200 тыс. кв. м. Размер этих сделок эксперты оценили в 1,5 млрд и 2 млрд рублей соответственно.

Glorax Development намерена инвестировать 5,5 млрд рублей в строительство ЖК комфорт-класса на 106 тыс. кв. м. Под этот проект компания приобрела участок 2,8 га на Лиговском проспекте. Продавцом земли выступило ООО «Самсон-Лиговка», которому принадлежали построенные в 1905 году корпуса мясоперерабатывающего завода «Самсон», демонтированные в июле этого года. Эксперты оценивают эту сделку с землей в 600–800 млн рублей.

Выходцы из Glorax Development, основавшие девелоперскую компанию Verap Group, полгода назад приобрели участок на 10-й Советской улице, 8, где планируют построить жилой комплекс бизнес-класса, вложив 600 млн рублей.

## ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПЛАНЫ

В ближайшее время в Петербурге будут заключены еще несколько крупных сделок с землей. Так, о намерении купить землю заявлял в СМИ совладелец «Аквилон-Инвест» Александр Рогатых. По его словам, компания ведет переговоры о покупке еще нескольких участков под строительство более 200 тыс. квадратных жилья и намерена увеличить свой земельный банк в Петербурге в 2 раза.

Verap Group планирует вложить около 1 млрд рублей в покупку участков в Петербурге. «В Петербурге нам интересны участки в зоне сложившейся застройки, в пределах КАД, где можно будет возвести объект площадью 10–15 тыс. кв. м жилья бизнес-класса», – комментирует планы компании ее генеральный директор Алексей Балыкин.

В ГК «ПИК» считают Петербург инвестиционно привлекательным регионом. В ее планах получить в Петербурге и Ленобласти пятна под строительство 790 тыс. кв. м и нарастить земельный банк в регионе до 1,2 млн кв. м.

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

в Петербурге  
**КТО СТРОИТ**

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

**ОФОРМИТЕ  
ПОДПИСКУ**  
на ПЕЧАТНУЮ  
и ЭЛЕКТРОННУЮ  
версию газеты

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА  
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

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

**YIT**

**ПОКУПКА  
земельных участков**

под жилищное строительство и редевелопмент

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



336-37-57



yitspb.ru



## РЕНОВАЦИЯ



## 47-Й РЕГИОН ВОССТАНАВЛИВАЕТ ШКОЛЫ

**В 2015 году в рамках программы реновации школ в Ленинградской области было отремонтировано 5 школ в 4 районах на общую сумму 118,7 млн рублей из средств областного бюджета. В 2016 году на 300 млн рублей собственных средств была проведена реновация 11 школ в 11 районах. В 2017 году область ставит перед собой еще более амбициозные планы – провести реновацию сразу в 14 школах. В проекте областного бюджета предусмотрено по программе более 600 млн рублей.**

На прошлой неделе завершена реновация Лужской средней общеобразовательной школы № 5. Работы велись 3 месяца в рамках программы «Современное образование Ленинградской области». Инвестиции в проект составили 50,6 млн рублей, большая часть из которых – средства областного бюджета: 45,5 млн рублей.

Здание школы № 5 построено в 1978 году. С момента постройки капитальный ремонт школы не проводился. В школе обучаются 470 человек. В ходе капитального ремонта в трехэтажном здании заменены инженерные сети, оконные блоки, отремонтированы столовая, актовый и спортивный залы, проведен внутренний ремонт классов и других помещений.

В 2015 году школе № 3 города Луги выделены средства в размере 46,9 млн рублей на проведение капитального ремонта. В начале нынешнего года в рамках программы в Сосновом Бору открыли еще одну обновленную среднюю школу № 1. На реновацию было выделено почти 25 млн рублей.

На прошлой неделе администрация Гатчинского района объявила аукцион на реновацию средней школы № 7 в Гатчине. По данным сайта госзакупок, чиновники оценили работы в 61 млн 421 тыс. 530 рублей. В техническом задании отмечается, что речь идет о школе, которая располагается на улице Беляева, 14. Победитель аукциона должен взять на себя весь комплекс работ по реновации объекта. Все работы должны быть закончены до 30 ноября 2017 года. Заявки на участие в аукционе принимаются до 5 декабря. Победитель должен быть выбран 12 декабря.

Программа реновации школ в регионе реализуется по инициативе главы региона Александра Дрозденко. Ленинградская область – первый регион в Российской Федерации, начавший данную программу. Чиновники неоднократно заявляли, что самое главное в этом проекте – возможность сделать фактически новую школу, как внешне, так и внутренне: применить новые строительные технологии, установить новую мебель, оснастить классы в соответствии с современными образовательными стандартами.

В 2016 году объем финансирования из областного бюджета на реновацию школ составит 150 млн рублей. Поданы заявки на проведение капитального ремонта 26 школ, что потребует 822,5 млн рублей.

Программа будет продолжаться, и до 2018 года планируется освоить 1,2 млрд рублей. Следующий ее этап будет рассчитан до 2021 года.

## ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

# КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД ВМЕСТО СУДА



Мария Мельникова

**Поправки в 214-ФЗ становятся все более радикальными. На прошлой неделе свои предложения опубликовало Правительство РФ. Весьма революционно выглядит перераспределение судебных полномочий и реформа контролирующих органов. Эксперты по-разному оценивают влияние этих новелл на процесс строительства.**

## МИНУС ПРОЦЕДУРА НАБЛЮДЕНИЯ, ПЛЮС ЦЕНЫ

В документе Правительства, как и ранее в предложениях Минстроя, говорится о создании юридического лица в форме компенсационного фонда, которое будет аккумулировать денежные средства застройщиков и направлять их на урегулирование отношений между дольщиками и строителями в случае банкротства последних. Однако Кабинет министров пошел дальше и предлагает наделить компенсационный фонд полномочиями арбитражного управляющего в делах о банкротстве строительных компаний.

Как пояснила старший юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры» Александра Улезко, это делается для того, чтобы сократить сроки процесса банкротства компании. Благодаря этой поправке будет упразднена процедура выбора арбитражного управляющего, который играет очень важную роль в судебном процессе: собирает документацию по хозяйственной деятельности компании, включая договоры с подрядными организациями, оспаривает сделки с кредиторами, ведет текущие вопросы и т.д.

Но самое главное, что данная поправка упразднит процедуру наблюдения. «Наблюдение в настоящее время вводится в обязательном порядке и значительно затягивает процедуру банкротства, при этом не приводя к какому-то значимому для дольщиков результату, по сути, являясь подготовительной стадией

банкротства», – отметила юрист. А как известно, строительная компания может взяться за завершение объекта только после банкротства предыдущего застройщика.

Эксперты полагают, что такие поправки действительно могут положительно сказаться на завершении долгостроев. Ведь сегодня дольщикам приходится объединяться в ТСЖ, самим обращаться в суд и вести дела. Но далеко не все обманутые дольщики обладают юридической грамотностью и имеют достаточное количество времени. Если поправки правительства РФ в 214-ФЗ будут приняты в опубликованной редакции, то всем этим займется компенсационный фонд.

Александра Улезко отметила, что такая практика уже действует на рынке кредитных организаций, имеющих лицензию Банка России на привлечение денежных средств физических лиц во вклады. В данном случае арбитражным управляющим по умолчанию является Агентство по страхованию вкладов.

По мнению г-жи Улезко, с одной стороны, это дополнительно обезопасит участников долевого строительства, с другой стороны – обернется повышением цены. «Надо понимать, что компенсационный фонд будет работать исключительно на средства застройщиков», – добавила она.

## КОНТРОЛИРУЮЩИЕ ОРГАНЫ РАССУДЯТ ВМЕСТО СУДОВ

Также поправки в закон о долевом строительстве предполагают создание контролирующих органов

на базе уже существующих структур. На федеральном уровне таким управляющим станет Минстрой, в Санкт-Петербурге – Комитет по строительству, в Ленинградской области – Служба государственного строительного надзора и экспертизы. Контролирующие органы предлагается наделить весьма широким кругом обязанностей: проверка проектной документации, выдача разрешений на строительство и даже возможность запретить строительной компании привлекать деньги дольщиков. Отметим, что на данный момент запретить последнее может только суд.

Заместитель председателя комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленобласти Олег Островский полагает, что это всего лишь новый механизм работы с недобросовестными компаниями, снижающий риски потенциальных покупателей жилья. Пока суд решает, запретить ли компании собирать деньги с физических лиц, горе-застройщик может обмануть еще несколько дольщиков.

Эксперт подчеркивает, что контролирующие органы смогут запрещать только привлечение средств участников долевого строительства. «Ничего не помешает застройщикам продолжать стройку на собственные или заемные средства», – отметил г-н Островский.

Кроме того, Олег Островский призывает не воспринимать вводимые изменения как репрессии. «В законопроекте ясно расписаны случаи, когда деятельность компании, связанная с привлечением денег

дольщиков, подлежит приостановке. Возобновить такую деятельность застройщики смогут после устранения нарушений. Не надо думать, что контролирующие органы начнут массово приостанавливать деятельность компаний. Повального закрытия не будет. К тому же у нас недобросовестных компаний не так уж и много», – добавил эксперт.

Однако руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов считает, что передача судебных полномочий другим органам может негативно отразиться на жизни строителей. «Отсутствие судебного контроля за принятием решения о приостановке деятельности по привлечению средств дольщиков создает соблазн у государственных органов «найти» причину для использования своих полномочий либо выдвинуть альтернативу: «Давайте вы построите не только детский сад, но еще и помещение почты». Или что-то подобное», – высказал опасения юрист.

Дополнительно игроков рынка беспокоит и то, хватит ли ресурсов у контролирующих органов для выполнения таких важных и трудоемких задач. По последним данным, в Комитете по строительству эти функции лягут на двух человек, а в областном Госстройнадзоре – на девятых.

Однако Олег Островский призывает не паниковать раньше времени, так как у этих ведомств в подчинении множество организаций, которым при необходимости можно будет делегировать эту работу.



# ПРОЕКТИРУЕМ МЕТРО



На протяжении 70 лет Научно-исследовательский, проектно-изыскательский институт «Ленметрогипротранс» занимается комплексным проектированием метрополитенов и тоннелей.

По проектам Ленметрогипротранса построен весь метрополитен Санкт-Петербурга, создавались первые линии метро в Казани, Новосибирске, Самаре. В настоящее время институт проектирует новые линии метрополитена в Москве.

Обширна география спроектированных за 70 лет тоннелей различного назначения, в том числе тоннелей Байкало-Амурской железнодорожной магистрали, тоннелей под Беринговым проливом и проливом Невельского. По проектам ОАО «ЛМГТ» велось строительство тоннельных комплексов №№ 1, 2, 3 совмещенной (автомобильная и железная) дороги Адлер – горноклиматический курорт «Альпика-Сервис», железнодорожного тоннеля № 6-бис (на участке Сочи – Адлер СКЖД) и др.

В ОАО «Ленметрогипротранс» трудятся более 380 высококвалифицированных специалистов, включая 18 кандидатов и трех докторов технических наук. Специалисты института награждались государственными премиями, международными и всероссийскими знаками отличия, дипломами за достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в проектно-изыскательской деятельности.

Семидесятилетняя практика проектирования отечественных и зарубежных объектов, совместная работа с различными научными и проектными организациями, высокий уровень профессионализма отвечают всем требованиям заказчиков РФ и зарубежных партнеров.



Станция метро «Международная»



**МАСЛАК**  
Владимир Александрович,  
генеральный директор



**КУЛАГИН**  
Николай Иванович,  
советник генерального директора



**ЗАХАРОВ**  
Георгий Рафаэлевич,  
заместитель генерального  
директора – главный инженер



**МАРКОВ** Владимир Андреевич,  
заместитель генерального  
директора по проектированию  
метрополитенов



**СОЛОВЬЕВ** Андрей Николаевич,  
заместитель генерального  
директора по проектированию  
а/д и ж/д тоннелей



**БЕЗРОДНЫЙ** Константин Петрович,  
заместитель генерального  
директора по научно-  
исследовательской работе



**КАЗЕННОВ** Андрей Сергеевич,  
заместитель генерального  
директора по административным  
вопросам, начальник АХЧ



**КУЛЬТИН**  
Игорь Вадимович,  
заместитель главного инженера



**ФЕОДОРИДИ**  
Ирина Константиновна,  
главный бухгалтер



**ТИТОВ** Юрий Николаевич,  
начальник отдела проектирования  
трассы, верхнего строения пути  
и эксплуатации



**АРНАУТОВ**  
Александр Иванович,  
начальник отдела инженерной  
геологии



**ИСАЕВ** Юрий Сергеевич,  
начальник  
научно-исследовательского  
отдела



Станция метро «Спортивная»



# И ТОННЕЛИ ДЛЯ ВАС!



**БОЙЦОВ**  
Дмитрий Анатольевич,  
начальник архитектурно-строительного отдела



**РЯБКОВ** Станислав Валерьевич,  
начальник отдела проектирования  
тоннельных строительных  
конструкций



**СИМАКОВ**  
Евгений Владимирович,  
начальник отдела автоматики,  
телемеханики и связи



**АКУЛОВ** Станислав Сергеевич,  
начальник отдела проектирования  
вентиляции и санитарно-  
технических устройств



**ИЛЬИН** Игорь Валерьевич,  
начальник отдела проектирования  
организации и механизации  
строительных работ



**СОЛОВЬЕВА**  
Мargarита Григорьевна,  
начальник  
электротехнического отдела



**ОРЛОВА**  
Татьяна Анатольевна,  
начальник отдела смет  
и прейскурантов



**СИВАКОВ**  
Иван Анатольевич,  
начальник отдела автоматизации  
проектирования



**ЗУБОВА**  
Наталья Сергеевна,  
начальник отдела выпуска  
проектов



**РЫТИКОВА** Елена Владиславовна,  
начальник отдела качества,  
стандартизации и конкурсной  
документации



**КЛОЧАНОВА**  
Елена Сергеевна,  
руководитель службы  
технического взаимодействия



**ДЕРЕНГОВСКАЯ**  
Наталья Анатольевна,  
начальник планово-договорного  
отдела



**ЗОЛОТАРЕВА**  
Людмила Борисовна,  
начальник отдела по работе  
с кадрами и социальным вопросам



**БЕЛИКОВА**  
Татьяна Леонидовна,  
начальник I отдела



**РУДКО**  
Ольга Александровна,  
заведующая канцелярией



**РУДКО**  
Сергей Эдуардович,  
главный инженер проекта



**АЛЕХИН**  
Андрей Владимирович,  
главный инженер проекта



**ГУДАНОВ**  
Павел Валерьевич,  
главный инженер проекта



**ИМАНУИЛОВ**  
Павел Алексеевич,  
главный инженер проекта



**ГУБИН**  
Максим Юрьевич,  
главный инженер проекта



**ГОЛУБЕВ**  
Станислав Витальевич,  
главный инженер проекта



**МАЗУРИН**  
Сергей Сергеевич,  
главный инженер проекта



**МАСЛАК**  
Александр Владимирович,  
заместитель  
главного инженера проекта



**СОКОЛОВ**  
Валерий Анатольевич,  
главный технолог



Вестибюль станции метро «Улица Савушкина»



Перспектива станции метро «Дунайский проспект»



## ИННОВАЦИИ

## ОТКУДА БЕРУТСЯ НОВИНКИ?

Татьяна Мишина

**Строительство как сфера инновационной экономической деятельности во всем мире характеризуется как «неповоротливая отрасль» (laggard industry) и считается одной из наиболее консервативных. По оценкам экспертов, доля инновационно-активных предприятий в российском строительстве не превышает 8%, что значительно ниже среднего по промышленности уровня.**

Тем не менее на российский рынок ежегодно поступают сотни новых разработок. Большинство компаний обновляют производственную линейку, исходя из интересов потребителей и других маркетинговых задач.

**ИСТОЧНИК ПЕРВЫЙ: ПОТРЕБНОСТИ РЫНКА**

«Работая с частным покупателем и корпоративной клиентурой, Н+Н традиционно проводит гибкую маркетинговую и производственную политику, ориентируясь в первую очередь на потребности рынка, — говорит генеральный директор ООО «Н+Н» Нина Авдюшина. — Мы много общаемся с нашими клиентами, внимательно изучая их потребности и пожелания, что позволяет в итоге выпускать именно такую продукцию, которую ждет рынок».

В этом году результатом такой деятельности стали разработка и промышленный выпуск новых блоков D500 высотой 400 мм и толщиной 100 мм для устройства перегородок. Площадь нового блока в 1,6 раза больше стандартного — это позволяет существенно ускорить работы по кладке газобетонных блоков, а ввиду меньшего количества клеевых швов и сэкономить на расходе клеевого состава.

«Каждый год мы разрабатываем и выводим на рынок как минимум один новый вид продукции, — рассказывает Юрий Лапшин, заместитель директора компании «Лентехстром», где в этом году освоено производство уникальных внутристенных вентиляционных блоков. — Производителю

стройматериалов необходимо заинтересовывать клиентов новыми видами продукции — внимание к новинкам позволяет успешнее продавать и привычную продукцию».

Маркетинговая стратегия ROCKWOOL Russia в уходящем году была направлена на расширение аудитории. Так, помимо целого ряда новых профессиональных продуктов, появился бюджетный ROCKWOOL Утеплитель — доступное универсальное решение для всех каркасных конструкций частного домостроения.

«Теперь материалы ROCKWOOL представлены также в более низком ценовом сегменте — там, где нас раньше не было, но где есть огромное множество клиентов, которые также ставят перед собой задачу приобрести качественный, надежный и экологичный материал, — поясняет руководитель отдела маркетинговых коммуникаций компании Алла Серебрякова. — И мы им в этом готовы помочь».

**ИСТОЧНИК ВТОРОЙ: ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ**

В бюджетном жилищном строительстве сегодня используется 95% материалов отечественного производства. В основном это материалы и оборудование, произведенные компаниями региона. Тем не менее проблемы по импортозамещению в сфере бюджетного строительства существуют по инженерному оборудованию, системам автоматизации, строительной технике.

Эти проблемы решаемы, как показывает опыт вытеснения импорта при проведении закупок для

петербургских предприятий естественных монополий — им удалось за два года сократить зависимость от импортного оборудования до 1–1,5%, в том числе в области автоматизации и метрологии. Например, специально для ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в ООО «НЭКО» в 2016 году создан отечественный бесконтактный двухканальный расходомер для безнапорных потоков «Нэко Флоу».

Большой потенциал в импортозамещении есть у производителей композитных материалов и строительной химии. Корпорация «ТехноНИКОЛЬ» в этом году вывела на рынок новые линейки монтажных пен для профессионального и бытового применения, произведенные на заводе в Рязани. Современное оборудование, сырьевые компоненты и уникальные рецептуры позволяют получить монтажные пены, не уступающие мировым лидерам рынка по таким ключевым характеристикам, как объем первичного и вторичного расширения, эластичность, усадка, пористость и однородность структуры. При этом их стоимость для потребителей на 15–20% дешевле импортных аналогов, доля которых пока составляет около 60% рынка.

Одна из миссий корпорации — трансфер прогрессивных мировых технологий в отечественную стройиндустрию. Поэтому с мая один из заводов «ТехноНИКОЛЬ» приступил к выпуску теплоизоляционных плит LOGICPIR на основе жесткого полиуретана (PIR), который из-за дороговизны экспорта практически до сих пор не применялся в России.

В этом году выяснилось, что отечественные аналоги создаются также в сфере BIM-технологий: разработчик инженерного ПО «АСКОН» и крупнейший российский производитель ПО для бизнеса «1С» объединились для создания совместного предприятия по разработке продуктов в соответствии с технологией информационного моделирования объектов строительства ТИМ/BIM.

**ИСТОЧНИК ТРЕТИЙ: ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ**

Спрос на инновационные продукты быстрее формируется и растет, когда у государства и производителя совпадают интересы. Сегодня перед строителями вновь поставлена задача по снижению энергоемкости строящихся и ремонтируемых объектов, что требует от производителей решений. Поэтому производители, предлагающие эффективные новинки в области сбережения ресурсов, только укрепляют свои позиции.

На инженерное оборудование приходится значительная доля в энергосбережении зданий — неудивительно, что в производственной линейке всех производителей техники в этом году есть новинки, не просто снижающие ресурсопотребление, но и предназначенные для альтернативной энергетики. Например, концерн GRUNDFOS в этом году приступил к производству насоса для систем отопления, работающих на солнечной энергии, ALPHA Solar. Насосы обеспечивают перекачку подогретого солнцем теплоносителя из общего коллектора в системы отопления и горячего водоснабжения. По данным компании, технологии применения солнечной энергии набирают популярность, особенно в южных регионах России, и спрос на подобное оборудование постоянно растет.

В области теплоизоляции на рынок ежегодно поступает несколько новых продуктов. На этот раз «ТехноНИКОЛЬ» предложила строителям безопасный материал GreenGuard АКУСТИК, который одновременно сокращает тепловые потери и снижает уровень воздушного шума во всем диапазоне частот. Особенность материала в том, что он производится по инновационной технологии GEOlife из каменной ваты с экологически безопасным биополимерным связующим. При обшивке стен он позволяет снизить уровень шума до 60 дБ, обеспечивая необходимый уровень акустического комфорта.

## НОВОСТИ

**ПРИМЕНЕНИЕ КЕРАМОГРАНИТНЫХ ПЛИТ СТАНДАРТИЗИРОВАНО**

В Росстандарте зарегистрирован национальный стандарт ГОСТ Р «Плиты керамические (керамогранитные). Технические условия». Он впервые установил на национальном уровне технические требования к облицовочному материалу и регламентировал типы, основные размеры, параметры материала, методы испытаний, условия хранения и транспортирования, правила маркировки и упаковки, охраны окружающей среды. Объектом стандартизации являются плиты для устройства полов и облицовки стен в помещениях жилых и общественных зданий, облицовки цоколей, фасадов всех типов зданий, в том числе для устройства фасадных навесных систем. Несмотря на то что керамогранит применяется для облицовки с начала 2000-х годов, единого национального стандарта на него до сих пор не было. Документ создан в соответствии с Программой разработки национальных стандартов на 2015–2016 годы.

**В ГОСУДМЕ ОБСУДЯТ ЗАКОН О ПОЛЬЗОВАНИИ НЕДРАМИ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОРОГ**

Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект о порядке предоставления права пользования участками недр местного значения для добычи полезных ископаемых при строительстве и реконструкции автомобильных дорог. Документ гласит, что участки недр местного значения можно отдавать в пользование для разведки и добычи полезных ископаемых для исполнения госконтракта или договора на ведение дорожной деятельности без проведения аукционов. Лицам, с которыми заключен договор на дорожную деятельность, такие участки недр предоставляются в пользование на срок исполнения договора. Полезные ископаемые,

добытые в соответствии с лицензией, должны использоваться только для строительства дорог и только на период работ. Закон позволит сократить затраты на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, ремонт и содержание автомобильных дорог общего пользования, уменьшить сроки получения лицензии на право пользования недрами и сократить сроки реализации проектов строительства, ремонта и содержания автомобильных дорог.

**ГЕОТЕХНИЧЕСКАЯ СИСТЕМА ГК «ГЕОИЗОЛ» СТАЛА ЛУЧШЕЙ В РОССИИ**

ООО «Пушкинский машиностроительный завод» (ГК «ГЕОИЗОЛ») победило во Всероссийском конкурсе программы «100 лучших товаров России». Предприятие стало первым в номинации «Продукция производственно-технического назначения», где представило многофункциональную геотехническую систему GEOIZOL-MP. Продукция производится на специализированном оборудовании российского производства, которое, в свою очередь, было изготовлено на основе технических заданий, разработанных технологами завода. По оценкам специалистов, анкерные системы GEOIZOL-MP не только соответствуют требованиям высших мировых стандартов, но и превосходят мировые аналоги по прочностным характеристикам, простоте монтажа, ассортименту, надежности и цене. Наиболее значимыми проектами, на которых применялся конкурсный продукт, являются олимпийские объекты горного кластера в Сочи, газотранспортная система «Южный поток» в Краснодарском крае. В Санкт-Петербурге GEOIZOL-MP использовалась для усиления фундаментов Александровского дворца и Восточного крыла арки Главного штаба Эрмитажа, устройства подземной части Каменноостровского театра и многих других проектов.



# InterStroyExpo

## WorldBuild St. Petersburg

Самая крупная  
на Северо-Западе  
России выставка  
строительных  
и отделочных  
материалов

**19–21 апреля 2017**

Санкт-Петербург  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»



В рамках выставки:

**A city**  
Международный форум  
по градостроительству  
и архитектуре

Конкурс  
«Инновации  
в строительстве»

Организатор  
Группа компаний ITE  
+7 (812) 380-60-00  
build@primexpo.ru




Генеральный информационный партнер:




Подробнее о выставке  
**worldbuild-spb.ru**

Ведущий отраслевой партнер:






## ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



# СВОБОДА СТРОИТЕЛЬСТВА

**Инновационные решения – один из базовых принципов корпоративной философии датской группы компаний H+N International A/S, подразделение которой 7 лет успешно работает и в нашей стране. Во многом благодаря гибкой и динамичной производственной политике H+N Россия является одним из хедлайнеров на региональном рынке газобетона, с завидным постоянством расширяя свою продуктовую линейку. О том, какие новшества появились у H+N в этом году, в интервью «Кто строит» рассказала Нина Авдюшина, генеральный директор ООО «H+N».**

– Какие новые продукты появились в линейке компании?

– В этом году мы провели плановую модернизацию производства, что позволило нам обеспечить более стабильное качество продукции, сократить риск незапланированной остановки производственной линии. Инвестиции в этот проект составили порядка 60 миллионов рублей. Современное импортное оборудование позволяет производителям качественно изменять линейку выпускаемой продукции. Например, H+N первой на региональном рынке начала производство газобетонных блоков плотностью D 600 с повышенным классом прочности на сжатие B 5,0. Благодаря улучшенной рецептуре эта продукция имеет оптимальное сочетание плот-

ности/прочности, теплотехнические характеристики, соответствующие требованиям ГОСТа, повышенную звукоизоляцию, что позволяет использовать ее в высотном, малоэтажном и частном домостроении.

Принимая во внимание потребности рынка, мы освоили выпуск блока D300, а также блока с новой увеличенной высотой 400 миллиметров. Последнюю новинку мы официально представили недавно, и первые отзывы по ней уже говорят о том, что продукт интересен и крупным застройщикам, и частным потребителям. Оптимизированная высота нового блока позволяет возводить перегородки как с заданными геометрическими размерами, так и со значительно меньшими финансовыми и временными затратами.

– В этом году компания заявила также об экологических инновациях. С чем это связано?

– Мы в этом году получили сертификат EcoMaterial и сегодня активно продвигаем идеологию экопотребителя. Конечно, в России это сложная и не очень понятная тема. Но мы начали эту деятельность и думаем, что в будущем она принесет свои плоды. Частный потребитель все чаще задумывается, из каких материалов он строит, не только с точки зрения цены. Полученный экосертификат говорит о том, что наша продукция абсолютно безопасна для человека, а наше производство не наносит ущерба окружающей среде.

– Производство Группы H+N размещено в 9 странах Европы. Европейские норма-

тивы и стандарты актуальны и для H+N Россия?

– Безусловно. С конца прошлого года мы одним из первых на отечественном рынке газобетона перешли на европейские стандарты качества, которых придерживаются и все европейские заводы Группы H+N. Так что сегодня мы осуществляем свою деятельность в соответствии и с российскими, и с европейскими нормами. Наряду с этим мы получили право на SE маркировку, что открывает для нас возможности поставок продукции на рынки Европы.

– Компания традиционно много работает с частными потребителями. Что нового было сделано для этой аудитории?

– В этом году мы сделали важный

шаг в направлении более тесной и современной коммуникации с нашими частными заказчиками: осенью мы запустили интернет-магазин, ориентированный именно на эту покупательскую аудиторию. Мы стремимся быть ближе к нашему клиенту, снабжать его максимально полезной информацией – о свойствах газобетона, о технических характеристиках продукции. Частный потребитель внимателен к деталям, он стремится сам во всем разобраться – мы готовы ему в этом помочь. Поэтому на страницах интернет-магазина размещена вся необходимая справочная, а также контактная информация. Так что к нам можно и позвонить и, конечно же, прийти на бесплатные консультации, которые проходят у нас в офисе ежедневно по четвергам.

## СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

## СТРОИТЕЛИ ГОТОВЯТСЯ К СЪЕЗДУ

**Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку к главному событию этого года – XIV Съезду строителей. Основными темами форума станут итоги 2016 года, планы правительства Санкт-Петербурга на 2017-й, а также изменения в федеральном законодательстве, регулирующем строительный рынок.**



Съезд строителей – авторитетный и уважаемый форум, занимает важнейшее место в календаре строительного сообщества. Он является эффективной площадкой для обмена мнениями, поиска взвешенных и грамотных решений задач развития строительной отрасли. По традиции в Съезде строителей принимают участие представители строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Приглашения принять участие в работе съезда направлены губернатору Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко, в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, представительство

президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, депутатам Государственной Думы России и Законодательного собрания Северной столицы, представителям петербургского правительства, в профильные общественные структуры.

Делегатам съезда предстоит в диалоге с органами власти Северной столицы подвести итоги уходящего года, определить планы на ближайшее будущее и основные векторы перспективного развития. Безусловно, главными и самыми обсуждаемыми темами форума станут проблемы строительного рынка Санкт-Петербурга, в том числе реализация требований 372-ФЗ, регулирующего

деятельность СРО, и анализ поправок в 214-ФЗ «О долевом строительстве».

Именно поправкам в 214-ФЗ было посвящено состоявшееся 24 ноября селективное совещание, организованное Национальным объединением застройщиков, в котором приняли участие представители Российского союза строителей, строительных организаций Санкт-Петербурга и еще более 20 регионов России. Совещание прошло в конференц-зале СРО «Объединение строителей СПб».

При обсуждении новелл 214-ФЗ много вопросов возникло к деятельности компенсационного фонда долевого строительства, который с начала 2017 года должен заменить действующую сегодня

систему страхования и банковских гарантий. При этом механизм работы фонда до конца не определен, а для полноценной деятельности ему необходимы штат, помещения и выстроенная система взаимоотношений с застройщиками и контролирующими органами. Внедрение и отладка столь масштабных изменений требует времени.

«Предполагается, что поправки в 214-ФЗ должны вступить в силу с 1 января 2017 года», – говорит исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, – но они еще не внесены в Государственную Думу и не рассмотрены депутатами. Требуется время, чтобы в непростой для застройщиков период изменить законодательство и сохранить при этом темпы строительства. Необходима понятная всем участникам рынка дорожная карта. Ее разработкой могла бы заняться рабочая группа при Минстрое, в которую необходимо включить руководителей строительных компаний, общественных организаций, экспертов строительного рынка, в том числе представителей власти и строительного бизнеса из Санкт-Петербурга».

Диалог строительного бизнеса и власти по наиболее проблемным вопросам будет продолжен на XIV Съезде строителей Санкт-Петербурга, который состоится 9 декабря 2016 года в выставочном комплексе «Ленэкспо».

Для участия в Съезде необходимо зарегистрироваться на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru/>.

### НОВОГОДНЯЯ ЕЛКА СТРОИТЕЛЕЙ

Новогодняя елка проводится Союзом строительных объединений и организаций с 2010 года и давно стала популярной традицией строительного комплекса Санкт-Петербурга. На этот раз праздник состоится 7 января 2017 года в 13:30 в большом зале Санкт-Петербургского государственного театра «Мюзик-Холл». Генеральным спонсором новогодней елки строителей выступила «Группа ЛСР».

В этом году дети увидят спектакль «Заколдованный Новый год»: музыкальное представление, поставленное по мотивам замечательной сказки Г.-Х. Андерсена «Огниво», с персонажами которой происходят удивительные новогодние приключения. После спектакля все маленькие зрители получат сладкий подарок от строительного сообщества Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Союз строительных объединений и организаций приглашает профессиональное сообщество поддержать проведение Новогодней елки строителей. Заказать билеты для сотрудников вашей организации и узнать о формах спонсорской поддержки мероприятия можно на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru/>.

Подарим детям праздник!



# В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТОЯЛСЯ «ОСЕННИЙ КУБОК СТРОИТЕЛЕЙ- БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ»

18 ноября в центре пляжных видов спорта «Песок» прошел благотворительный турнир по пляжному волейболу. Организатором соревнований уже во второй раз выступил Благотворительный фонд «Строим Добро», оказывающий помощь детям с челюстно-лицевыми пороками.

В турнире приняли участие команды компаний и организаций Санкт-Петербурга:

- «Группа ЛСР»;
- АО «ЮИТ Санкт-Петербург»;
- ГК «КВС»;
- АО «Эн-Системс»;
- ГК «МегаМейд»;
- Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга;
- СПб ГБУЗ «Городская поликлиника № 17».

Как и в прошлый раз, любительские команды показали не только красивую и интересную игру, но и азарт,

который не всегда встретишь даже в профессиональном спорте! Опыт проведения второго турнира показал, что команды готовы и дальше участвовать в подобных спортивных соревнованиях. В дальнейшем благотворительные турниры станут регулярными. Ведь это не только прекрасная возможность для неформального общения с коллегами по отрасли, но и прямая благотворительная помощь – все собранные средства направляются на лечение детей. В этот раз удалось собрать 330 000 рублей, которые позволят сделать операции двум малышам.



Обладатель «Осеннего Кубка Строителей-Благотворителей» – команда АО «ЮИТ Санкт-Петербург»



Команда АО «Эн-Системс» – второе место в золотом плей-офф



«Группа ЛСР» – третьи финалисты золотого плей-офф



Команда ГК «КВС» – первое место в серебряном плей-офф







В турнире принимали участие семь команд



Людмила Бодрова (АО «Эн-Системс») и Алексей Амелюшкин (АО «ЮИТ Санкт-Петербург») признаны лучшими игроками турнира



**БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФОНД «СТРОИМ ДОБРО»** с 2014 года помогает детям с врожденными пороками челюстно-лицевой области. За это время было проведено уже 64 операции.



Группа компаний «МегаМейд» заняла второе место в серебряном плей-офф и выиграла в номинации «Лучшая группа поддержки»



Третье место в серебряном плей-офф – команда Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга



Команда СПб ГБУЗ «Городская поликлиника № 17» боролась за победу в серебряном плей-офф







# ГОРОД

В консультативно-диагностическом центре Научно-исследовательского детского ортопедического института имени Г. И. Турнера (ул. Лахтинская, д. 12а) состоялась открытие художественной росписи стены внутреннего двора.

## в Петербурге Кто строит

28 ноября 2016 г. № 46 (441)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1-3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага  
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская  
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Татьяна Мишина, Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-7732

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 25.11.2016 в 23:00

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

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

Материалы, отмеченные значком **РЕКЛАМА**, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «От первого лица», «Доска почета» публикуются на правах рекламы.

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



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

# XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

9 декабря 2016 года

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

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

Генеральный партнер:



Партнеры:



Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер:



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

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)