



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



За чей счет банкет?

СТР.
3



Градсовет
в новом облике

СТР.
6



Грядущие
праздники –
не повод расслабиться

СТР.
10–11



Союз строительных
объединений
и организаций



Строители подвели
итоги года

СТР.
14–15



ДЕЛАЕМ СТАВКУ НА ОФИСЫ И АПАРТАМЕНТЫ

Мария Мельникова

Недвижимость всегда оставалась удобной сферой для инвестиций. По прогнозам экспертов, в будущем году офисы и апартаменты станут самыми выгодными сегментами для вложений.

СТР. 5

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 12 ДЕКАБРЯ

ПРИРОДА

8 ООПТ

появятся в Петербурге с 2018 по 2025 год. Статусом особо охраняемых природных территорий (ООПТ) наделят объекты: «Парк «Сосновка», «Левашовский лес», «Леса и парки Ораниенбаума», «Береговой уступ «Серово» и др. Об этом рассказала Татьяна Ковалева, руководитель подведомственной Комитету по природопользованию Дирекции особо охраняемых природных территорий Санкт-Петербурга. Сейчас в городе 15 ООПТ регионального значения, которые занимают площадь 6142,7 га, или 4,3% от общей площади города.



ИЗЪЯТИЕ

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга представил на рассмотрение городского правительства проект об изъятии земель для госнужд. Речь идет о двух участках: на Удельном проспекте, 40, литера В, и на Шотландской улице, участок 106, расположенный юго-западнее дома № 10, литера А. Первый надел принадлежит компании «Арго». Городу он нужен для строительства автомобильной дороги регионального значения – путепровода в створе Поклонногорской улицы через железнодорожные пути Выборгского направления с подходами. Второй участок является собственностью ОАО «Адмиралтейские верфи». Чиновники просят освободить участок дороги вдоль Шотландской улицы ввиду отсутствия иных вариантов реконструкции автомобильной дороги вдоль Невельской улицы.

РАССЕЛЕНИЕ

Администрация Невского района расселила последний многоквартирный аварийный дом на Бабушкина, 133, литера М. Переселены 197 семей, и все мероприятия завершены в полном объеме. Задачей жилищного отдела районной администрации на следующий год остается улучшение жилищных условий очередников, обеспечение жильем ветеранов, расселение общежитий за счет социального найма.

ВТОРНИК 13 ДЕКАБРЯ

ГОСКОНТРАКТ

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» (ДТС) в одностороннем порядке расторгло государственный контракт на строительство электродепо «Южное». Основанием стало решение заказчика об одностороннем отказе от исполнения контракта. 1 декабря текущего года ДТС направила в адрес АО «Корпорация «Трансстрой» уведомление о расторжении госконтракта на сумму 6,63 млрд рублей. В течение 10 дней информация об устранении нарушений условий контракта в Дирекцию не поступила. Как заявил председатель КРТИ Петербурга Сергей Харлашкин, данная ситуация не отразится на сроках строительства электродепо «Южное». Комитет совместно с Дирекцией транспортного строительства приложит все усилия для своевременного ввода объекта в эксплуатацию. Станции «Проспект Славы», «Дунайская» и «Южная» Фрунзенского радиуса метрополитена будут также сданы в срок.

АРЕНДА

Очищение Сенной площади от ларьков привело к росту ставок аренды в магазинах и точках общественного питания в этой локации. Об этом сообщил руководитель офиса JLL в Санкт-Петербурге Андрей Амосов на 5-м RE4 FORUM. «Торговые центры и магазины второй линии Сенной площади стали, по сути, первой линией. И рост арендных ставок в этих помещениях уже начался», – сказал эксперт. Напомним, в октябре 2016 года Центр повышения эффективности использования государственного имущества (ЦПЭИГИ) демонтировал с Сенной площади все незаконные торговые объекты.



ТОРГИ

Ни одной заявки не поступило на запрос предложений приобретения земли ГК «Город» в Каменке. Напомним, что участки в Каменке на Глухарской улице РАД продает по договоренности с банком «Санкт-Петербург». Вырученные деньги планируется направить на достройку жилых комплексов от ГК «Город» на улице Оптиков и Ленинском проспекте. Официально итоги запроса предложений еще не объявлены.

СРЕДА 14 ДЕКАБРЯ

ОБЛИГАЦИИ

На 5 млрд Р

биржевых облигаций планирует выпустить Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), сообщил источник в банковских кругах. Ставки первого купона составляют 9,4–9,65% годовых, что соответствует доходности к трехлетней оферте 9,74–10% годовых. Компания предложит биржевые облигации серии БО-05 с квартальными купонами и офертой через три года с даты размещения. Техническое размещение ценных бумаг предварительно назначено на 23 декабря. Организаторами размещения выступают «Газпромбанк» и «Росбанк».

ХОСТЕЛ

Смольный выбрал 41 помещение под hostels и теперь ждет инвесторов. Из списка госсобственности, представленного Комитетом имущества (КИО), было отобрано 41 помещение площадью от 240 до 1,5 тыс. кв. м. Помещения находятся в Василеостровском, Центральном, Адмиралтейском, Приморском, Выборгском районах и даже на Невском проспекте. В Смольном под председательством вице-губернатора Олега Маркова создана рабочая группа, которая развивает хостельное направление, чтобы город смог принять гостей ЧМ по футболу в 2018 году. Сегодня в городе, по данным Лиги хостелов, более 300 малых объектов размещения, большинство из которых располагается в жилых домах. Кроме того, в Петербурге около тысячи мини-отелей и малых гостиниц, общий объем рынка оценивают в 5–6 млрд рублей.

ПРОЕКТЫ

30 млрд Р

могут составить инвестиции в новые проекты «Ашан Ритейл Россия». Президент компании Жан-Пьер Жермен объявил о намерении открывать в России по 30–40 магазинов в год. Из них – 10 гипермаркетов и 20–30 супермаркетов. На данный момент компания уже инвестировала 200 млрд рублей и открыла 100 гипермаркетов и 170 супермаркетов. Около 10 магазинов в 2017 году откроется в Москве и в Московской области.



ЧЕТВЕРГ 15 ДЕКАБРЯ

ДОГОВОР

Компания Glorax Development и Центр содействия строительству, подведомственный Комитету по строительству Санкт-Петербурга, заключили договор на осуществление контроля жилых комплексов «Мейн Хаус» и «Твин Хаус». Как сообщила пресс-служба Glorax Development, этот документ гарантирует дольщикам исполнение застройщиком обязательств по качеству и срокам строительства. Кроме того, сотрудничество с Центром позволит клиентам компании получать достоверную информацию о ходе строительных работ. Помимо этого, застройщику будет оказываться дополнительная поддержка в сопровождении реализации проекта со стороны администрации Санкт-Петербурга. Инструментарий включает в себя механизмы независимой оценки выполняемых на площадках работ и обеспечения надлежащего оформления рабочей документации.

ТОРГИ

23 млн Р

заплатит ТЭК Петербурга за реконструкцию тепловой сети в Павловске. В техническом задании уточняется, что подрядчик должен будет реконструировать тепловые сети котельной для подключения дополнительного корпуса Дома ветеранов войны № 1. Предложения принимаются до 11 января включительно. Итоги будут озвучены 16 января.

РЕНОВАЦИЯ

Компания «СПб Реновация» получила разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга. Соответствующая информация опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы города. По данным Госстройнадзора, новый дом получил официальный адрес: Ковалевская улица, дом 26, строение 1. Дом построен в рамках программы реновации.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

28 млн Р

заплатит администрация Калининского района за благоустройство дворов. По данным сайта госзакупок, в техническом задании отмечается, что победитель аукциона должен будет взять на себя выполнение работ по комплексному благоустройству дворов, не входящих в состав общего имущества многоквартирных домов. Заявки на участие в аукционе принимаются до 29 декабря. Победитель будет назван 9 января.

ПЯТНИЦА 16 ДЕКАБРЯ

ТОРГИ

236 млн Р

заплатит ГУП «ТЭК СПб» за работы по реконструкции тепловой сети в Невском районе. В техническом задании оговаривается, что победитель аукциона должен будет откорректировать проектную и рабочую документацию, а также взять на себя весь объем строительно-монтажных работ по реконструкции магистральной тепловой сети от второй Невской котельной до пятой. Заявки на участие в аукционе принимаются до 9 января. Победителя планируется выбрать на следующий день.

ИНВЕСТПРОЕКТ

Смольный рассмотрел заявление ООО «ДОКСАЛ-Проект» о предоставлении земельного участка для строительства спортобъекта в Красносельском районе. Проект предусматривает строительство в Горелово, на Полевой, участок 1, двухэтажного здания крытого тренировочного катка с искусственным льдом. В его состав будут входить ледовая арена с трибунами для 252 зрителей, хореографический класс, подсобные и служебные помещения. Общая площадь здания – 4042 кв. м, площадь земельного участка – 9896 кв. м. Участники совещания согласовали заявление инвестора, несмотря на то, что вице-губернатор Игорь Албин обратил внимание на низкий уровень заработной платы в организации и недостаточную величину уставного капитала. С компанией проведены переговоры и получено письменное подтверждение о намерении улучшить ситуацию.

АУКЦИОН

На 644,6 Р

строительных материалов закупит Главное управление специального строительства по СЗФО при Федеральном агентстве специального строительства. В техническом задании отмечается, что ведомство намерено закупить цемент, щебень, гравий и песок. Предложения принимаются до 20 декабря включительно. Свой выбор Спецстрой озвучит в этот же день.

ДОЛГОСТРОИ

Восемь жилых проблемных объектов Петербурга должны быть введены в эксплуатацию до конца 2016 года. Об этом стало известно на совещании Комитета по строительству Петербурга. 21 ноября было получено разрешение на ввод ЖК «Лесная дача», блок К, корпус 2. Также до конца года ожидается ввод двух объектов компании «Дальпитерстрой».

СТАДИОН

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ БАНКЕТ?

Мария Репп

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин пообещал девелоперам, участвующим в строительстве стадиона, преференции и открытое отношение властей. Бизнесмены обещаниям властей не очень доверяют, но от новой повинности не отказываются.

ПЕРИОД
МОБИЛИЗАЦИИ

На прошлой неделе строительный вице-губернатор Петербурга Игорь Албин встретился с главами крупнейших строительных компаний: ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», ООО «ЦДС», ПАО «ЛенСпецСМУ», ГК «РосСтройИнвест», ГК «Лидер Групп», ООО «КВС», АО «ЮИТ Санкт-Петербург».

После разрыва контракта с «Трансстрой» строительство стадиона «Крестовский» ведется силами «Метростроя» при поддержке крупных девелоперов. Компании неохотно рассказывают о своем участии в проекте века, но, как стало известно, предоставляют строителям, ссужают деньги, и все пока лишь в обмен на обещания лояльности городских властей.

Вице-губернатор поблагодарил строительные компании, которые тем или иным образом участвуют в завершении «Крестовского». «Все, кто достойно проявил себя на этой важной для города стройке в ответственный период мобилизации и завершения строительства, могут рассчитывать на встречное конструктивное и открытое отношение города при реализации девелоперских проектов», – сказал Игорь Албин.

Пользуясь случаем, он также пригласил собравшихся активнее участвовать в бюджетных стройках Петербурга.

Несмотря на откровенность властей, игроки строительного рынка отказываются официально говорить об участии в достройке «Крестовского» и не распространяются об условиях такого сотрудничества.

МИЛЛИОНЫ
ИЛИ РАБОЧИЕ РУКИ

Еще несколько месяцев назад члены аппарата вице-губернатора обратились к крупным девелоперам с просьбой помочь в завершении спортивного долгостроя, предоставив либо рабочие руки, либо 50 млн рублей. На прошлой неделе стало известно, что многие застройщики предпочли первый вариант



сотрудничества с правительством города.

Как выяснила газета, стройкомпании просто отправляют рабочих со своих объектов на стадион без лишних бумаг и продолжают платить им зарплату. При этом аппетиты стадиона растут, и рабочих требуется все больше. Между собой строители шутят, что скоро, кроме секретарей и уборщиц, отправлять на стройку будет некого.

Источники отметили, что наибольший бесплатный вклад в достройку стадиона вносят «Группа ЛСР» и Группа компаний «Эталон». В обеих компаниях комментировать эту информацию отказались.

А ЧТО ВЗАМЕН?

Что касается возможных преференций, на которые намекал г-н Албин, то в них строители не верят. Осведомленные источники уверяют, что ни од-

ной компании ничего конкретного не пообещали, поэтому пока работа похожа на истое меценатство.

До недавнего времени застройщики надеялись на поддержку вице-губернатора в согласовании архитектурно-градостроительного облика (АГО) строящихся объектов. В 2016 году КГА предоставил 85 положительных заключений о согласовании АГО и одно отрицательное заключение, еще 7 материалов находятся на рассмотрении.

Однако на прошлой неделе правительство Петербурга приняло постановление о перераспределении полномочий по вопросам КГА между губернатором и строительным вице-губернатором. Теперь главный архитектор города подчиняется непосредственно губернатору, и данные изменения в первую очередь касаются вопросов формирования архитектурного облика

Петербурга. В ведение главы города переходит назначение председателя КГА, главного архитектора и исполняющих его обязанности на время отсутствия или болезни. Георгий Полтавченко будет также премировать главного архитектора и визирировать нормативные правовые акты. Остальные вопросы, связанные с оперативным управлением и координацией деятельности КГА, остаются за вице-губернатором Игорем Албиным.

Строительство стадиона на Крестовском острове началось в 2004 году. Тогда стоимость проекта составляла 6,7 млрд рублей. К данному моменту цена стадиона выросла до 42,5 млрд рублей. Стоит отметить, что 26 декабря 2016 года – последний срок для сдачи объекта. Если к этому времени стадион не будет готов, то это поставит под вопрос проведение в Петербурге Кубка конфедераций и ЧМ-2018.

НОВОСТИ

РЫНОК ШЕБНЯ ПРОСЕЛ

Дешевый щебень из Украины начал поступать на региональный рынок через Белоруссию, что грозит разорением местным поставщикам нерудных строительных материалов. С начала года закрылось уже шесть щебеночных карьеров, которые не выдержали ценовой конкуренции. В 2015 году Россия ввела лицензирование для украинского щебня и его поставки временно прекратились. Производители Северо-Запада за счет этих мер повысили инвестиционную привлекательность местных карьеров. По итогам 2014 года в столичный регион было отправлено около 26 млн тонн щебня и песка на 20 млрд рублей. В 2015 году запрещенный в России украинский щебень начали поставлять через Белоруссию, и застройщики перестали закупать щебень на Северо-Западе. В результате мелкие карьеры разоряются, а крупные приостановили отгрузку из-за конкурентоспособной цены.

СТАДИОН СОГЛАСОВАЛИ
С ИЗМЕНЕНИЯМИ

Комитет по строительству получил положительное заключение ФАУ «Главгосэкспертиза России» по корректировке проектной документации футбольного стадиона на Крестовском острове. Основной целью дополнительной корректировки проектной документации является обеспечение ее соответствия требованиям FIFA, UEFA и Российской Федерации, установленным для строительства спортивных объектов, на которых проводятся международные и национальные турниры. Строительные работы на объекте идут в соответствии с утвержденным графиком, их завершение – 26 декабря 2016 года.

ПОТРЕБЛЕНИЕ ЦЕМЕНТА
УПАЛО НА 10,9%

Потребление цемента в России с начала текущего года сократилось на 10,9% и составило 44,3 млн тонн. Годом ранее эта цифра равнялась 49,8 млн тонн. Самое большое падение зафиксировано в Центральном, Приволжском, Сибирском и Северо-Западном федеральных округах, по данным Global Cement. По прогнозу «Союзцемента», российское производство в 2016 году может составить порядка 57 млн тонн, в 2015 году было 62 млн тонн, а в 2014 году – 71 млн тонн. За два года произошло 20-процентное падение спроса.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

по строительству многоквартирного дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, территория Предприятия «Предпортовый», участок 51, (Ленинские Искры), кадастровый номер земельного участка 78:40:0008501:3320
(Проектная декларация опубликована в газете «Кто строит в Петербурге» № 177 (451) от 10.12.2016 г.)

Внести изменения в п. 13 раздела «Информация о проекте строительства», изложив его в следующей редакции:

«13. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: – залог земельного участка и создаваемого на данном земельном участке объекта недвижимости; – страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору: • Генеральный договор № 35-160142 Г/2016 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) по договору участия в долевом строительстве от 14.12.2016 г., заключенный между ООО «Сэтл Инвест» и ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15), в отношении объекта страхования: многоквартирного дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, территория Предприятия «Предпортовый», участок 51, (Ленинские Искры), кадастровый номер земельного участка 78:40:0008501:3320».

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор И.А. Еременко

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

ТЯЖБА

СУД УТВЕРДИЛ МИРОВУЮ ПО «НИКИТИНСКОЙ УСАДЬБЕ»

Евгений Иванов

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и собственник земельного участка под жилым домом на Горной ул., 22, заключили мировое соглашение. Ответчик обязался до сентября 2019 года получить необходимую разрешительную документацию на объект.



Приморский районный суд вынес определение по данному иску Службы: должник и собственник земельного участка обязался разработать проектную документацию самовольно построенного дома, провести ее экспертизу и до сентября 2019 года обратиться в Службу за разрешением на строительство. В случае неисполнения условий мирового соглашения должник обязуется снести объект самовольного строительства.

Многоквартирный дом на Горной, 22, был построен в нарушение требований градостроительного и земельного законодательства и без разрешения на строительство. Кроме этого, дом возведен на трех земельных участках (по адресам: ул. Горная, 22, ул. Тбилисская, 40, литера А, и ул. Тбилисская, 38, литера А), которые были сформированы в один после фактического завершения строительства.

Жилые дома «Никитинской усадьбы», на снос которых до сих пор настаивали представители городской власти, согласно ПЗЗ, находятся в зоне ТЗЖ1 с разрешенным видом использования «для размещения многоквартирных жилых домов».

«Более трех лет ушло на то, чтобы убедить власти в том, что малоэтажная застройка в «Никитинской усадьбе» правомерна с точки зрения законодательства, с учетом его непрекращающихся изменений с 2009 года. В сегодняшнем результате большая заслуга депутатов, граждан, дольщиков, известных спортсменов, культурных деятелей и предпринимателей, принявших участие во взаимодействии с городом», – рассказал Михаил Голубев, генеральный директор «Северо-Западной строительной корпорации» (инвестор и девелопер проекта «Никитинская усадьба»).

НОВОСТЬ

ГРАДПЛАНЫ «ОСОБОЙ ЗОНЫ»

Наталья Бурковская

Правительство Ленобласти взялось за тщательный анализ градпланов Бугров, Мурино, Нового Девятино, выданных муниципальными властями. Власти 47-го региона тревожит соответствие градпланов действующим градостроительным нормам, а именно – плотность и высота застройки, наличие социальной и транспортной инфраструктуры, строительство локальных очистных сооружений и подъездных дорог.

Девелоперам предложат привести документы в соответствие с региональными нормативами региона, или Комитет по архитектуре и градостроительству отменит их.

Градпланы должны быть нормативными. Застройщики должны подписать соглашения об опережающих темпах строительства инженерной и социальной инфраструктуры. Кроме того, строительство локальных очистных сооружений в многоквартирных новостройках теперь невозможно ни при каких условиях. А строительство подводных дорог к новым кварталам будет осуществляться на условиях софинансирования с застройщиками. Такие решения приняты на

совещании под председательством губернатора Александра Дрозденко.

По словам чиновников, случаи отказа застройщиков от строительства объектов социальной и дорожной инфраструктуры участились. «Мы действуем и будем действовать в рамках правового поля и свое несогласие с нарушением строительными компаниями плотности и этажности застройки готовы сформулировать в виде судебных исков, по которым будем добиваться приостановки или отмены разрешений на строительство. От действий застройщиков, не построивших дороги или социальные объекты, не должны страдать купившие квартиры люди», – сказал Александр Дрозденко.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ



АРХИТЕКТОРЫ ОБСУДИЛИ ПРОЕКТ ЖК НА МОСКОВСКОМ, 114

Марина Голокова, Мария Мельникова

Здание фабрики-кухни на площади Московские Ворота будет приспособлено под бизнес-центр. А рядом появятся несколько жилых объектов. Проект обсуждался на Градсовете Санкт-Петербурга, состоявшемся на прошлой неделе.

Инвестор ООО «Меркатор», которого связывают с ЗАО «Холдинговая компания «Форум», планирует построить на участке площадью 2,8 га 85 тыс. кв. м недвижимости различного назначения.

Обременением является историческое здание бывшего пищевого комбината с фабрикой-кухней, расположенное на Московском проспекте, 114, непосредственно на территории застройки. Здание признано памятником регионального значения.

По проекту, разработанному студией «Интерколумниум», предполагается реконструкция памятника под бизнес-центр площадью около 9 тыс. кв. м и планируется построить пять жилых зданий с коммерческими помещениями, паркингом и встроенным детским садом – высотой от 35 до 40 м.

По результатам письменного голосования за проект выступили 11 участников, против – 10. Трехэтажное здание на углу с Лиговским проспектом было построено в 1932-1936 годах по проекту Евгения Катонина и Евгения Соколова.

Неделей ранее Градостроительный совет положительно оценил концепцию развития территории в Невском районе. Ее создатели – архитектурное бюро «Студия 44». Речь идет о территории, ограниченной улицами Тельмана, Новоселов, Ок-

тябрьской набережной и Дальневосточным проспектом. «Студия 44» представила проект квартала, центром которого будет зеленая зона. Вокруг будут располагаться жилые дома и социальная инфраструктура. Члены Градсовета положительно оценили проект, однако не поддержали увеличение высоты одного здания до 65 м.

На повторное рассмотрение отправлен эскиз памятника «Единый крест». За это решение проголосовали 12 членов совета из 21 присутствующего. Речь идет о памятнике компании «Петроград-проект», выполненном по заказу Центра делового сотрудничества Еревана и Санкт-Петербурга. «Единый крест» представляет собой скульптурную композицию: две женщины держат крест. Фигуры будут располагаться на круглом постаменте. По задумке авторов проекта, скульптурная композиция олицетворяет религию, сближающую Россию и Армению. Подобные скульптуры уже есть в Ереване и в Москве. «Петроградпроект» предложил выполнить петербургскую скульптуру из бронзы, а не из светлого камня, как в других городах, и установить ее в сквере вдоль Пулковского шоссе. Однако члены Градсовета раскритиковали и выбор материала для скульптуры, и ее местоположение. Архитекторам предложили подумать об использовании камня и подобрать более подходящее место.

НОВОСТЬ

УЩЕРБ ЖИТЕЛЯМ БОЛЬШОЙ ЗЕЛЕНИНОЙ ВОЗМЕСТИТ ЗАСТРОЙЩИК

На личном приеме руководителей Госстройнадзора гражданам сообщили, что застройщик возместит ущерб жителям от негативного влияния стройки на Большой Зелениной, 34.

По данному адресу компания «Петрополь» возводит ЖК Marco Polo. Разрешение на строительство получено ООО «Садко-Сити» в 2015 году и действует до 25 декабря 2017 года. Объект должен сдать в эксплуатацию в IV квартале 2018-го. В ходе возведения этого объекта подверглись негативному воздействию близлежащие дома №№ 32 и 36. Первый заместитель начальника Службы Евгений Ким сообщил, что застройщик признал этот факт и намерен возместить ущерб, о чем направил в адрес жителей гарантийные письма. Кроме этого, строители разработали комплекс мероприятий по стабилизации ситуации и предотвращению увеличения осадков и трещин на домах. Госстройнадзор Петербурга в рамках своих проверок выявил, что при создании котлована были нарушены требования проектной документации, что и привело к негативным последствиям. В связи с этим ответственный представитель подрядной организации привлечен к административной ответственности. Надзорное ведомство продолжит уделять особое внимание реализации данного строительного проекта и будет регулярно проверять результаты мониторинга состояния окружающей застройки.

ПРОГНОЗЫ

ДЕЛАЕМ СТАВКУ НА ОФИСЫ И АПАРТАМЕНТЫ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Бизнес-центров и апарт-отелей городу не хватает, а значит, деньги, вложенные в эту недвижимость, окупятся быстрее. К такому выводу пришли аналитики сразу нескольких ведущих компаний города: Colliers International, JLL, Knight Frank St Petersburg, Maris и другие.

ОФИСОВ УЖЕ НЕ ХВАТАЕТ

По данным компании Colliers International, сегодня в Санкт-Петербурге работают 2,75 млн кв. м офисов класса А и Б, при этом 260 тыс. квадратов были построены в 2016 году. «Это рекорд за последние семь лет», – говорит Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. Однако эксперт отметил, что из 260 тыс. метров введенных офисных площадей лишь 140 тыс. квадратов составляют объекты спекулятивного значения, то есть будут сдаваться в аренду. Остальное заказчики строили под свои нужды. «Этот показатель соответствует уровню прошлого года. В следующем году таких объектов будет еще меньше», – рассказал г-н Косарев.

При этом уровень поглощения стабильно рекордным за последние восемь лет – до конца 2016 года объем арендованных офисов составил около 250 тыс. кв. м. В результате вакансия офисных помещений снизилась на процент – до 11%. Особенно хорошо эта тенденция просматривается в классе А: если в 2014 году свободными в этом сегменте оставались 17% офисов, то в этом году – лишь 10%.

«Colliers работает с 16 компаниями, которые ищут в Петербурге офис площадью от трех тысяч квадратных метров. В городе порядка 19 бизнес-центров, в которых есть такой объем. Но площади предлагаются отдельными блоками, на разных этажах. Если компания ищет помещения единым блоком, то только восемь объектов могут такое предоставить. То есть половине наших клиентов помещений уже не хватает», – сообщил г-н Косарев.

Логично, что ставки аренды ликвидных офисов в такой ситуации растут. По данным Colliers International, к концу 2016 года средняя ставка аренды офи-



са класса А составит около 2000 рублей с НДС.

Также специалисты отметили, что сокращение офисов привело к ускорению заключения сделок по аренде. «Если раньше компании могли думать годами и тщательно выбирать новый адрес, то сейчас все торопятся принять решение, чтобы понравившийся офис не арендовали другие», – отметил генеральный директор Colliers International в Петербурге.

При этом эксперты уверены в том, что в ближайшие годы ситуация не изменится, более того – количество офисных объектов будет сокращаться, а арендные ставки – расти.

БУДУЩЕ ЗА АПАРТАМЕНТАМИ

Апартаменты – сегмент недвижимости, который появился в Петербурге всего три-четыре года назад, но уже имеет высокую популярность среди инвесторов.

Аналитики Knight Frank St. Petersburg выделяют три разновидности апартов: городские объекты массового спроса, элитное жилье и рекреационные или загородные проекты.

Продажи апартаментов во всех этих сегментах неуклонно растут с 2011 года. Растет и число покупателей, которые приобретают такие объекты для постоянного проживания, а не для сдачи в аренду. «Люди уже не боятся такого формата жилья и готовы покупать апартаменты в среднем классе для собственного проживания, что дает хороший потенциал роста рынка», – поясняет Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Повышению интереса к апартаментам способствует смещение строительной активности к границам города. «Сейчас очень сложно получить разрешение на жилую застройку в центре города, хотя спрос на такие объекты есть. Таким образом, девелоперы могут выводить жи-

лые проекты в формате апартаментов, чтобы частично заместить предложение традиционного жилья», – сообщил эксперт.

Для того, чтобы спрогнозировать будущее петербургского рынка апартаментов, аналитики предлагают обратиться к опыту Москвы, где предложение апартаментов существенно шире. «Через два-три года такая же ситуация будет и в Петербурге», – уверен г-н Пашков.

Впрочем, не все игроки строительного рынка считают апартаменты наиболее удачным вложением. Так, на прошлой неделе участники 5-го RE4 FORUM говорили в кулуарах, что строительство апартаментов – это «долгие деньги», все-таки не все готовы отказаться от постоянной регистрации в Петербурге. К тому же как продать, так и перепродать такой объект существенно сложнее, чем привычное жилье. Впрочем, никто не отрицает, что ситуация с годами будет меняться.

ТОРГИ

БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРОВ ОЦЕНИЛИ В 63 МЛН РУБЛЕЙ

Администрация МО Озеро Долгое объявила аукцион на благоустройство внутридворовых территорий округа в 2017 году. По данным сайта госзакупок, чиновники оценили эту работу в 63 млн 105 тыс. 101 рубль 61 копейку. Победитель аукциона должен взять на себя ремонт внутридворовых проездов и объектов дорожной инфраструктуры, включая поребрики, ограждения и т.д. Также подрядчик должен провести озеленение и провести санитарную уборку. Заявки принимаются до 26 декабря включительно. Победитель должен быть выбран 9 января.

ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОРОГ ОБОЙДЕТСЯ В 47 МЛН РУБЛЕЙ

Администрация поселка Лисий Нос объявила аукцион на ремонт и содержание улично-дорожной сети в 2017 году. Чиновники готовы отдать за эти работы 47 млн 647 тыс. рублей. Ремонт дорог поселка должен начаться 15 апреля и закончится 15 сентября 2017 года. Уборка и поддержание дорожных элементов в рабочем состоянии должны осуществляться со дня заключения договора до 31 декабря. Заявки на участие в аукционе принимаются до 26 декабря. Победителя объявят 9 января.

В ПРИОЗЕРСКЕ ХОТЯТ ПОСТРОИТЬ ФОК

Комитет государственного заказа Ленинградской области открыл запрос предложений на строительство физкультурно-оздоровительного комплекса. По данным сайта госзакупок, чиновники готовы заплатить за эти работы не более 43 млн 30 тыс. 650 рублей. В техзадании поясняется, что ФОК должен быть построен в Приозерске, на улице Ленина, 22. Предложения принимаются до 22 декабря.

54 МЛН РУБЛЕЙ ЗА СПОРТЗАЛ ДЛЯ ШКОЛЫ

Администрация Тосненского района объявила аукцион на строительство спортзала школы. Максимальная цена контракта составляет 53 млн 742 тыс. 580 рублей. В техническом задании отмечается, что зал нужно пристроить к школе, которая располагается на Почтовой улице, дом 1, в деревне Федоровское. Заявки принимаются до 11 января. Победитель должен быть озвучен 16 января.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

по строительству Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 учащихся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:535

(Проектная декларация опубликована в газете «Невское время» № 235 (5684) от 27.12.2014 г.)

Внести изменения в п. 13 раздела «Информация о проекте строительства», изложив его в следующей редакции:

- «13. О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:
- залог земельного участка и возводимого на данном земельном участке объекта недвижимости;
 - страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору:
 - Генеральный договор № 35–65916 Г/2016 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) по договору участия в долевом строительстве от 22.07.2016 г., заключенный между ООО «Созидание» и ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15), в отношении объекта страхования: Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 учащихся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:535;
 - Генеральный договор № ГОЗ-29–2983/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 14.12.2016 г., заключенный между ООО «Созидание» и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29), в отношении объекта страхования: Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией на 100 учащихся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:535.

Генеральный директор И.А. Еременко

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

ИТОГИ

ГРАДСОВЕТ
В НОВОМ ОБЛИКЕ

Марина Голокова

Уходящий год петербургские архитекторы связывают с началом масштабных изменений в градостроительной политике. Оценивая перемены в законодательстве и, как следствие, большое количество проектов, представленных на суд Градостроительного совета, они выражают надежду на то, что качество новой архитектуры заметно улучшится.

Изменения в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ); более строгое рассмотрение проектов на заседаниях Градостроительного совета; пристальное внимание к архитектурному облику новых объектов и общий финансовый кризис в стране идут только на пользу как архитекторам, так и строителям. По крайней мере в этом не сомневаются участники Градостроительного совета, отмечая заметно выросшее в 2016 году число рассматриваемых проектов.

ЖЕЛАННЫЕ ВЫСОТЫ

Летом городские власти утвердили новые ПЗЗ, которые в целом направлены на снижение высоты зданий вне исторического центра до 40 метров и понижение плотности застройки. Это вызвало большой резонанс в среде застройщиков, многие из которых рассчитывали на большие объемы строительства. Как говорит архитектор Никита Явейн, заказчиков «сломали». Те, кто планирует высоту будущих зданий, выходящую за указанные пределы, теперь вынуждены представлять свои проекты на суд Градоствета. А таких работ много. Среди них громкий проект административно-жилого комплекса Верховного суда и Дворца танцев Бориса Эйфмана, заказчиком которого выступает Управление делами президента. Автор – архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры». 35-метровый купол театра в новом проекте на 7 метров выходит за пределы разрешенных параметров. И если здесь отклонения от ПЗЗ сочли допустимыми, сославшись на «технологическую необходимость», то в случаях с рядовой жилой застройкой дело обстоит иначе. По словам Никиты Явейна, отклоняется примерно половина из того, что бывает представлено. Проекты с необоснованно завышенными параметрами попали

в этом году на закрытое обсуждение, без прессы и общественности.

Тем не менее девелоперам все же удастся продвинуть свои интересы на Градсовете, как в случае с 75-метровыми жилыми высотками, планируемыми на Парашютной улице (автор – студия «Земцов, Кондиайн и партнеры»). В июле Градсовет согласился с тем, что высотные доминанты позволят авторам проекта визуально завершить застройку, и разрешил добавить запредельные 35 метров.

РАБОТА НАД ОБЛИКОМ

В Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА) отмечают, что теперь в соответствии с новым законом особое внимание уделяется архитектурному облику новой застройки, который подлежит согласованию с органом власти. Этот момент высоко оценивают участники Градоствета. Архитектор Рафаэль Даянов сожалеет, что многие проекты в свое время не прошли такое рассмотрение – слишком много «дряни» построено.

Теперь же, как говорит архитектор Анатолий Столярчук, появилось много работ, авторы которых пытаются доказать интегрирование объектов в существующую среду. Правда, далеко не всегда это получается. Даже при повторном рассмотрении, что произошло с проектом реконструкции и нового строительства объектов учебно-спортивного центра «Знамя» на Вязовой улице, 4. Большинству экспертов он показался, мягко говоря, «недостаточно интересным» во всех смыслах. Авторам проекта – архитекторам Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета – второй раз посоветовали изменить и стилистику, и объемы проектируемых зданий, обратив особое внимание на место их

будущего расположения – Крестовский остров.

Отдавая должное главному архитектору Санкт-Петербурга Владимиру Григорьеву, участники Градоствета отмечают, что пользы от заседаний стало больше. Повысилась ответственность и экспертов, и авторов обсуждаемых проектов. Именно в 2016 году впервые в истории Градоствета введена практика письменного поименного голосования, что действительно повышает ответственность всех его участников. «Наверное, это связано с общим фоном архитектурной дискуссии в городе и с тем, что господин Григорьев вплотную занялся рассмотрением архитектурного облика. В таком городе, как Петербург, по-другому и нельзя», – полагает архитектор Евгений Герасимов.

Решения Градостроительного совета носят рекомендательный характер, и это позволяет застройщикам, несмотря на мнения экспертов, в дальнейшем действовать на свое усмотрение. Теперь же, как отмечают архитекторы, заказчики проектов стали прислушиваться к мнению Градоствета. По крайней мере, как говорит Евгений Герасимов, они приносят на повторные рассмотрения работы более высокого качества.

В КГА не боятся говорить о появлении новой качественной архитектуры, формирующей новый стиль современного города. В этом деле большую роль отдают конкурсу «Петербургский стиль», демонстрирующему различные архитектурные решения для жилых районов.

КРИЗИС ВО БЛАГО

Отход от волюнтаризма в новой архитектуре объясняется еще и общей финансовой ситуацией в стране. Проектный рынок сужается, конкуренция в среде девелоперов растет – в таких условиях выживают лучшие проекты.

Заказчики заинтересованы в получении рекомендаций Градоствета.

На этом фоне члены Градоствета хотели бы повысить требования к проектам. Никита Явейн считает, что работа совета стала формализованной, то и заказчиком неплохо было бы формализовать подачу материалов и тоже более ответственно подходить к этому вопросу. По словам архитектора, разные уровни подачи обсуждаемого материала были всегда: кто-то готовится основательно, изображая проект на нескольких стендах с разных сторон, а кто-то ограничивается одной картинкой. Такой подход, по мнению Никиты Явейна, нужно менять.

Кроме того, если власти прислушаются к мнению большинства экспертов, то застройщиков может ожидать ужесточение правил, касающихся процесса согласования проектов. Члены Градоствета говорят, что давно назрела необходимость двухэтапного рассмотрения работ: сначала – предпроектных проработок, затем – окончательного варианта проекта. Чтобы опять же избежать волюнтаризма. Евгений Герасимов в качестве аргумента к справедливости такого решения ссылается на опыт советского прошлого, когда все было «на усмотрение КГА – и градостроительных ошибок было меньше». «Панорамы центра, социальная инфраструктура, дороги – все было сбалансировано. Не было таких гетто, как то, что построено в последние годы на окраинах города», – говорит Евгений Герасимов.

Подводя итоги 2016 года, архитекторы отмечают, что Градсовет наконец стал более активным, он начал набирать силу в глазах не только профессионалов, но и общественности, которая в свою очередь уповает на его справедливость, ратуя за сохранение исторической красоты великого города.

КОЛОНКА ЭКСПЕРТА

«В ПОИСКАХ
ДИАЛОГА»

Максим ФИЛИПОВИЧ, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, президент НКО «Союз Экспертиз Северо-Запада»:

– В 2016 году сложилась необычная ситуация в работах по сохранению культурного наследия, связанных с постановкой на государственную охрану выявленных объектов культурного наследия, проведению историко-культурных экспертиз на предмет обоснования включения выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр памятников.

В предшествующие годы выявленные объекты культурного наследия в результате проведения экспертизы практически во всех случаях и по умолчанию попадали в Реестр памятников, при этом само проведение экспертизы носило, безусловно, важный, но технический характер.

В этом году, в силу сложных к объяснению обстоятельств, данная работа изменила свою полярность. Теперь необходимо обосновывать то, что выявленный объект культурного наследия достоин приобрести статус памятника. И эти обоснования в увязке с 73-м Федеральным законом должны быть весомыми, то есть должно быть доказано наличие историко-культурной, архитектурной, градостроительной, мемориальной или научной ценности объекта для региона или РФ в целом.

Основными действующими лицами на площадке данных работ являются аттестованные эксперты и КГИОП в совокупности с членами рабочей группы при Совете по сохранению культурного наследия правительства СПб. Одни разрабатывают экспертизы, а другие служат структурой, соглашающейся или не соглашающейся с выводами историко-культурной экспертизы. Главная проблема, возникающая на фоне изменения в подходе к работе, заключается в отсутствии возможности каким-либо образом сформулировать критерии выявления историко-культурной ценности объектов.

Для успешного сохранения культурного наследия экспертам и органам охраны памятников требуется безотлагательно провести совместную работу, связанную с формированием критериев, которых будут придерживаться все стороны процесса по постановке объектов на государственную охрану.

МНЕНИЯ



Рафаэль ДАЯНОВ, директор архитектурного бюро «Литейная часть-91»:

– Не устаю повторять, что архитектура – это передовая идеологического фронта. Какая архитектура, такое и правительство. Если у нас строятся новые унылые трущобы – значит, такова ситуация в мозгах. Нужно избавляться от этого, если мы патриоты и говорим о силе державы. Хочется, чтобы на заседаниях Градоствета обсуждений было больше и чтобы они были направлены

на комплексные решения. Не точечные. Градостроительный совет должен решать градостроительные проблемы. Иначе мы задохнемся.



Владимир ГРИГОРЬЕВ, главный архитектор Санкт-Петербурга:

– Подводя итоги этого года, могу отметить главное: Градсовет заработал. Мы уточнили его состав – он стал более профессиональным, открытым для жителей города, в него вошли представи-

тели общественности, занимающие активную позицию. Произошли серьезные изменения в законодательстве. Я пожелал бы всем членам Градостроительного совета больше принципиальности и не стесняться высказывать профессиональные суждения!



Святослав ГАЙКОВИЧ, руководитель архитектурной мастерской «Студия 17»:

– Градсовет играет роль фильтра некачественных, авантюристских (как

башня «Охта-центра») и коммерчески ангажированных проектов. За последний год усредненное качество представленных проектов осталось на прежнем уровне. Усилилась, однако, дифференциация между высоким и слабым уровнем. Так, высокое качество проектов, например, Никиты Явейна гарантировано, а в то же время представляются на согласование проекты, о которых и говорить не хочется.

Моя мечта, чтобы Градостроительный совет Петербурга стал своего рода «большим жюри» и рассматривал ответственные проекты в трех-четырёх вариантах, выполненных по конкурсу, а не только бы работал как фильтр. Конкурсная практика созидательна и к тому же очень полезна в отношении снятия публичной напряженности в области регулирования градостроительства.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

УЧИТЬСЯ НА СОБСТВЕННЫХ УСПЕХАХ

Вокруг создания и развития успешного бизнеса существует множество мифов и иллюзий, которые в большей или меньшей степени мешают достичь желаемого. Американские предприниматели Джейсон Фрайд и Дэвид Хайнемайер Хенссон в бестселлере «Rework: бизнес без предрассудков» дают проверенные ими на практике рекомендации, как избежать распространенных ошибок и выстроить работу компании максимально эффективно с минимальными затратами денег, времени и сил.

ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ПРЕДУБЕЖДЕНИЙ

Представления людей об окружающем мире не всегда отражают настоящее положение вещей. Во многом они продиктованы страхами и предрассудками. Если исходить из того, что «все равно ничего не получится», то, скорее всего, именно так и будет. Но ведь на самом деле, если бы все руководствовались таким пессимистическим взглядом на реальность, мы еще жили бы в пещерах и ели сырое мясо, потому что добыть огонь и построить жилище «все равно не выйдет».

Существует расхожее представление о том, что на ошибках учатся. Авторы книги приводят данные исследований, которые показывают, что предприниматели, потерпевшие неудачу, имеют те же шансы на успех в следующем проекте, что и новички. А вот предшествующий успех, с точки зрения авторов, повышает шансы на успех последующий. (Повышает шансы, но вовсе не дает гарантий. Многие работодатели совершают ошибку, нанимая добившегося успеха менеджера в полной уверенности, что тот повторит свои достижения и на новом месте.)

Негативный опыт не развивает, он только показывает, что делать точно не надо. Но в деловом мире очень много вариантов поведения, и для победы нужно совсем другое — знать, что НАДО делать. Таким образом, бизнесмены учатся не на ошибках. Что совершенно не означает, что не стоит изучать чужие неудачи — это как минимум предохранит вас от их повторения. Но, вопреки известному утверждению Ницше, собственные провалы не сделают вас сильнее.

Люди склонны увлекаться планированием, и я могу их понять, — долгосрочный план определяет направление движения. Ведь если не знать, куда идешь, то само перемещение теряет смысл. Как сказал Алисе Чеширский Кот, если неважно, куда поехать, то неважно и куда идти — куда-нибудь ты обязательно попадешь. Более того, тогда можно просто стоять на месте. Но авторы книги абсолютно правы, когда не рекомендуют детально, с указанием точных сроков планировать далекое будущее, не имея для этого достаточных исходных данных. Тем самым вы сами создаете себе ограничения, которые, по большому счету, основаны только на домыслах.

Размер компании не должен быть самоцелью. Организации следует быть эффективной, а в зависимости от решаемых задач наиболее эффективной может оказаться совсем небольшая команда. При этом стоит учесть, что в некоторых сферах деятельности малые размеры сужают спектр возможностей — это касается, к примеру, строительства: небольшая компания не сможет получить серьезный заказ.

ДЕЛАТЬ ТО, ЧТО НУЖНО

Самый очевидный способ сделать что-то хорошо — сделать это так, как если бы вы работали для себя. Соответственно, заниматься стоит тем, что самому хочется сделать. Это обеспечит правильное определение ценности продукта, оценку его качества и уровня удовлетворенности потребителей. Если результат работы нужен и нравится вам, то, скорее всего, он понравится и другим клиентам, имеющим те же потребности. Только не забывайте объективно оценить количество людей, которые эти потребности разделяют — ведь ваши затраты должны окупиться.

При этом надо еще на стадии разработки определить границы функционала будущего продукта. Удовлетворить всех невозможно, а главное — это экономически неоправданно. Важнее всего — чтобы

продукт решал поставленные перед ним конкретные задачи. А если придуманным вами отличным компьютером нельзя будет забивать гвозди, — нуждающимся в этом придется искать другой компьютер или дополнительно покупать молоток, и вторых будет намного больше.

Формулируя миссию компании, ни в коем случае нельзя увлекаться оторванными от реальности фальшивыми фразами про «лучший в мире сервис» и «удовлетворение самых глубоких потребностей клиентов». Если в миссию никто не верит, она не помогает, а мешает. Пустые, не подкрепленные делом лозунги вызывают неуважение сотрудников и неприязнь потребителей, которые чувствуют себя обманутыми.

ПОБЕДИТЬ ПРЕРЫВАНИЯ

Ничто так не вредит продуктивной работе, как прерывания. Отвлекаясь на десятки телефонных звонков и «срочных» вопросов коллег, человек теряет не только время и силы, но и концентрацию, тем самым увеличивая время, требуемое на выполнение основной деятельности, во много раз. Существует целый ряд способов борьбы с прерываниями, некоторые из них очень хорошо описаны в книге Томаса Лимончелли «Тайм-менеджмент для системных администраторов». Несмотря на название, книга достаточно универсальна, и я очень рекомендую прочитать ее всем, кто этого еще не сделал.

Негативный опыт не развивает, он только показывает, что делать точно не надо. Но в деловом мире очень много вариантов поведения, и для победы нужно совсем другое — знать, что НАДО делать.

Худшим видом прерываний авторы считают совещания. Они обосновывают это тем, что совещания обычно абстрактны, бесплодны, малоэффективны, бесцельны и, что самое печальное, они бесконечны, порождая следующие совещания по результатам предыдущих.

Действительно, иногда совещания принимают абсурдные формы. Мне рассказывали про генерального директора, который каждый день открывает двухчасовым совещанием с полным составом руководителей компании, а завершает — полтора-часовой встречей с правлением, то есть с половиной участников утреннего совещания. Половину своего рабочего дня фирма тратит на планерки, а оставшуюся половину — на обсуждение ее результатов с рядовыми сотрудниками, для работы времени не остается.

Но даже если не доводить до абсурда, совещания ежедневно съедают часы жизни управленцев. И решить эту проблему чрезвычайно тяжело, даже если отчетливо понимаешь ее значимость. Лично я не могу похвастаться тем, что добился однозначной победы в борьбе с бесконечными совещаниями, но достичь определенных успехов мне удалось. Например, я применял опыт Toyota: совещания очень тщательно готовились, а большая часть планерок проходила стоя, причем стоя на производственной площадке, что помогало участникам встречи стремиться к ее скорейшему завершению. Минимизировать совещания очень тяжело, но это, несомненно, надо делать.

ОТМЕНИТЬ ГЕРОИЗМ

Человек, который днюет и ночует на работе, — не лучший работник. Это не тот, кто больше делает, а тот, кто больше работает. Принципиально важно понимать, что трудоголики не стремятся быть эффективнее, им нравится работать круглые сутки и чувствовать себя героями. Иногда они неосознанно сами создают проблемы, чтобы потом героически их решать. Через какое-то время такие сотрудники «выгорают», и тогда созданные ими проблемы придется решать другим. Скорее всего, их руководителю.

Кроме того, трудоголики вызывают чувство дискомфорта у остальных работников, которые просто честно и в срок исполняют свои обязанности. Обычные люди начинают вынуждено изменять свой график и отношение к работе, чтобы не выглядеть хуже «героев», но они-то никакого удовольствия от героизма не получают, и моральный дух коллектива падает.

Порой в режим «героя» вынуждено переходят совершенно нормальные сотрудники. К примеру, если что-то не получается выполнить в срок, который вы отвели на исполнение задачи, то достаточно естественно доводить дело до победного конца любой ценой. На практике это не всегда правильное решение — возможно, стоит отойти в сторону и посмотреть на проблему под другим углом. Может оказаться, что вы все это время шли в неверном направлении или



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

ценности. При таком подходе к формированию штата в организации будет поддерживаться комфортная и продуктивная атмосфера, в которой даже новым сотрудникам захочется расти и развиваться.

Нельзя принимать кадровые решения на основе резюме. Они не всегда правдивы, почти всегда неискренни и во многом непроверяемы. Авторы книги предлагают обращать внимание на сопроводительное письмо, которое пишется в свободной форме и больше говорит о кандидате. В российских условиях, где сопроводительные письма к резюме писать не принято, мне представляется, что первичный отсев можно делать и по резюме, исключив явно неподходящих по квалификации соискателей, а потом в ходе собеседования выявлять личные качества кандидатов. И собеседования должен проводить тот, кто в дальнейшем окажется непосредственным руководителем нового сотрудника.

Существенное замечание: при выборе между сопоставимыми претендентами на одну должность авторы рекомендуют брать того, кто лучше умеет писать. И неважно, какую вакансию вы заполняете — это может быть должность, вообще не предполагающая писанины. Умение хорошо писать, ясно выражать свои мысли — признак ясного ума, к тому же владение словом облегчает взаимодействие с коллегами и клиентами.

«Rework: бизнес без предрассудков» — книга, которая нравится многим, и для этого есть несколько причин. Во-первых, высказываемые авторами идеи не только привлекательны, но и очевидны, а людям всегда приятно, когда книжка подтверждает их представления. Во-вторых, книга хорошо написана и невелика по объему, читается на одном дыхании.

И главное, при прочтении складывается впечатление, что практически все рекомендации направлены на упрощение процессов и облегчение работы, а значит — просты в реализации.

На самом деле это впечатление ошибочно. Добиться упрощения достаточно сложно, и на этапе внедрения требует больших усилий. Но это совершенно не значит, что прилагать усилия не нужно — просто следует заранее отдавать себе отчет в том, что вас ждет.

Многие идеи книги могут показаться любителям бизнес-литературы знакомыми. Действительно, ничего по-настоящему нового в ней нет. Но повторение хороших идей не делает их хуже — только лишь раз подтверждает качество и универсальность. И кроме того, «Rework» содержит целый ряд удачных примеров и обладает несомненным мотивирующим эффектом, а это редкое и ценное достоинство.

Приятного чтения, и не позволяйте заблуждениям стоять на вашем пути к успеху!

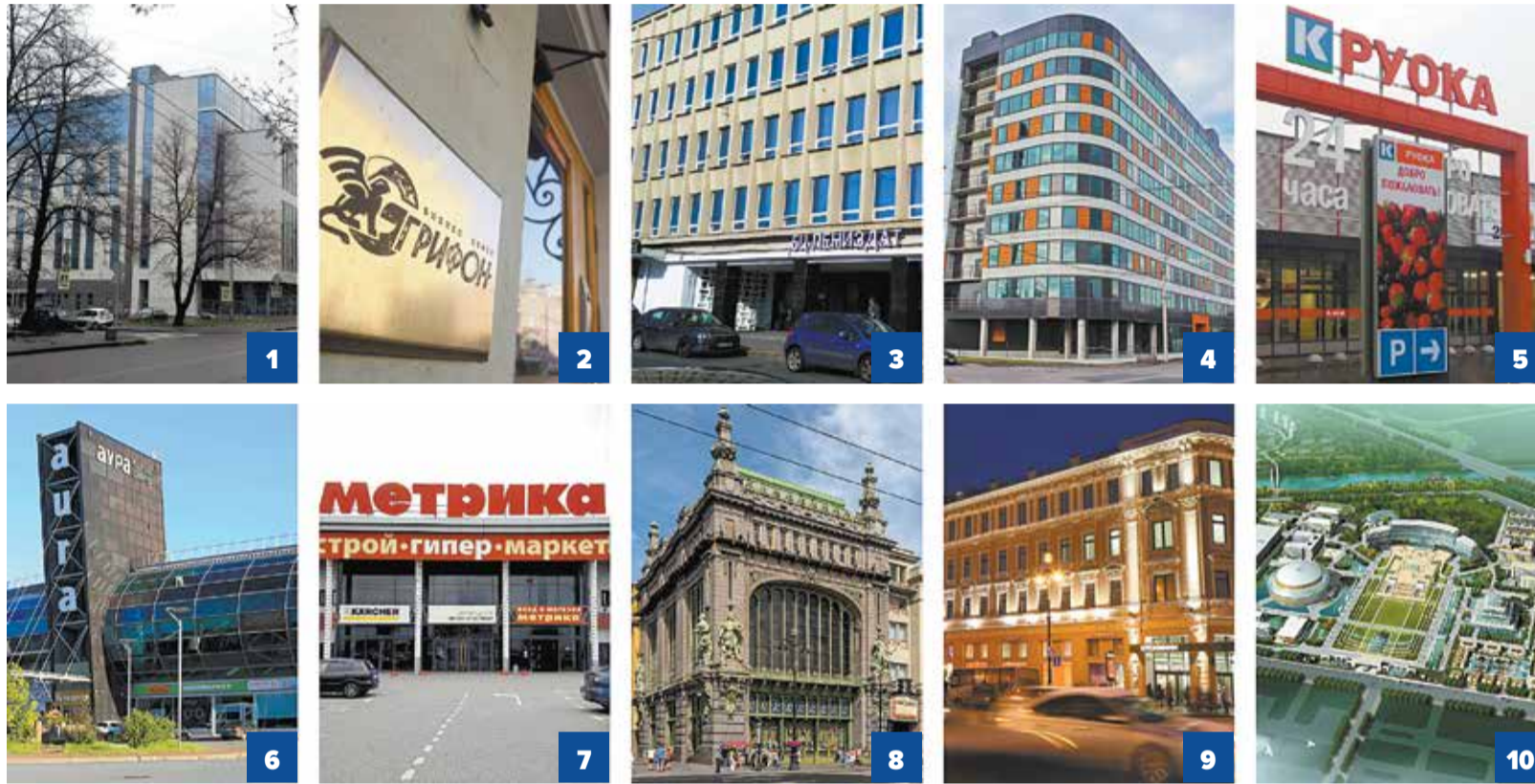
Обсудить эту и другие публикации рубрики «Сила знаний» вы можете в блоге ее автора: www.facebook.com/logunovsi

ИТОГИ

ГОД СТАБИЛИЗАЦИИ

Мария Мельникова

Завершающийся год стал стабилизационным для петербургского рынка коммерческой недвижимости. Выравнивание курса валют и улучшение экономической ситуации усилили активность компаний, и в результате было заключено несколько знаковых сделок. Эксперты трактуют это так: спад инвестиционной активности остался позади.



«По сравнению с прошлым годом ситуация на рынке стала более определенной, резких валютных колебаний не наблюдалось, покупателям в настоящий момент требуется меньше времени для оценки того или иного актива, поэтому прогнозировать сделки стало легче», — сообщила заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова.

ОФИСНАЯ АКТИВНОСТЬ

Самым активным сегментом нежилого рынка недвижимости в 2016 году стал офисный. Объем ввода и поглощения новых объектов побил рекорды семи- и восьмилетней давности соответственно.

Управляющий партнер компании IPG Estate Иван Починщиков отметил, что самые знаковые сделки сегмента офисов совершались компаниями, работающими в нефтегазодобывающей и IT-сфере. «На настоящий момент они находятся на лидирующих позициях по объему сделок на рынке, занимая крупные площади в бизнес-центрах класса А, В+ и В», — сказал эксперт. Управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин конкретизировал высказывание коллеги: «Газпром и его структуры пока продолжают играть знаковую роль на рынке офисов Петербурга как в сделках по аренде, так и по продаже».

Все опрошенные эксперты назвали продажу бизнес-центра Mezon Plaza за 3 млрд рублей одной из самых заметных сделок 2016 года. И продавцом, и покупателем актива выступали структуры компании Газпром.

Также аналитики напомнили, что норвежский фонд Storm Real Estate продал швейцарской компании PSI бизнес-центр «Грифон хаус» за 13 млн

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2016 ГОДА

Объект	Продавец	Покупатель	Цена
БЦ Mezon Plaza (фото 1)	«Мезон Инвест» (структура «Газпромбанк-Инвест»)	Газпром	3 млрд рублей
БЦ «Грифон хаус» (фото 2)	Storm Real Estate	PSI Cro	13 млн долларов (850 млн рублей на тот момент)
Дом прессы «Лениздат» (фото 3)	«Главстрой-СПб»	Концерн «Питер»	700 млн рублей
БЦ «Формида» (фото 4)	«Корпорация СБР» (сеть гипермаркетов «Метрика»)	УК «Альта»	600 млн рублей
11 гипермаркетов «К-руока» (фото 5)	Kesko	«Лента»	11,4 млрд рублей
ТЦ «Аура» (фото 6)	ГК «Эталон»	Группа «Бестъ»	Около 1 млрд рублей
Гипермаркет «Метрика» (фото 7)	ЗАО «Мегалит»	Kesko	800 млн рублей
«Магазин купцов Елисеевых» (фото 8)	Комитет имущественных отношений Петербурга	ООО «Магазин купцов Елисеевых»	740,2 млн рублей
ТЦ Stockmann (фото 9)	Компания Stockmann	Reviva Holdings Limited	47 млн рублей
Индустриальный парк «PNK Шушары 2» (фото 10)	PNK Group	Blackstone	1,8 млрд рублей
Склад «Евросиб»	«Евросиб»	«Модуль»	н/д

долларов, что на момент сделки соответствовало 850 млн рублей.

Если говорить об аренде, то наиболее заметную сделку заключила компания «Стройгазконсалтинг», заняв около 14,5 тыс. кв. м второй башни бизнес-центра «Фландрия Плаза». «Информационно-технологическая сервисная компания» (ИТСК) арендовала 8000 кв. м в БЦ «Энерго», американская компания EPAM Systems заняла 6,6 тыс. кв. м в БЦ «Мегапарк», а «Аркадия» — 6 тыс. квадратных в Mezon Plaza.

МЕГАСДЕЛКА СЕЗОНА

Для торговых объектов год был стабилен. По оценкам экспертов, ТЦ вызывают интерес девелоперов, однако из-за ограниченного предложения всплеска активности по сделкам не наблюдалось.

Эксперты пришли к общему выводу, что ключевым событием торгового сегмента стала покупка компанией «Мега» 11 магазинов сети «К-руока» за 11,4 млрд

рублей. Также ГК «Эталон» почти за миллиард рублей продала ТЦ «Аура» компании «Бестъ». Последняя намерена переоборудовать здание под бизнес-центр класса А.

«СКЛАДНЫЙ» ГОД

Востребованность складов, по мнению экспертов, последние годы растет. К концу 2016 года объем складских помещений Петербурга должен пополниться примерно на 210 тыс. кв.м. Однако, как отметил руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев, большинство объектов компании строят для собственных нужд либо под конкретного клиента. В связи с этим объем сделок купли-продажи не увеличивается, а сокращается.

В 2016 году аналитики отметили две заметные сделки. Так, девелопер PNK Group продал компании Blackstone индустриальный парк «PNK Шушары 2» за 1,8 млрд рублей. А во втором квартале закрылась сделка по складскому

комплексу компании «Евросиб». Покупателем выступила транспортная компания «Модуль», открывшая на площадке собственный терминально-логистический комплекс. Стоимость сделки не разглашается.

В вопросах аренды складов игроки рынка были более активными. Компании «Деловые линии» и Decathlon арендовали помещения в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары». «Невская электронная компания» заняла 6 тыс. кв. м в складском комплексе «MLP Уткина Заводь».

Игроки рынка и аналитики возлагают особые надежды на 2017 год, который должен стать временем активации всех сегментов. «Мы ожидаем, что в течение следующего года на рынке инвестиций в недвижимость будет наблюдаться высокая активность во всех сегментах. В настоящий момент только у нашей компании в работе находятся сделки купли-продажи на сотни миллионов долларов», — отметила Анна Сигалова.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«ЭТАЛОН» КУПИЛ ЗЕМЛЮ В МОСКВЕ

ГК «Эталон» купила права на новый проект жилой недвижимости в Москве. Реализацией проекта будет заниматься компания «Эталон-Инвест». Земельные участки общей площадью 7 га расположены в Нижегородском районе ЮВАО Москвы, вблизи Рязанского проспекта. Ожидаемая реализуемая площадь проекта составит 185 тыс. кв. м, включая 113 тыс. кв. м жилой площади, 1700 парковочных мест, школу и 2 детских сада. ГК «Эталон» планирует начать строительство и продажи в новом проекте в 2018 году и завершить строительство в 2021 году. С начала года ГК «Эталон» уже приобрела 6 девелоперских проектов в Москве и Петербурге общей реализуемой площадью 572 тыс. кв. м.

«КРАСНАЯ СТРЕЛА» ПОЛУЧИЛА ОТ СБЕРБАНКА 700 МЛН РУБЛЕЙ

Строительная компания «Красная стрела» привлекла в Северо-Западном банке Сбербанка России более 700 млн рублей для строительства малоэтажного жилого комплекса «Неоклассика». Проект финансируется более чем на 50% из средств застройщика. Это условие Сбербанка по выдаче проектного финансирования — от 30%. Кредитование осуществляется по схеме проектного финансирования. Средства предоставлены на срок до 2020 года. Напомним, «Неоклассика» — ЖК комфорт-класса, который возводится в Пушкинском районе Петербурга. «Красная стрела» намерена построить три малоэтажных корпуса на 295 квартир.

«РОССТРОЙИНВЕСТ» ПРОДАЕТ ВИД НА НЕВУ

ГК «РосСтройИнвест» открыла продажи видовых квартир в жилом комплексе «Петр Великий и Екатерина Великая». Застройщик вывел в продажу квартиры в третьей секции, расположенной наиболее близко к Неве и обращенной к реке фасадом. Эти квартиры будут иметь наиболее красивый вид на водную гладь. На выбор представлены студии, однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью от 30,8 кв. м до 61,2 кв. м. В большинстве квартир предусмотрены просторные балконы или лоджии площадью до 12 кв. м. Панорамное остекление не только придаст изящности архитектурному облику комплекса, но и добавит освещенности в квартиры, а также сделает вид, открывающийся из окон квартир, еще более захватывающим.

«МЕДИ» ПОСТРОИТ ПОЛИКЛИНИКУ НА ЭНГЕЛЬСА

Компания «Меди» получила разрешение на строительство поликлиники в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Соответствующая информация уже опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы города. По данным Госстройнадзора, «Меди» планирует построить амбулаторную поликлинику на проспекте Энгельса, севернее дома № 107, корпус 2, литера А.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

СЕРГЕЙ ЖАКОВ: «МЫ УСПЕШНО ПРОХОДИМ ВСЕ ЭТАПЫ РЕФОРМЫ, ДЕЙСТВУЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА»

Варвара Гарина

Для института саморегулирования наступил сложный, переломный момент. Как выживать и на что надеяться СРО, как действовать, чтобы не только не растерять имеющихся членов, но приобрести новых, газете «Кто строит в Петербурге» рассказал президент Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Сергей Жак.

– Сейчас все подводят итоги года. С какими результатами вы заканчиваете этот год? С чем можно поздравить команду?

– Мы отчитались к 1 ноября о размещении средств компенсационного фонда на спецсчетах в уполномоченных банках. Успешно пройден 1-й этап по подтверждению статуса СРО. Обеспечен спокойный переход организаций в региональные СРО без потери ими средств компенсационного фонда, тех партнеров, которые были у нас и работали в том числе и в филиалах Москвы, Екатеринбурга, Иркутска. Это хорошая работа исполнительного органа СРО. Результат налицо, он достигнут благодаря слаженной работе коллектива профессионалов, возглавляемого генеральным директором Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Борисом Жихаревичем. Заслуги дирекции отмечают не только строительные компании – члены СРО, но и, например, Совет Торгово-промышленной палаты РФ, лауреатом Национального конкурса «Практическое саморегулирование 2016» которого в номинации «Лучший сайт саморегулируемого объединения» стала Ассоциация.

– Сергей Дмитриевич, нынешнее время действительно стало самым сложным за весь период саморегулирования в России?

– Время и состояние дел в саморегулировании показало, что таким «способом» дальше развиваться и повышать значимость саморегулирования нельзя. Я был свидетелем и участником строительства 90-х годов прошлого столетия, когда был хаос в строительстве, не было ничего, что в какой-то степени могло бы регламентировать и упорядочивать стройку. Малый и средний бизнес (в том числе какой он был тогда) сам решал вопросы с заказчиками. Контроль за качеством на стройках фактически отсутствовал, было большое количество аварийных ситуаций на объектах, росло количество незавершенного строительства, и тогда появилось лицензирование, которое в некоторой степени поправило состояние дел в строительстве, но не решило проблему качества, выполнения работ по строительным нормам и правилам. Лицензию можно

было купить, и никто больше не задавал вопросов об ответственности организации за некачественную работу. В конце нулевых годов был принят Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» и взамен лицензий было введено саморегулирование.

За семь-восемь лет существования саморегулирования мечта о наведении порядка на стройках самими СРО так и осталась мечтой, саморегулирование «окрепло» и «состоялось» в нынешнем виде.

Реорганизация СРО началась с 4 июля 2016 года, когда был принят 372-ФЗ. Хочу сказать, что закон – несовершенный, во многих статьях неконституционный, можно просто сказать, что нам приходится решать «кроссворд», чтобы принимать решения по выполнению закона.

Сегодня действительно наступили нелегкие времена, когда идет серьезная реформа СРО, особенно болезненно идут процессы, связанные с компенсационными фондами. Для нас первый звоночек прозвенел еще в 2013 году, когда после отзыва лицензии у «Мастер Банка» мы лишились части средств компенсационного фонда. Далее следовали годы судебных разбирательств, но нас никто не поддержал в этой борьбе. Деньги нам вернуть не удалось (не было закона о статусе компенсационного фонда), а наш горький опыт не послужил уроком для других СРО. В 2014 году банки один за одним лишались лицензии, саморегулируемые организации стали терять свои компфонды.

В этой связи хотелось бы обратить внимание координаторов, роль которых в работе СРО немаловажна: нужно быть ближе к народу, вникать в проблемы СРО, а не решать только вопросы бизнеса.

– Первый этап реформы системы СРО завершился. Как вы его преодолели? Каковы для вас его результаты и с какими сложностями пришлось столкнуться?

– Мы действуем строго в соответствии с требованиями нового, 372-го Федерального закона, соблюдая каждую его букву. В указанные сроки мы одни из первых открыли в уполномоченном правительством банке специальные сче-



та для компенсационного фонда, в инициативном порядке собрали до 1 декабря уведомления о сохранении членства и о намерении его прекратить с наших региональных членов. Однако к началу ноября стало понятно, что НОСТРОЙ, который должен собирать информацию о состоянии дел СРО по всей России, не справляется с анализом данных из-за объема информации, и случается, что сведения, представленные в списках и таблицах, не всегда корректны и, что более важно, не понятны целевой аудитории – строительным организациям. Так случилось с нами и несколькими нашими коллегами – в одном из СМИ Петербурга была размещена неверная трактовка размера компенсационного фонда, переведенного на спецсчет – пришлось не раз объяснять нашим новым членам и кандидатам на вступление в СРО, почему разнятся цифры, почему они видели нас в списке неблагонадежных.

– Одной из главных задач саморегулирования до недавнего времени была борьба с коммерческими СРО. Сегодня эта проблема решается?

– Действительно, с коммерческими СРО боролись с помощью прокуратуры, общественного мнения, законодательных инициатив, но, к сожалению, пока борьба проиграна. Несмотря на строгие правила нового закона, Интернет и СМИ пестрят объявлениями о быстром и дешевом членстве в саморегулируемой организации. Хотя сегодня строители стали осторожными и не верят пустым обещаниям. Но мы видим, что процесс

коммерциализации саморегулирования не остановил даже новый закон.

– Как вы убеждаете компании вступить именно в ваше СРО?

– Для того чтобы удержать и заинтересовать нового партнера, мы активно проводим просветительскую, разъяснительную деятельность, даем консультации по всем вопросам. Не хочу бахвалиться, но у нас всего полтора процента отказов, то есть из всех пришедших в переговорную только полтора процента ушли ни с чем. Мы следим за работой коллег, мониторим количество вступивших в другие СРО и можем констатировать, что правильно ведем свою работу, потому что к нам приходят новые компании и они нам доверяют.

– Какие планы вы ставите перед собой и коллективом на будущий год?

– Помимо основных вопросов СРО: финансового статуса и количества членов, о которых мы уже говорили, перед нами стоит задача повышения авторитета СРО. Так, мы хотим увеличить до 80–90 число компаний, работающих по госзакупкам, по закону их достаточно – 30. Будем вести активную работу в направлении приведения в соответствие с 372-ФЗ кадрового состава членов СРО. В конце года уже появились проекты регламентов функционирования Национального реестра специалистов, мы запустили процедуру предквалификации членов СРО и к концу января уже будем понимать, как обстоят дела со специалистами. Нам также предстоит

пройти все оставшиеся этапы реформы СРО, и мы к этому полностью готовы. Реформа завершится лишь к 1 января 2018 года. Не думаю, что будет наведен полный порядок, но уверен, система саморегулирования упрочит свои позиции и начнет работать как востребованный институт.

Кстати, у нас есть направление работы с ЖК в вопросах реновации и расселения домов массовых серий. Это весьма перспективное направление для нашей Ассоциации, где основное количество членов – малый и средний бизнес.

– Пользуясь случаем, что бы вы хотели пожелать своим сотрудникам и всем участникам строительного рынка в наступающем году?

– Как я уже говорил, коллектив у нас молодой, поэтому в новом году хочу пожелать любви, счастья, здоровья. Совместными усилиями мы должны стремиться превратить нашу СРО в крепкую и стабильную Ассоциацию. Что касается рынка, то хотелось бы пожелать, чтобы законы заработали в полную силу и наши строители начали быстро и качественно строить жилье и другие объекты при поддержке государства. Это не фантастика, приведу простой пример: в Китае небоскреб строят за 9 месяцев под ключ, а у нас от нулевого цикла до сдачи проходит 3–4 года, полтора из которых уходит на согласования и бумажную волокиту. Надеюсь, новая система саморегулирования будет востребована и при решении таких вопросов.

ГРЯДУЩИЕ ПРАЗДНИКИ – НЕ ПОВОД РАССЛАБИТЬСЯ

Елена Зубова

Прогнозы – дело неблагодарное, но уже сегодня ясно, что петербургским застройщикам не придется расслабляться после новогодних каникул. Рынок ожидают сразу несколько потрясений: усовершенствование 214-ФЗ, изменение системы учета сделок с недвижимостью, прекращение действия программы ипотеки с господдержкой и проблемы с переходом из одной саморегулируемой организации в другую – все это вряд ли позволит погрузиться в полноценный отдых.

Перманентные исправления 214-ФЗ коснулись целого ряда направлений в деятельности застройщиков. В частности, вступают в силу требования к форме проектной декларации, сайту застройщика и обязательной информации, которую нужно на нем размещать.

«Мы расширяем полномочия контролирующих органов в субъектах Российской Федерации, которые осуществляют контроль за долевым строительством. С 1 января 2017 года им предстоит выдавать заключения о соответствии застройщика, планирующего привлечь средства граждан, новым требованиям. Без этого заключения застройщики не смогут регистрировать в Росреестре договоры долевого участия», – пояснил заместитель главы Минстроя РФ Никита Стасишин.

Предусмотрено также создание единого реестра застройщиков, появление которого предупредит рождение фирм-однодневок.

Большая головная боль – компенсационный фонд обязательных отчислений застройщиков, привлекающих средства дольщиков. А с 1 июля 2017 года будут предъявляться новые требования к уставному капиталу застройщиков.

Очевидно, что все нововведения несут риски и дополнительные затраты. «Риски от поправок в 214-й федеральный закон связаны не с их сутью, а с процедурными вопросами. Причем многие моменты прояснятся только в следующем году, когда нововведения нужно будет реализовывать на практике. Ряд механизмов – от заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ до разработки инструкции по эксплуатации дома – потребует тонкой настройки», – уточняет Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами компании «СПБ Реновация».

«... ЭТО УЧЕТ И КОНТРОЛЬ»

Заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский уже заявил, что с нового года комитет будет выдавать заключения о соответствии застройщиков и их проектных деклараций новым требованиям 214-ФЗ, а также контролировать соблюдение заявленных графиков строительства жилья. Без разрешения комитета застройщики не смогут продавать квартиры. Это – результат расширенных полномочий контролирующих органов.

Кроме того, комитет получил возможность проверять отчетность застройщиков, работающих по схеме ЖСК. «Со стороны Минстроя должна быть разработана форма финансовой отчетности, по которой ЖСК должны будут ежеквартально отчитываться нам,



как расходуются деньги пайщиков. На территории Петербурга мы сейчас насчитали пять застройщиков, которые привлекают средства по схеме ЖСК», – пояснила начальник управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству Светлана Пчелкина.

Кстати, Комитет госстройнадзора Ленобласти возьмет под контроль графики строительства и движение средств дольщиков на проектах блокированных домов (таунхаусов). Прежде контролировать строительство таких домов не позволял в том числе Арбитраж, не признавая блокированные дома многоквартирными. «С 1 января, помимо многоквартирных домов, у нас будут подлежать контролю дома блокированной застройки – свыше трех этажей и более шести блоков. На них будут распространяться все новые требования 214-ФЗ, на сегодняшний день

этого нет», – заявила начальник отдела контроля и надзора комитета Кристина Шуплецова.

ДОРОГИЕ ДОЛЬЩИКИ

Государство уже утвердило создание фонда защиты прав дольщиков (компенсационного фонда долевого строительства). Учредителем фонда выступает, согласно постановлению, Минстрой РФ. Управлять фондом будет АИЖК. Обязанность фонда – направлять средства на завершение строительства проблемных объектов или компенсацию потерянных средств дольщиков.

С 1 января 2017 года все застройщики обязаны отчислять в фонд 1% от стоимости договора долевого участия. По расчетам главы Минстроя Михаила Меня, фонд ежегодно будет увеличиваться на 30 млрд рублей.

Попутно фонд получил право вкладывать средства в государственные

ценные бумаги, в том числе в ОФЗ, и приобретать ипотечные бумаги из котировальных списков высшего уровня российских бирж. Также открывать депозиты в российских банках, соответствующих ряду критериев. В частности, банк должен обладать собственным капиталом в размере от 25 млрд рублей и состоять в кредитном рейтинге долгосрочной кредитоспособности по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств, включенных в реестр.

Пока речь идет об отчислении в размере 1% от ДДУ, однако некоторые крупные столичные застройщики во главе с Национальным объединением застройщиков активно проталкивают идею делить застройщиков на надежных и не очень добросовестных и в зависимости от надежности снижать или увеличивать размер отчислений – от 0% до 3%. Чиновники Минстроя уже обсуждают идею.

Эксперты НИУ ВШЭ под руководством Сергея Плаксина, проведя собственное исследование, пришли к выводу: фонд защиты прав дольщиков не сможет существовать без бюджетного финансирования. Причем участие государства потребуется уже в первый год работы.

Эксперты подсчитали: при размере взносов в 1% от стоимости договора долевого участия в первый год работы в фонд поступит 16 млрд рублей, а не 30, на которые рассчитывает Минстрой. При этом на завершение строительства проблемных объектов потребуется уже 18 млрд рублей.

В последующие годы разрыв между поступающими и необходимыми для экстренных случаев средствами будет увеличиваться. В 2018-м он составит 40 млрд рублей, в 2019-м – 118 млрд рублей, в 2021-м – 343 млрд рублей. В среднем до конца 2021 года новая структура обеспечит лишь 9% необходи-

мых средств (72 млрд рублей). Остальные 737 млрд придется изыскивать из других источников. В качестве такового специалисты НИУ ВШЭ в первую очередь называют государственный бюджет.

Эксперты критикуют сам принцип работы фонда – без какого-либо страхования. Через некоторое время, полагают они, дольщики перестанут обращать внимание на финансовую устойчивость застройщиков – все равно государство не оставит без жилья. Это сравняет доли рынка прибыльных и убыточных компаний. «Снижение доли рынка эффективных компаний приведет к падению их прибыли, в то время как увеличение доли рынка поможет сократить убытки «неэффективных», – говорится в исследовании.

«Создание компенсационного фонда и увеличение размера уставного капитала неминуемо приведут к уходу какого-то количества мелких и средних застройщиков, что, в свою очередь, снизит конкуренцию на рынке. Вряд ли снижение конкуренции и последующий рост цен можно рассматривать в качестве интересов дольщиков», – говорит Надежда Калашникова, директор по развитию компании «Л1».

ИРОНИЯ ЗАКОНА

По иронии поправки в 214-ФЗ несут застройщикам дополнительные траты, которые не могут не сказаться на конечной стоимости жилья для дольщиков, чьи интересы закон как бы защищает.

«Поправки в 214-ФЗ наложат дополнительные расходы на застройщиков, соответственно, в условиях не самой благоприятной экономики часть строителей просто уйдет с рынка. Процесс монополизации уже идет, и дополнения к основному закону долевого строительства еще больше ускорят данный процесс. Та часть застройщиков, которая продолжит строить, уже не сможет вывести на рынок такой объем предложения – спрос превысит предложение, что по закону рынка неминуемо приведет к росту цен», – полагает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Летом, когда вступят в силу поправки об увеличении уставного капитала, расходы застройщиков могут еще подрасти.

Параллельно прикрывается программа ипотеки с господдержкой, которая стимулировала спрос. По некоторым оценкам, до 85% ипотечных сделок происходят сегодня на первичном рынке. Нового драйвера спроса чиновники Минстроя еще не придумали.

Многое зависит не столько от настроения и желаний банков, сколько от ставки ЦБ. Теоретически возможное снижение ипотечных объемов сократит спрос. «Покупатель сегодня не готов к серьезному удорожанию. Несмотря на дополнительную финансовую нагрузку и административные барьеры, которые могут создать поправки в 214-ФЗ, застройщики понимают, что повышение цен на 20–30% (согласно некоторым прогнозам) может спровоцировать резкое падение спроса, и потому не станут настолько радикально пересматривать политику продаж», – убежден Станислав Даниелян, генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость».

По мнению Андрея Кулакова, юриста практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры», новое регулирование строительной сферы приведет к увеличению бюрократических барьеров и подорожанию квадратного метра, не выполнив при этом основную цель – эффективно защитить участника долевого строительства.

ПОХУДЕВШИЕ СПЕЦСЧЕТА

Еще до 1 декабря компании строительной отрасли (на проектировщиков и изыскателей такое требование не распространяется) по всей стране должны были вступить в СРО на территории своего региона. А средства компаний необходимо было разместить на спецсчетах. Если компания до 1 декабря не сделала свой выбор, с 1 июля 2017 года ее исключат из организации, грозили чиновники. Более того, в течение года компания не сможет вновь вступить в СРО и вести работы, требующие такого членства.

Главная идея перехода – усилить контроль за строительными компаниями и денежными средствами.

По данным на 9 декабря, строительные СРО Петербурга разместили на спецсчетах 5,1 млрд рублей из более 11 млрд собранных со строителей средств. По словам координатора НОСТРОЙ Алексея Белоусова, «из 29 СРО информацию о переводе средств на спецсчета предоставили 26, достаточность средств подтвердили 11 организаций, сумма, размещенная на спецсчетах, составляет 5,1 миллиарда рублей (при необходимых 7,5 миллиарда), потери компенсационных фондов составляют 7,3 миллиарда рублей».

Не исключено, что средства потеряны безвозвратно. Например, портал СРО регулярно сообщает об отзыве лицензий у банков, а некоторые СРО, из которых уходят застройщики, по разным причинам отказываются перевести средства в новое объединение.

СТРАСТИ ПО РЕГИСТРАЦИИ

Дровишек в костер вполне может подкинуть Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. С 1 января 2017 года в России меняется система учета сделок с недвижимостью – все сведения объединяются в Единый государственный реестр недвижимости. Петербургское управление Росреестра также переходит на новое программное обеспечение. Всем очевидно, что этот переход потребует времени. По некоторым оценкам, до месяца.

На прошлой неделе по городу поползли слухи о приостановке регистрационных действий с 20 декабря до 15 января. Управление Росреестра по Петербургу возмутилось и потребовало опровержения. Однако уже на этой неделе заместитель руководителя управления Дмитрий Елькин признал, что возможна приостановка регистрации. Совещание на эту тему состоится только 23 декабря.

«Мы обещаем сделать все возможное, чтобы сократить задержки и избавить заявителей от дополнительных сложностей», – обещает Дмитрий Елькин.

Ситуация в начале года может возникнуть странная. Всем известно, что от срока регистрации первого договора долевого участия на объекте зависит, по какой именно версии 214-ФЗ – старой или новой – будут продаваться остальные квартиры. Если в конце года прекратится прием документов на регистрацию или принятые документы будут зарегистрированы уже в 2017 году, застройщики подпадут под свежую версию закона.

При этом, по данным участников рынка, уже сейчас регистраторы работают в две смены.

Словом, поводов для радости у застройщиков мало.

Если обратиться к научной классификации рисков, сразу выясняется: в начале года строительный рынок ожидает почти полный перечень возможных рисков – от финансовых до юридических.

ЗАКОН

ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЗ ТОРГОВ ИЗМЕНЯТСЯ

Евгений Иванов

Комитет по инвестициям Петербурга и вице-губернатор Игорь Албин представили городскому правительству предложения по изменению закона «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» (№ 282-43).



Предложено, например, изменить один из критериев, которым должны соответствовать объекты коммунально-бытового назначения, планируемые к размещению на земельном участке, предоставленном инвесторам без торгов.

Сейчас землю можно предоставить без торгов для объектов коммунально-бытового назначения, размещаемых на основании следующих видов разрешенного использования земельного участка: коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, общее пользование территории. Однако в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Мин-

экономразвития и вступившем в силу с 3 ноября прошлого года, наименование вида разрешенного использования земельного участка «общее пользование территории» изменено на «земельные участки (территории) общего пользования». Аналогичное изменение предложено закрепить в городском законе.

Другая принятая на федеральном уровне новация – установление возможности заключения договора аренды для реализации проектов ГЧП. Надел предоставляется лицу, с которым заключено государственно-частное соглашение. Теперь инвесторам не придется доказывать, что их инвестиционный проект, реализуемый

путем участия в ГЧП, является «массштабным».

Кроме того, предлагается разрешить Смольному принимать решения об уменьшении платы при заключении соглашений о застройке земельных участков. В настоящее время правительство города может снижать плату только при заключении соглашений о реконструкции, приспособлении для современного использования зданий, строений, сооружений, имеющих особое социальное, культурное или экономическое значение для Петербурга.

Правительство Санкт-Петербурга поддержало подготовленный Комитетом по инвестициям проект закона.

КОММЕНТАРИИ

Игорь АЛБИН,
вице-губернатор
Санкт-Петербурга:

– Мы постоянно совершенствуем городское инвестиционное законодательство, находимся в непрерывном диалоге с инвесторами. Поэтому на фоне снижения общероссийских показателей инвестиционной деятельности в Петербурге за 9 месяцев 2016 года рост составил 107,7 процента. Инвесторы вложили в проекты 340 миллиардов рублей, что на 45 миллиардов больше, чем за аналогичный период 2015 года. В общем объеме инвестиций 47,5 процента приходится на жилые и нежилые здания и сооружения. Поправки в действующий закон подготовлены в интересах поддержки проектов застройки земельных участков, имею-

щих большое социально-экономическое значение для города и горожан.

Мария БОЛЕНСКАЯ,
юрист практики
по недвижимости
и инвестициям «Качкин
и Партнеры»:

– Предложения об изменении Закона от 17.06.2004 № 282-43 в основном связаны с приведением его в соответствие с федеральным законодательством. С учетом характера планируемых изменений применимость их очень ограничена. Помимо изменения наименования вида разрешенного использования, который является одним из критериев для предоставления земельного участка без проведения торгов, в соответствии с предусмотренным ЗК РФ

и утвержденным Минэкономразвития Классификатором видов разрешенного использования, планируется исключение избыточного нормативного барьера для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов. Речь идет о критерии масштаба инвестиционного проекта. Еще одно упомянутое изменение касается установления возможности снижения платы не только для лиц, с которыми заключается соглашение о реконструкции, приспособлении для современного использования зданий, строений, сооружений, в целях реализации проектов, имеющих особое социальное, культурное или экономическое значение для Санкт-Петербурга, но и для лиц, с которыми заключается соглашение о застройке земельных участков.

23 ДЕКАБРЯ ПРАЗДНУЕТ ЮБИЛЕЙ ЕВГЕНИЙ ГЕОРГИЕВИЧ РЕЗВОВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ»



Заслуженный строитель России, ветеран труда, житель блокадного Ленинграда, один из самых ярких руководителей строительной отрасли Санкт-Петербурга.

Евгений Резвов родился 23 декабря 1936 года. Более полувека он посвятил строительству родного города. Трудовую и профессиональную карьеру начал слесарем-сборщиком. В дальнейшем – строитель, прораб, начальник участка. С 1982 года – начальник управления № 13 треста № 32 «Главзапстрой». В 1992 году Евгений Георгиевич Резвов основал компанию «Строительный трест».

Безусловные личные заслуги Евгения Георгиевича перед

строительной отраслью подтверждают многочисленные награды, полученные за годы работы. Е. Г. Резвов – кавалер ордена «За заслуги в строительстве» Российского Союза строителей и ордена «Возрождение России XXI век», победитель в номинации «Заслуженный шеф» V независимой бизнес-премии «Шеф года», лауреат национальной премии «Человек года – 2005» в номинации «Экономика/Строительство», обладатель почетного нагрудного знака «Строителю Санкт-Петербурга» и звания «Строитель года – 2006». Награжден государственными наградами: «Житель блокадного Ленинграда», «60 лет Победы в Великой Отечественной войне», «В память 300-летия Санкт-Петербурга».

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга поздравляет заслуженного строителя России Евгения Георгиевича с юбилеем!

От всего нашего коллектива желаем Вам крепкого здоровья и профессионального долголетия!

*С уважением,
начальник Службы Леонид Кулаков*



Уважаемый Евгений Георгиевич!

Примите самые искренние и теплые поздравления по случаю Вашего юбилея!

Ваша работа на благо развития строительного комплекса Санкт-Петербурга, уникальный жизненный и профессиональный опыт, высочайшая компетенция по достоинству оценены правительством города и представителями бизнес-сообщества.

Присоединяясь ко всем добрым словам в Ваш адрес, от всей души желаем Вам дальнейших побед и достижений на профессиональном поприще, новых конструктивных идей и мудрых решений. Пусть Вас всегда сопровождают удача и, что важнее всего, верные единомышленники.

Крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, счастья и благополучия!

СРО А «Объединение строителей СПб»



Уважаемый Евгений Георгиевич!

От имени Союза строительных объединений и организаций и от себя лично сердечно поздравляю Вас с юбилеем! Трудно переоценить Ваш вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга. Желаю энергии и здоровья, счастья и любви Вам и Вашим близким!

С уважением, вице-президент Российского Союза строителей, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций О. А. Бритов

≡ ПОЗДРАВЛЯЕМ

Глубокоуважаемый Евгений Георгиевич!

**Примите наши искренние поздравления
в день Вашего юбилея!**

**Зная Вашу целеустремленность, работоспособность
и умение найти верное решение в сложных вопросах,
мы верим, что Вам по плечу самые амбициозные
цели!**

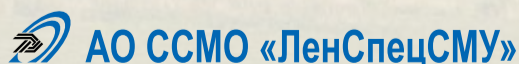
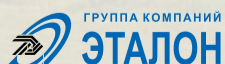
Вы – Профессional и Руководитель с большой буквы.

Вы всегда энергичны и молоды душой.

**От всей души желаем Вам крепкого здоровья,
оптимизма, достижения новых вершин в бизнесе!**

Пусть в Вашем доме всегда царят уют и гармония!

**С уважением,
коллектив ГК «Эталон»**



Уважаемый Евгений Георгиевич!

*От имени всего коллектива группы компаний
«СтройИнжиниринг» и от себя лично примите
поздравления с 80-летием и самые наилучшие пожелания.*

*Ваш богатый опыт, обширные знания, замечательные
деловые и человеческие качества, уникальный талант
организатора сыскали Вам заслуженный авторитет
и уважение.*

*Чувство ответственности за дело в соответствии
с профессиональными качествами позволяют
Вам держать высокую планку руководителя.
Ваша деятельность, направленная на решение
важнейших строительных задач, Ваш жизненный
оптимизм и целеустремленность заряжают энергией
всех, кто находится рядом с Вами.*

*В этот день от всей души желаю Вам дальнейших
успехов в работе, благополучия Вам и Вашим близким.*



*С уважением,
генеральный директор
группы компаний
ООО «СтройИнжиниринг»
Р. С. Читчиков*



ТЕХНОЛОГИИ

В РОССИИ НАЧАЛИ ПЕЧАТАТЬ ЖИЛОЙ ДОМ

Любовь Андреева

В России начали печатать первый жилой дом на 3D-принтере. Здание будет возведено из фибробетона, который принтер использует как чернила. Интерес к этой технологии усилился из-за роста потребности в доступном жилье, в том числе и по государственным программам.

Строительство первого печатного дома началось 9 декабря на территории Ступинского завода ячеистого бетона. Это пока лишь пилотный проект, в рамках которого будет возведено одно-двухэтажное здание площадью 36,8 кв.м. Дом будет состоять из кухни, санузла и одной жилой комнаты площадью 19,5 кв. м с прилегающим коридором. Здание планируется оснастить всеми необходимыми коммуникациями, включая электрическое отопление.

Проект, призванный показать возможности 3D-печати в российских условиях, осуществляют застройщик ГК «ПИК» и разработчик технологии – компания Aris Cor.

3D-принтер, который будет использован для строительства, – это собственная разработка Aris Cor. Устройство массой 2,5 тонны позволяет возводить до 100 кв. м жилья в сутки. 3D-принтер использует выдвижной манипулятор, установленный на поворотной платформе, и может печатать под наклоном. Его установка на площадке не требует никакой предварительной подготовки – процесс запуска занимает всего полчаса.

По данным компаний, себестоимость одного квадратного метра дома, напечатанного на принтере, оценивается всего в 11–13 тыс. рублей, поэтому стоимость возведения всего здания не превысит полумиллиона рублей.

В проекте также участвует корпорация «ТехноНИКОЛЬ». Разработанные компанией материалы и решения обеспечат комфорт в напечатанном здании. Специально для этого проекта компания подобрала решения, способные обеспе-

чить высокую эффективность, сокращение трудозатрат и сроков строительных работ: кровельное покрытие, теплоизоляция цокольной части и перекрытий и 3 вида теплоизоляции.

Помимо ГК «ПИК», тестировать 3D-технологии собирается компания «Апекс». Так, по проекту Института геологии культуры, созданному в 2014 году для реализации экспериментальных градостроительных проектов под эгидой РААСН, компания планирует построить под Казанью трехэтажное здание-поселок «Семиозерка» на 145 квартир для 700 жителей. Планируется строительство автономного поселения с собственными системами очистки воздуха и стоков, энергоцентром, который и будет напечатан. Начало строительства запланировано на 2017 год, окончание – на 2018 год.

Техасская компания Sunconomy собирается построить два дома с помощью 3D-принтеров российской Aris Cor. Соглашение о сотрудничестве было подписано в ноябре. Недавно Sunconomy – небольшое предприятие, занимающееся постройкой и отделкой жилых объектов – запустило крауд-фандинговую кампанию с намерением возвести два дома, один из которых будет передан ветерану-инвалиду, а второй – христианской благотворительной организации Restore Texas Ministries, помогающей нуждающимся в социальной реабилитации.

Компания Cazza взялась за печать целого города. Осуществить это застройщик намерен в рекордные сроки – десять дней. Каждый день принтер



будет ставить 300 метров конструкции. В случае положительного исхода это будет настоящий прорыв в строительстве. 3D-печать работает 24 часа в сутки, и принтеру не нужны отпуск и больничные. Кроме того, техника точно печатает все размеры и учитывает все нюансы. Cazza планирует построить в будущем несколько таких смарт-городов. Соучредитель и главный операционный директор компании Фернандо де Лос Риос заявил о наличии запатентованных технологий, доступных не только

для домов, но и архитектурных сооружений огромных масштабов. Когда именно стартует 3D-строительство, в компании пока не говорят.

А вот свердловские умельцы самостоятельно напечатали на 3D-принтере часть замка из популярного сериала «Игра престолов». Настоящая охранная башня появилась на территории цементного завода в Артемовском. Изначально планировали строить ее больше, но эксперимент обошелся уральцам дороже, чем планировалось.

Ринат Брылин, генеральный директор цементного завода, которому принадлежит идея строительства, о затратах не жалеет и говорит, что с детства мечтал жить в замке. 3D-принтер, на котором напечатано шестиметровое здание, уральцы собирали сами из американских, российских и китайских комплектующих, затем опытным путем подбирали состав сыпучих смесей. На возведение башни ушло около трех месяцев, тем не менее это оказалось быстрее, чем строить вручную.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»
+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgod.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе
с 6 февраля по 3 марта 2017 года

Генеральный информационный партнер

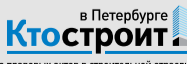


фонтанка Петербургская интернет-газета

Деловой партнер



Информационные партнеры



СТРОИТЕЛИ ПОДВЕЛИ



В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ ПРОШЕЛ XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. ЕГО УЧАСТНИКИ ПОДВЕЛИ ИТОГИ УХОДЯЩЕГО ГОДА, ОПРЕДЕЛИЛИ ПЛАНЫ НА БЛИЖАЙШЕЕ БУДУЩЕЕ И НАМЕТИЛИ ОСНОВНЫЕ ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.

В работе строительного форума приняли участие вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, первый заместитель Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству Алексей Русских, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по энергетике Александр Некрасов, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаил Посохин, представители федеральных и городских органов власти, руководители строительных предприятий и организаций всех сегментов строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Вел Съезд председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных объединений и организаций Александр Вахмистров.

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко прислал делегатам Съезда приветственный адрес, в котором, отмечая заслуги отрасли в условиях непростой экономической ситуации, подчеркнул, что «петербургских строителей всегда отличали высокий профессионализм и ответственное отношение к делу, стремление к сотрудничеству и инновациям». Губернатор Петербурга пожелал участникам и гостям Съезда стабильности и новых успехов в труде на благо любимого города.

По традиции в начале Съезда прошла торжественная церемония награждения работников строительного комплекса города знаками отличия. За плодотворную работу и личные заслуги в области строительства и развития строительной отрасли в Санкт-Петербурге Почетным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» III степени награждены начальник инженерно-технологического отдела открытого акционерного общества «Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству – ЛЕННИИПРОЕКТ» Анна Шефтель и камнетес закрытого акционерного общества «Пилон» Евгений Сидоров.

С основным докладом на Съезде выступил вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин. «Петербургские строители достойно завершают 2016 год», – отметил он в своем выступлении. – За 10 месяцев текущего года объем выполненных строительных работ составил 327,4 млрд рублей, это 105,7% к уровню 10 месяцев 2015 года. Санкт-Петербург на третьем месте по вводу жилья (после Московской области и Краснодарского края). За январь-октябрь введено в эксплуатацию 2,2 млн кв. м жилых домов. Это 102,1% к аналогичному периоду прошлого года.

В целом по Северо-Западному федеральному округу за 10 месяцев года темпы жилищного строительства составляют 95%, по стране – 93,6% к прошлогоднему уровню. Нам пока удается идти с превышением».

В то же время Игорь Албин заметил, что в связи с постоянно растущими темпами жилищного строительства растет и потребность в объектах социальной инфраструктуры. При этом текущая обеспеченность социальными объектами в Петербурге ниже нормативов Генплана. Для выравнивания баланса строительства жилья и социальных объектов правительство города на постоянной основе проводит работу с застройщиками по привлечению инвестиций в строительство детсадов, школ и объектов здравоохранения.

«Сегодня ощущается необходимость внесения изменений в действующее законодательство, в том числе в Градостроительный кодекс Российской Федерации, в части закрепления обязательств инвесторов (застройщиков) возводить объекты социальной инфраструктуры, покрывающие потребности развиваемых территорий, одновременно со строительством жилья», – отметил Игорь Албин.

В докладе вице-губернатора среди ключевых задач, стоящих перед правительством города, была названа работа над новым Генеральным планом на период 2018–2043 годов, создание Единой интегрированной системы строительного комплекса города, деятельность по улучшению предпринимательского климата, сокращению сроков и стоимости прохождения административных процедур.

«Самое главное – мы пребываем в непрерывном диалоге с бизнес-сообществом, все проблемы отрасли и актуальные вопросы развития строительного комплекса находятся в постоянном поле зрения губернатора и правительства Санкт-Петербурга», – отметил в конце выступления Игорь Албин. – И впредь на территории Петербурга будет выстраиваться открытый, заинтересованный диалог со строительным бизнесом. Строительная отрасль – приоритетная сфера экономики города на долгосрочную перспективу».

Президент Российского союза строителей Владимир Яковлев в своем выступлении отметил, что в этом году как никогда много было принято документов, регулирующих деятельность строительной отрасли. Это говорит о том, что руководство страны понимает приоритетное значение строительного комплекса для экономики страны. Владимир Яковлев подробно остановился на вопросе поддержки государством ипотечных программ и необходимости снижения процентной ставки. Указал на по-



ИТОГИ ГОДА



требность в заблаговременной инженерной подготовке территорий для застройщиков. В то же время он отметил некоторый спад в отрасли и тревожный симптом увеличения количества банкротств строительных организаций. При этом президент РСС выразил уверенность, что отрасль переживет сложный период и, как бывало уже не раз, станет тем локомотивом, который вытянет экономику страны на новый качественный уровень.

Алексей Русских, остановившись на количественных показателях отрасли в текущем году, отметил, что целью работы комитета является не увеличение объемов строительства жилья, а качественные характеристики комфортной среды проживания граждан России. Кроме того, он рассказал делегатам Съезда, что на базе комитета создан экспертный совет по строительству и промышленности строительных материалов, и пригласил всех заинтересованных принять участие в его работе.

В конце выступления Алексей Русских вручил почетные грамоты Государственной Думы РФ за многолетний добросовестный труд и огромный личный вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга генеральному директору ЗАО «Строительный трест» Евгению Георгиевичу Резвову, генеральному директору ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаилу Константиновичу Зарубину, генеральному директору ОАО «Монолитстрой» Александру Зиновьевичу Гутману, президенту Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Владимиру Михайловичу Гольману и директору Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Льву Моисеевичу Каплану.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаил Посохин в своем выступлении подчеркнул, что в 2016 году в проектно-изыскательское законодательство были внесены значительные изменения, которые окажут существенное влияние на развитие отрасли. По его мнению, в ближайшее время следует уделить особое внимание развитию инновационных технологий промышленного домостроения, технологий информационного моделирования, а также сосредоточить усилия на кадровых вопросах, построении эффективной системы определения квалификации, повышении престижа профессии и привлечения в нее молодежи.

Доклад координатора Национального объединения строителей по городу Санкт-Петербургу, генерального директора СРО НП Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексея Белоусова был посвящен реализации федерального закона № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который регулирует деятельность СРО.

Алексей Белоусов озвучил данные НОСТРОЙ на 9 декабря 2016 года о размещении средств компенсационных фондов СРО на спецсчетах в уполномоченных банках. Эти сведения предоставили 26 из 29 СРО Санкт-Петербурга. Но только 11 из них подтвердили достаточность средств на спецсчетах по взносам действительных членов. Сумма потерь средств компенсационных фондов петербургских СРО составила 7 млрд 299 млн рублей.

Как всегда эмоциональное выступление Льва Каплана было посвящено проблемам малого и среднего строительного бизнеса. Он обратился с просьбой к вице-губернатору Санкт-Петербурга Игорю Албину оказать помощь в создании специальной интернет-площадки, информирующей, с одной стороны, о потребностях генподрядчиков, а с другой – о возможностях субподрядных организаций.

Председатель совета Союза реставраторов Петербурга Нина Шангина рассказала, что в этом году на крупнейшей Европейской выставке по реставрации и охране памятников DENKMAL-2016 (Лейпциг, Германия) Союз реставраторов был награжден золотой медалью за выдающиеся заслуги в области сохранения культурного наследия. Союз реставраторов стал первой российской общественной организацией, получившей подобную награду за всю историю DENKMAL. Эта награда тем более почетна, что получена на фоне экономических санкций и является бесспорным признанием мировым сообществом профессионализма российских реставраторов. В то же время Нина Шангина напомнила о необходимости совершенствования профессиональных стандартов в отрасли и предостерегла от бездумной оптимизации расходов на реставрационные работы. По ее мнению, нерасчетливая экономия может серьезно отразиться на качестве реставрации.

Председатель совета директоров строительной компании «Норманн» Виктор Сеппенен в своем выступлении остановился на проблеме взаимоотношений застройщиков и дольщиков. Он призвал совместными усилиями выработать меры противодействия так называемому «потребительскому терроризму», когда дольщики даже при несущественных задержках в сдаче жилых комплексов обращаются в суды, чтобы получить компенсации. По его мнению, чрезмерные меры по защите прав граждан могут обернуться против них самих, привести к банкротству застройщиков и появлению новых обманутых дольщиков.

В заключение работы XIV Съезда строителей Санкт-Петербурга прошло собрание Союза строительных объединений и организаций. Был сформирован новый состав Президиума ССОО на 2017 год и решен ряд рабочих вопросов.



ДИРЕКЦИЯ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ ВЫРАЖАЕТ БЛАГОДАРНОСТЬ ПАРТНЕРАМ, ПРИНЯВШИМ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИИ XIV СЪЕЗДА СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

Генеральным партнером Съезда выступило ЗАО «Метробетон», входящее в Ассоциацию производителей бетонной продукции «Бетон Северо-Запад».

Партнеры Съезда:

- ОАО «Метрострой»;
- ЗАО «Пилон»;
- СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга»;
- ГК «Партнер»;
- Союз организаций строительной отрасли «Строительный ресурс»;
- АО «Строительный трест».

XIV Съезд строителей поддержали ведущие средства массовой информации. Генеральным информационным партнером выступила газета «Кто строит в Петербурге».



ОТКРЫТИЕ

На пересечении улицы Руставели и проспекта Просвещения торжественно открыт памятник всемирно известному грузинскому поэту и мыслителю Шота Руставели. Автор памятника – президент Российской Академии художеств Зураб Церетели.

в Петербурге Кто строит

19 декабря 2016 г. № 49 (457)

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, Ольга Малий

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-8274

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 16.12.2016 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», «Персона», «Поздравляем», «Экспертиза объекта» публикуются на правах рекламы.

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

16+

**НОВОГОДНЯЯ
ЁЛКА СТРОИТЕЛЕЙ 2017**

Л С Р

*по мотивам сказки
Г.-Х. Андерсена «Огниво»*

**7 ЯНВАРЯ
13:30**

Мюзик Холл

**ЗАКОЛДОВАННЫЙ
НОВЫЙ ГОД**

Дополнительная информация в дирекции Союза строительных объединений и организаций. (812) 714-23-81, 570-30-63
WWW.STROYSCYUZ.RU

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

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

19–21 апреля 2017

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

12+

В рамках выставки:

Acity
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:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ **АСИ ИНФО**

Ведущий отраслевой партнер:
Кто строит .ru **Кто строит**

Подробнее о выставке
worldbuild-spb.ru

Единственный портал Северо-Запада в Петербурге
Ежедневная газета