



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



Кредиты, обыски
и прочие
неприятности

СТР.
5



Бизнес зашел
в А-класс

СТР.
8



Спорт
в долларовом
эквиваленте

СТР.
10-11



Строительный бизнес
& социальная
ответственность

СТР.
13



СТРОИТЬ В ЛЕНОБЛАСТИ УДАЕТСЯ НЕ ВСЕМ

Вера Лаговская

Сразу три проекта планировки и межевания территории завернули на минувшем Градсовете Ленобласти. Проекты рассматривались повторно. Основная причина отказа – нехватка социальной инфраструктуры и неразвитость дорожной сети. Застройщики вынуждены доработать проекты с учетом повышенной социальной, транспортной и инженерной нагрузки.

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 22 АВГУСТА

КОНКУРС

179,7 млн Р

готов заплатить Санкт-Петербургский государственный университет за реставрацию и переоснащение своих зданий. На сайте госзакупок опубликованы условия конкурса. В техническом задании говорится, что в реставрации, капитальном ремонте и техническом переоснащении нуждаются три объекта культурного наследия: усадьба Меншикова А. Д. (Первый кадетский корпус), здание студенческой столовой СПбГУ и Центральный узел связи. Кроме того, все эти помещения необходимо приспособить для современного использования. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 5 сентября включительно. Победителя планируется выбрать 8 сентября.

ИНВЕСТИЦИИ



Смолянский рассмотрел ряд инвестиционных проектов промышленности, транспорта и культуры. Совет по инвестициям поддержал проект по строительству металлургического комплекса на территории Ижорского завода, проект расширения производственных мощностей предприятия по производству фасовочно-упаковочного оборудования, проект организации пассажирского сообщения между станцией метро «Шушары» и городом Колпино. Рассмотрен порядок предоставления объектов городской недвижимости для реализации проектов по развитию гостиничной инфраструктуры с использованием концессии. Обсудили в Смольном и ход реализации проекта преобразования территории Апраксина двора. Губернатор предложил более тщательно проработать его финансово-экономическую модель.

ТОРГИ

42,2 млн Р

заплатит Ленинградская областная электросетевая компания за строительство и реконструкцию двух электросетевых объектов в поселке Бугры. На сайте госзакупок открыт запрос предложений. Согласно техническому заданию будущий подрядчик должен взять на себя весь объем работ, чтобы сдать оба объекта под ключ. Предложения принимаются до 31 августа включительно. Победитель должен быть выбран 2 сентября.

ВТОРНИК 23 АВГУСТА

НОУ-ХАУ

Комитет по инвестициям разработал механизм концессии для гостиничной отрасли, предполагающий передачу зданий с участками в аренду для реконструкции под отель. Срок аренды – 49 лет. Для одного заинтересованного инвестора соглашение будет заключаться в порядке частной инициативы. Если же инвесторов будет несколько, то город проведет конкурсный отбор среди них. Совет по инвестициям при губернаторе Петербурга поддержал предложения комитета. Теперь его надо утвердить законодательно. Здание останется в городской собственности и после проведения реконструкции, а город будет получать концессионный платеж за его эксплуатацию. Комитет по инвестициям уже подготовил пять зданий: на набережной Мойки, в Большом Казачьем переулке, на Вознесенском, Каменноостровском и Среднем проспектах.

ТОРГИ

Петербургская Александровская больница объявила аукцион на ремонт своих помещений. На сайте госзакупок сообщается, что максимальная стоимость работ составляет 12 млн рублей. В техническом задании поясняется, что ремонт помещений требуется для размещения ангиографической установки. Заявки на участие в аукционе принимаются до 7 сентября включительно. Победитель должен быть выбран 16 сентября.

ПРОЕКТЫ

Во фронт-офис «единого окна» Комитета по инвестициям обратился инвестор с просьбой о предоставлении земельного участка площадью 7893 кв. м севернее д. 90, корп. 3, лит. А по Петергофскому шоссе. Надел нужен для строительства дошкольного образовательного учреждения на 160 мест. Также подано пять заявлений о предоставлении участков под спортивные объекты: 5194 кв. м на проспекте Луначарского северо-западнее дома 42, корпус 1, 8880 кв. м юго-западнее пересечения с улицей Руставели, 6747 кв. м на Северном проспекте, 4618 кв. м юго-западнее дома 149, литера А по проспекту Народного Ополчения и 10209 кв. м на во Фрунзенском районе, в Шипкинском пер. Кроме того, поданы две заявки под объекты бытового обслуживания. Также планируется строительство религиозных объектов в Петродворцовом и Московском районах. Всего поступило одиннадцать заявлений. Среди них заявки о предоставлении земельных участков без проведения торгов, а также о предварительном согласовании предоставления участков.

СРЕДА 24 АВГУСТА

ТОРГИ

64 млн Р

намерена потратить компания «Санкт-Петербургские электрические сети» на выполнение ряда работ для Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации. В техническом задании конкурса оговаривается выполнение проектно-испытательских, строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству объекта для создания внешней схемы электроснабжения помещения Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации. При этом будущий подрядчик проекта должен самостоятельно закупать всю необходимую технику и материалы. Заявки на участие в аукционе принимаются до 12 сентября включительно. Победитель должен быть выбран 16 сентября.

НАЗНАЧЕНИЯ

Исполняющим обязанности генерального директора некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» назначен Александр Шульга. Ранее он занимал должность советника генерального директора Фонда. «Капитальный ремонт – это сложный процесс. Нужен человек с безупречной репутацией. Кадровая ротация дает возможность более эффективно и оперативно решать задачи, стоящие перед Фондом», – прокомментировал назначение заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике Олег Коваль. Александр Тофильевич Шульга в 1984 году окончил Воронежский инженерно-строительный институт. С 2007 по 2009 год занимал различные должности в Главном управлении обустройства войск Министерства обороны.

ИТОГИ

12,5 млн кв. м

жилья планируется построить за 4 года в Петербурге. Председатель КЭПИСП Елена Ульянова сообщила, что к концу 2016 года в Петербурге планируется ввести в эксплуатацию 2,9 млн кв. м жилья, в 2017 году – 3 млн кв. м, в 2018 году – 3,2 млн кв. м, в 2019 году – 3,4 млн кв. м. Индекс производства по отрасли «Строительство» ожидается в диапазоне от 104% в 2017 году до 106% в 2019 году. Г-жа Ульянова заявила, что приоритетным направлением в области жилищной политики остается сохранение объемов жилищного строительства и господдержка спроса на рынке жилья. Также во главу угла Смольный ставит повышение доступности жилья для петербуржцев и улучшение их жилищных условий.

ЧЕТВЕРГ 25 АВГУСТА

ТЕНДЕНЦИИ

Столичные застройщики вновь устроили «черную пятницу» (Black Friday Real Estate). За три дня акции, с 19 по 21 августа, было продано недвижимости на 1 млрд рублей. В ней приняли участие 47 компаний Московского региона, выставивших на продажу 71 объект недвижимости. На распродаже было представлено 2439 предложений, из которых 1540 – квартиры, остальное – апартаменты, коттеджи и земельные участки. Нововведением этого года стала коммерческая недвижимость и машиноместа. В течение акции на сайте было забронировано 577 лотов, из которых 147 уже продано. Кроме того, организаторы зафиксировали более 1654 заявок, поступивших напрямую застройщикам.

СОЦОБЪЕКТЫ

В 2016 году Комитет имущественных отношений приобретет в городскую собственность 29 объектов социального назначения на 5,4 млрд рублей. Адресный перечень утвержден постановлением правительства 20 мая. Основным условием приобретения социальных объектов в собственность города является ввод объектов в эксплуатацию застройщиками. Контроль за ходом строительных работ обеспечивает Комитет по строительству. Напомним, в 2015 году комитет приобрел в собственность Санкт-Петербурга 16 социальных объектов на сумму 3,5 млрд рублей.

АНАЛИТИКА

В Санкт-Петербурге спрос на квартиры класса В за год вырос на 40%. По данным аналитиков Knight Frank St Petersburg, в первой половине 2016 года было продано 2940 квартир. Согласно классификации компании, класс В подразделяется на подклассы «бизнес» и «бизнес-лайт». Эксперты полагают, что рост спроса частично обусловлен изменением структуры предложения. Еще три года назад на рынке преобладали объекты подкласса «бизнес». Однако ситуация изменилась, и сейчас 74% предложений приходится на квартиры в объектах подкласса «бизнес-лайт», которые отличаются квартирографией и рядом качественных параметров. В Knight Frank St Petersburg отмечают, что жилье подкласса «бизнес-лайт» – это масштабные комплексы, представляющие собой редевелопмент бывших промышленных территорий, например, «Самоцветы», «Европа сити», «Московские ворота» и другие. Как следствие, такие квартиры стали более доступны для конечного покупателя по абсолютной стоимости.

ПЯТНИЦА 26 АВГУСТА

РЫНОК

Компания «Русипотека» представила итоги исследования 43 банков, выдающих ипотечные кредиты. По итогам первого полугодия 2016 года первую тройку лидеров сформировали Сбербанк (объем выдачи ипотеки 333,8 млрд рублей), «ВТБ 24» (130,1 млрд рублей) и «Россельхозбанк» (30,7 млрд рублей). Изменения коснулись также первой десятки банков: по сравнению с первым полугодием 2015 года в нее вошли новые банки, показавшие существенный прирост объемов ипотеки. Это – «Райффайзенбанк», увеличивший ипотечный портфель на 437%, до 11,1 млрд рублей, и «Связь-Банк» (461%, до 9,1 млрд рублей). Всего в топ-10 вошли 6 банков с госучастием. Наименьшие темпы роста среди лидеров показал Сбербанк (9,7%). Его доля на ипотечном рынке продолжает снижаться – за полгода она сократилась с 57% до 50% при менее существенном изменении общей доли госбанков. Аналитики предсказывают агрессивную ипотечную политику частных банков, которые рассматривают кредитование как основной вид бизнеса.

КАПРЕМОНТ

2 млрд Р

собрали с начала текущего года петербуржцы на капитальный ремонт МКД. Уровень собираемости взносов в Петербурге остается одним из самых высоких по стране – 85%. Общая сумма поступивших взносов на капитальный ремонт с 2014 года составляет 4,9 млрд рублей. В 2016 году запланировано проведение 2912 видов работ в 1788 многоквартирных домах. В том числе будут капитально отремонтированы 123 фасада, 492 крыши, заменены 1243 лифта, 301 система теплоснабжения, 317 систем горячего водоснабжения, 385 – холодного водоснабжения.

ПАМЯТНИК

КГИОП зафиксировал полную утрату памятника деревянного зодчества в Озерках – дачи при саде «Озерки». По факту уничтожения дома на Береговой, 4, лит. А составили протокол. Собственнику здания грозит штраф до 20 млн рублей. Ранее сотрудники КГИОП уже проводили проверки здания в 2013 и 2015 годах, и при последней проверке выяснилось, что дача горела. Уже тогда частично обрушилась кровля, выгорело чердачное перекрытие, отсутствовали окна. Эксперты признали в даче памятник – даже после разрушительных последствий пожара. В июне он официально был включен в реестр памятников культурного наследия.

ДОЛГОСТРОЙ

В «ЛЕНСОВЕТОВСКОМ» НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК



Любовь Андреева

Проблемные жилые комплексы «Ленсоветовский» и «Вариант» передали компании «Стоун», которая ведет строительство объектов на соседних территориях. Завершение строительства обойдется новому застройщику не менее чем в 1,5 млрд рублей. Чиновники обещают дольщикам, что они въедут в новостройки еще до наступления нового года.

На прошлой неделе на основании подписанного соглашения о намерениях состоялась передача строительной площадки с незавершенными жилыми комплексами компаний ООО «Титан» и ООО «Ареал» компании-инвестору ООО «Стоун».

На сегодня «Ленсоветовский» готов чуть больше, чем на 50%. Его подрядчик – компания «Титан» – сдала всего семь домов, еще четыре ожидают достройки. Работы полностью остановлены. Ждут своего часа и дома ЖК «Вариант» от компании «Ареал», в которых из 576 квартир непроданными остаются 26.

В июле ГУП «Центр содействия строительству» оценивал завершение строительства по меньшей мере в 1,5 млрд рублей. Из них около 500 млн – на создание инженерных сетей: строительство котельных и прокладку коллектора. Требуется также построить шесть социальных объектов, среди которых детский сад на 55 мест и парковка на 1,2 тыс. машиномест.

Как отметил на встрече председатель рабочей группы по ра-

боте с обманутыми дольщиками Алексей Золотов, к 15 декабря возведение двух объектов компании «Титан» будет завершено, и участники долевого строительства получат ключи от своих квартир.

Генеральный подрядчик ООО «Стоун» оперативно развернул работы на объекте. На площадку выведена специальная техника, к строительным работам приступили сантехники, оконщики, электрики.

Руководитель компании представил чиновникам из Смольного и дольщикам план достройки проблемных жилых комплексов, включающий в себя весь комплекс выполнения общестроительных работ, прокладку инженерных сетей, газоснабжения и благоустройства жилого комплекса. Представленный график будет размещен на официальном сайте Комитета по строительству.

Председатель рабочей группы по работе с обманутыми дольщиками поручил в течение недели привести в надлежащий вид строительную площадку.

Он отметил, что возведение проблемных жилых комплексов на территории предприятия «Ленсоветовское» находится на личном контроле вице-губернатора.

Совещания на объекте будут носить системный характер, следующая встреча состоится уже через неделю.

Напомним, что СК «Стоун» начала в поселке Ленсоветовский два месяца назад строительство жилого квартала на 110 тыс. кв. м жилья. Участок сельхозземли девелопер приобрел 8 лет назад у совхоза. Девелопер тянет туда сети за свой счет. В новом квартале будет три дома высотой пять-девять этажей на 700 квартир каждый, а также детский сад (его сдадут уже в этом году), школа, медицинский центр и автономная котельная. Проект обойдется инвестору в 6,5 млрд рублей. Он будет реализован на собственные и заемные средства девелопера, а также на привлеченные средства дольщиков. Завершить строительство СК «Стоун» намерена к 2021 году. Продажи квартир уже стартовали.



ПОДПИШИТЕСЬ НА ДАЙДЖЕСТ

«ВСЁ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

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

**НАШ ДАЙДЖЕСТ –
ПОДБОРКА ГЛАВНЫХ НОВОСТЕЙ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА ДЕНЬ**

ТОЛЬКО АВТОРИТЕТНЫЕ
ИСТОЧНИКИ

САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ



ЭКОНОМИЯ ВАШЕГО ВРЕМЕНИ



УДОБНЫЙ ФОРМАТ

**КАЖДЫЙ БУДНИЙ ДЕНЬ
В 17:35**

Кто строит  **ru**

Единый строительный портал Северо-Запада

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

в Петербурге
Кто строит

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

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

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

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



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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

КОНФЛИКТ

РУКОВОДИТЕЛИ ЛЕНОБЛАСТИ ИЩУТ УПРАВУ НА МЕСТНЫХ АНТИМОНОПОЛЬЩИКОВ

Татьяна Мишина

На прошлой неделе правительство Ленобласти обратилось в ФАС России и в областную прокуратуру с жалобами на региональную антимонопольную службу. По мнению чиновников, действия специалистов Ленинградского УФАС нарушают Федеральный закон № 44-ФЗ и срывают сроки реализации целевых госпрограмм.

В частности, в обращении к прокурору говорится о «систематическом нарушении сроков направления заказчикам и публикации в Единой информационной системе решений и предписаний УФАС», в результате чего закупочные процедуры государственных и муниципальных заказчиков Ленинградской области остаются «заблокированными на значительные сроки». Речь идет о ремонте и строительстве социальных объектов, а также об исполнении программы газификации Ленобласти. С начала года Комитет государственного заказа Ленобласти зафиксировал не менее 30 таких нарушений.

Одновременно областное правительство попросило руководителя Федеральной антимонопольной службы Игоря Артемьева дать оценку действиям и компетенции руководителя Ленинградского ФАС. Основаниями для обращения послужили результаты судебных разбирательств по обжалованию решений УФАС в отношении администрации Ленобласти: из 72 дел, рассмотренных в 2015–2016 годах, решения УФАС по 61 из них были признаны недействительными.

УФАС приводит свою статистику: больше всего жалоб поступает на государственные и муниципальные закупки – в прошлом году их было около 1300, что на 30% больше, чем годом раньше. Сумма административных штрафов в этой сфере в 2015 году превысила 2 млн рублей. За первое полугодие 2016 года отдел госзакупок вынес 92 постановления о наложении административных штрафов на сумму 1,1 млн рублей. Как заявил на прошед-

шем месяц назад семинаре заместитель руководителя Алексей Журавлев, «мы каждый день сталкиваемся с такими нарушениями, как неправомерное отклонение заявки или неправомерный допуск, каждый день мы рассматриваем жалобы на положения документации».

За последнее время региональная антимонопольная служба предъявила претензии к работе ряда областных комитетов и ведомств, в том числе Единого информационно-расчетного центра и Комитета по природным ресурсам Ленобласти, на руководителя которого был наложен штраф за вторичный недопуск участников аукциона к торгам лесными угодьями. Наконец, 15 августа губернатор региона получил предостережение от УФАС в связи с формированием ГУП «Водоканал Ленинградской области» и передаче ему муниципального имущества. Ленинградское управление Федеральной антимонопольной службы РФ усмотрело в этом нарушении действующего законодательства. Возможно, что эти события обострили конфликт между руководством области и региональным управлением ФАС.

Со своей стороны антимонопольщики никакого конфликта с руководством региона в сложившейся ситуации не видят. «В рамках своих полномочий мы боремся с монополистами, противодействуем сговорам и контролируем, чтобы торги были доступны – это наша работа», – считают в антимонопольной службе.

Вместе с тем затягивание сроков направления решений заказчикам и публикации их в Единой информа-



ционной системе в ведомстве не отрицают, но связывают это с огромным количеством жалоб, поступающих в Управление, ограниченным сроком их рассмотрения (всего три рабочих дня) и с дефицитом кадров. Однако эти нарушения не ущемляют права заказчика обжаловать акты в судебном порядке и вряд ли катастрофически тормозят строительство социально значимых объектов, считают антимонопольщики, к тому же заказчики понимают, как исправить эти нарушения после подробного разбора жалобы на заседании.

«Решения Ленинградского УФАС России, которые отменил суд, однотипные и касаются одной темы – работ по проектированию газопроводов, – рассказали в пресс-службе ведомства. – Эти решения выносились по ряду конкурсных процедур, в которых заказчик установил требование о наличии сертификата соответствия деловой репутации организации ГОСТу, а он применяется для оценки деловой репутации

строительных организаций, но никак не проектных. Мы засомневались, что установление подобного критерия оценки как-то связано с предметом торгов и позволит отобрать подрядчика, который выполнит проектные работы наиболее качественным образом. Однако судебная практика пошла по другому пути. Причина, почему решения не устояли в суде, связана с их оформлением (здесь мы снова возвращаемся к проблеме текучки кадров), а не с самой позицией антимонопольного органа, в которой мы уверены. Хотелось бы заметить, что подобные действия заказчиков, когда в течение длительного времени устанавливался порядок оценки не связанный с предметом торгов, ни к чему хорошему, видимо, не привели, поскольку с 13 мая 2016 года вступило в силу известное всем распоряжение Правительства РФ № 890-р». Напомним, указанное распоряжение вносит поправки в утвержденный два месяцами ранее перечень предметов закупок

для государственных и муниципальных нужд, для которых обязательен аукцион в электронной форме.

Предсказать дальнейшее развитие событий пока сложно. Прокуратура Ленобласти рассмотрит полученное обращение в установленном порядке – в течение 30 дней. Такой же срок установлен для процедуры досудебного (внесудебного) обжалования действий антимонопольного органа и его должностных лиц в ФАС России, но там уверяют, что обращение к ним пока не поступало.

Что касается реакции на инициативу областного правительства первых лиц Ленинградского УФАС, то они планируют собрать пресс-конференцию, чтобы прояснить ситуацию с нарушениями при размещении госзакупок в области с начала текущего года, а также рассмотреть изменения в антимонопольном законодательстве и в Кодексе об административных нарушениях РФ, вступивших в силу 4 июля 2016 года.



ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЙ ФОРУМ ЭТМ

15 сентября
2016 года

Экспофорум
Санкт-Петербург,
Петербургское шоссе, 64/1

Вход свободный

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

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ГЕНПОДРЯДЧИКОМ НА ПЛОЩАДКЕ ЖК «РЕНЕССАНС» ВЫБРАН «ЛЕММИНКЯЙНЕН»

Тендер на строительство жилого комплекса «Ренессанс» от Холдинга ААГ выиграла компания «Лемминкяйнен Строй». Генподрядчик приступит к выполнению работ в середине сентября. Пока на объекте продолжаются работы по демонтажу существующих зданий и разработке котлована, выполняется подготовка к началу работ по устройству свайного основания. ЖК «Ренессанс» общей площадью 178 тыс. кв. м возводится на ул. Дыбенко, 8. Проектом предусмотрено строительство подземного паркинга, детского сада и начальной школы на 200 мест. Строительство осуществляется в три очереди. Срок сдачи первой очереди – IV квартал 2018 года. Вторая и третья очереди будут реализованы к середине 2020 года. Первая очередь комплекса включает в себя 572 квартиры.

ЛЕНЭНЕРГО ОТЧИТАЛОСЬ ЗА ПОЛГОДА РАБОТЫ

ПАО «Ленэнерго» опубликовало финансовую отчетность за шесть месяцев с начала 2016 года. Чистая прибыль компании составила более 5 млрд рублей. За технологическое присоединение объектов предприятие получило 2,2 млрд рублей, что на 786 млн больше, чем в прошлом году. По другим видам прибыли ПАО «Ленэнерго» также преуспело в этом году по сравнению с 2015-м.

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КВАРТАЛА «СВЕТЛАНОВСКИЙ» ОТЗЫВАТЬСЯ НЕ БУДЕТ

Представители ФСК «Лидер» сообщили, что разрешение на строительство квартала «Светлановский» отзываться не будет.

Строительство комплекса идет согласно графику. Сдача первого дома запланирована на IV квартал 2016 года. Полностью проект достроят к четвертому кварталу 2018 года. Возведение ведется соответственно с действующим законодательством. «Мы провели встречу с главой ФСК «Лидер» Владимиром Ворониным, достигли договоренностей, в том числе по строительству школы в Мурино, которая запланирована на участке, где работают ФСК «Лидер» и «Самолет Девелопмент», – утверждает заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин. – Владимир Воронин обещал обсудить вопрос совместного финансирования школы с «Самолет Девелопмент», и после выработки схемы компании смогут заключить с администрацией Ленинградской области соглашения о выкупе этого социального объекта в счет уплаченных налогов. Возможно также привлечение федерального финансирования». Г-н Москвин подчеркнул, что все стороны пришли к пониманию необходимости постройки школы. «Что касается претензии Госстройнадзора, мы готовы еще раз предоставить все необходимые документы по проекту и в Госстройнадзор, и в администрацию Всеволожского района, чтобы снять возникшее недопонимание», – подтвердил президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин.

СИТУАЦИЯ

КРЕДИТЫ, ОБЫСКИ И ПРОЧИЕ НЕПРИЯТНОСТИ



Мария Мельникова

Вокруг «Крестовского» вновь кипят страсти. «Метрострой» обещает сдать стадион вовремя, несмотря на обыски. Чиновники готовы вернуть деньги на строительство соцобъектов в рамках АИП. А Комитет по строительству – реконструировать многострадальную арену даже после Чемпионата мира по футболу.

На прошлой неделе в рамках одной из пресс-конференций Вадим Александров, глава компании «Метрострой», являющейся с недавних пор генеральным подрядчиком стадиона, уверял, что завершить стадион до 26 декабря вполне реально, а выделенных средств на все хватит.

КТО КОШМАРИТ «КРЕСТОВСКИЙ»?

На следующий день после выступления в офис компании, дом г-на Александрова и в квартиру его сына Николая пришли сотрудники Следственного комитета РФ и Федеральной службы безопасности с обысками. Правоохранители обыскали помещения и изъяли мобильный телефон г-на Александрова.

Как сообщили в «Метрострое», обыски не связаны со строительством стадиона, поэтому на работу по завершению «Крестовского» это не повлияет. Такой же позиции придерживаются и в Смольном. Однако нельзя не заметить четкую тенденцию: как только проблема с достройкой стадиона кажется решенной, случается новый скандал.

К примеру, уже бывший генеральный подрядчик проекта – компания «Инжтрансстрой-СПб» – остановил работы на площадке через несколько дней после того, как вице-губернатор Игорь Албин провел по стадиону экскурсию для депутатов Законодательного собрания. Тогда чиновник сообщил, что объект готов на 85%, поэтому уже в сентябре здесь состоится товарищеский матч. После последовал разрыв контракта с «Инжтрансстроем-СПб», несмотря на опасность смены генподрядчика на последнем, но самом сложном этапе строительства.

Сейчас же, когда договор с «Метростроем» официально заключен, а чиновники и глава компании наметили план завершения проекта, обыски выглядят весьма подозрительно.

ФИНАНСЫ ПОЮТ РОМАНСЫ

История стадиона на Крестовском острове началась в 2004 году. Тогда стоимость проекта составляла 6,7 млрд рублей. Спустя 12 лет стоимость так и не построенного стадиона выросла до 42,5 млрд рублей из-за новых требований УЕФА.

Последнее удорожание произошло в августе в связи со сменой генерального подрядчика проекта. В начале августа Комитет по строительству объявил два запроса предложений, победителем которых стала компания «Метрострой», пообещав достроить «Крестовский» и благоустроить прилегающую к нему территорию за 7,8 млрд рублей.

17 августа губернатор Георгий Полтавченко подписал постановление об изменении в бюджет города, по которому финансирование строительства 14 социальных объектов в рамках адресной инвестиционной программы (АИП) уменьшается на 10%. В результате 2,6 млрд рублей было перенаправлено на завершение стадиона «Крестовский». Среди объектов со сниженным финансированием оказались детские сады, школы и больницы. Однако чиновники уверяют, что это лишь техническое решение.

«Комитетом по строительству принято временное решение об увеличении лимитов строительства одного объекта за счет лимитов других объектов. Городское Законодательное собрание на каникулах, все решения необходимо принять быстро и, что важно, внутри расходных полномочий одного главного распорядителя средств бюджета – Комитета по строительству. Далее – осенняя сессия ЗакСа (сентябрь–октябрь) и полное восстановление временно переброшенных средств. Вот и все», – заявил вице-губернатор Игорь Албин.

В свою очередь глава Комитета по строительству Сергей Морозов подчеркнул, что перераспределение средств не затронуло объекты, которые

должны быть введены в эксплуатацию в 2016 году, поэтому все снятые деньги вернутся туда, откуда были взяты. При этом чиновник напомнил, что перераспределение бюджета внутри АИП составило не 2,6 млрд рублей, а 2,8 млрд, и 200 млн пошли на достройку рядовых объектов, которым не хватало средств для завершения: на бассейн, школу и детский сад. И вообще, подобных перераспределений в этом году было три. «Это техническая процедура, это не влияет на сроки завершения социальных объектов», – подчеркнул он.

«МЕТРОСТРОЮ» СТРАШНО

Срок сдачи стадиона продлевался множество раз, однако на этот раз сдвигаться дальше некуда. Если объект не будет достроен к 26 декабря 2016 года, то это поставит под вопрос проведение Кубка конфедераций в Петербурге в 2017 году.

«Нам страшно, но бывало и страшнее», – заявил глава компании Вадим Александров. – У нас немного времени, надо ускоряться, надо завершить строительство до 26 декабря. Финансирования в размере 7,8 млрд рублей на завершение проекта хватит. Нам необходимо осваять почти по 2 млрд каждый месяц, это серьезная задача», – сообщил он.

По данным Комитета по строительству, уже составлен план поставки оборудования для выкатного поля, электрооборудования и автоматики раздвижной кровли здания, а также для системы отображения видеoinформации. Таким образом, на данный момент закончено оборудование и материалов на 1,088 млрд рублей, при этом 591 млн рублей из них уже оплачен. До конца августа общая сумма по контрактам должна составить 1,85 млрд рублей.

Как рассказал г-н Александров, «Метрострой» взял в кредит 600 млн рублей, чтобы быстрее закупить необходимое оборудование. Если понадобится,

то компания готова взять еще один кредит, так как уверена, что рано или поздно получит средства от города.

Уже разработан линейно-календарный график производства работ, актуализирована «дорожная карта», по которой заключение о соответствии (ЗСО) должно быть получено 20 ноября, а разрешение на ввод объекта – 30 декабря.

«Метрострой» намерен сотрудничать с субподрядными организациями, которых на объект привел еще «Инжтрансстрой-СПб». Среди них есть Группа компаний «Охрана», а также компании «Мир», «Леокам», «Армо-групп», ВЦПТ, «Омега», «ФРОНТ Инжиниринг», «Управление строительства 620», «ТЕЛРОС Интеграция» и другие. Помимо этого, «Метрострой» будет привлекать к строительству своих подрядчиков. «В достройке стадиона будут принимать участие шесть наших компаний, а еще четыре мы оставили в резерве», – сказал г-н Александров.

На прошлой неделе на стройплощадке стадиона работали 1436 человек, к концу месяца «Метрострой» намерен довести эту цифру до 2500–3000 человек.

ВСЕ РАВНО «ЗЕНИТ»

Неожиданно выяснилось, что в итоге стадион все-таки будет иметь непосредственное отношение к футбольному клубу «Зенит», который принадлежит несостоявшемуся инвестору проекта – компании «Газпром». Как сообщил Сергей Морозов, Комитет по строительству и Комитет имущественных отношений Петербурга уже заключили меморандум о взаимодействии с руководством «Зенита».

По словам Сергея Морозова, условия передачи стадиона и условия концессионного соглашения – в процессе обсуждения. Однако, вероятнее всего, ФК станет арендатором объекта на срок до двух лет.

КОНКУРС

КОД ГОРОДА

Вера Лаговская

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко объявил о проведении конкурса по созданию нового стиля жилых районов. Конкурс планируют провести уже в сентябре. Как выяснилось, к поискам единого стиля для новостроек в архитектурной среде относятся неоднозначно.

Разговоры о едином дизайн-коде Петербурга идут уже около четырех лет. Код должен привести в порядок внешний облик новых жилых районов на окраинах города. Главный архитектор города Владимир Григорьев озадачен тем, что бум строительства привел к ухудшению качества архитектурной среды на окраинах, а значит, и жизни горожан. «Конкурс поможет найти модель соответствия качества жилой среды градостроительному, историко-культурному, природному, социальному контексту, а также проектные методы воплощения этого соответствия – идентификацию», – поясняют в Комитете по градостроительству и архитектуре Петербурга. Ведомство сейчас работает над подготовкой конкурса, но о сроках и суммах вознаграждения в комитете пока не говорят.

Святослав Гайкович, вице-президент Союза архитекторов Петербурга, ответственный за конкурсы, поделился мнением о целесообразности поиска единого стиля. Саму идею г-н Гайкович считает сомнительной, однако отмечает, что любой открытый архитектурный конкурс – благо для города. «Был создан отдельный архитектурно-градостроительный совет при правительстве Санкт-Петербурга. Лишь одно его заседание прошло в Смольном четыре года назад. После этого совет не собирался. На совете была провозглашена идея кода города. Это надуманная идея: стиль создается, как сумма усилий талантливых людей, свободных от объявленных кем-то «хороших» стандартов», – комментирует г-н Гайкович. – Я не видел, чтобы кто-нибудь

пытался вводить коды или стандарты, например, для Стокгольма или Хельсинки... Культурная среда создается в головах строителей, архитекторов, публики, но не развивается от принятых норм».

Представители активной общественности считают, что нормировать надо, но не все характеристики жилых районов. Основатель общества «Красивый Петербург» Красимир Врански подчеркнул, что в первую очередь под нормативы должна попасть высотность застройки. «Высотность жилой застройки на окраинах надо снижать до восьми этажей. Даже сейчас заметно, что комплексы с меньшей высотностью более привлекательны и успешны. Например, «Балтийская жемчужина», где реализованы здания от четырех этажей. Здесь сама природа вынудила застройщика не повышать высотность – почвы в этих местах болотистые». Г-н Врански считает уплотнительную застройку основной «болью» новых районов. Также он заметил, что нормировать можно и колеровку новых зданий, но только в сторону творческого выражения, а не ограничений. Это как раз соответствует идее идентификации – людей с местом жительства. «Существует регламент, какого цвета должны быть здания в исторической части города. И эта колеровка неизменна. На окраинах же можно и нужно рисовать на фасадах зданий. Это могут быть граффити, подобные картинам с изображением Колизея во двореке на Итальянской, 28. Люди будут лучше идентифицировать себя и других в таких домах», – прокомментировал г-н Врански.



Желание привести город к общему знаменателю появилось у власти не впервые. Так, в 1955 году было принято постановление «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», остановившее уже начатые, но не попадающие под нормативы стройки. Это был переломный для архитектурного облика Петербурга период. Сейчас площадь того, что по-

строено после 1955 года (хрущевки, «брежневки» и «корабли») значительно превысила площадь исторического центра. Город сохранил свой характер лишь в центре, на островах, и в старых промзонах, где господствует конструктивизм. По мнению архитекторов, нынешний конкурс может исправить ситуацию, и петербургская периферия обретет свой стиль.

КОМПАНИЯ

БИЗНЕС-КЛАСС С НИЗКОГО СТАРТА



Варвара Гарина

На рынок Петербурга выходит новый застройщик с проектом бизнес-класса. Компания Bau City начинает строительство двух 25-этажных башен на проспекте Космонавтов. Общий объем инвестиций составит около 1,7 млрд рублей.

Жилой комплекс под названием Bau Haus строится на пересечении проспектов Космонавтов и Дунайского. В жилом комплексе запланировано 416 квартир общей площадью 23 тыс. кв. м.

Bau City (ООО «Бау Сити») учредили Кирилл Сиволобов и Евгений Удальцов, которые работали ранее в корпорации «СтройМонтаж» и компании «Трест-36».

Bau City приобрела в 2013 году участок площадью 8842 кв. м у частного собственника. Разрешение на строительство получено в декабре 2015 года. Завершить стройку планируется к концу 2018 года. Жилой комплекс реализуется на собственные средства акционеров компании. В дальнейшем компания планирует сфокусироваться на строительстве единичных домов бизнес- и комфорт-класса.

Сегодня участок расчищен, снесены здания и сооружения ранее располагавшегося здесь растворно-бетонного узла, произведена забивка испытываемых свай.

ЖК Bau Haus будет строиться по монолитной технологии с облицовкой объемным

керамогранитом Hunter Douglas. Стоимость квартир в проекте составляет 100–170 тыс. рублей за кв. м. Помимо квартир, в продажу выставлены паркинги и кладовые до 14 кв. м в подвалах корпусов. Проектом предусмотрены два паркинга – подземный на 36 машиномест, в который можно спуститься на лифте, и двухуровневая автостоянка на 99 машиномест.

Первые этажи проекта отданы под коммерческие помещения и имеют входы только с улицы.

Внешний облик проекта соответствует принципам европейского архитектурного движения 30–60-х годов Баухаус. В основу архитектурного решения положены принципы четкого ритма вертикалей, ясного композиционного решения, пропорций на основе «золотого сечения».

По соседству жилые комплексы комфорт-класса возводят «Группа ЛСР» и «Аквилон-Инвест». Поэтому конкуренция между девелоперами будет серьезная. Сейчас средняя цена квартир здесь составляет от 110 до 124 тыс. рублей за квадрат.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

СЕРДЦЕ КОМПАНИИ

Распространенный в Японии подход к работе, обеспечивающий неизменно высокое качество, по-японски называется «кайдзен», что в переводе означает «непрерывное совершенствование». Масааки Имаи, человек, который ввел понятие «кайдзен» в обиход западных компаний, в книге «Гемба кайдзен: Путь к снижению затрат и повышению качества» дополняет представление о кайдзен, описывая подход, основанный на совершенствовании рабочего пространства и установлении непрерывного процесса создания ценности.

Слово «гемба» переводится с японского как «место создания продукции или услуги». Таким образом, «гемба кайдзен» означает «непрерывное совершенствование рабочих мест».

Для внедрения кайдзен в рабочее пространство требуется соблюдать три основных правила. Следует поддерживать порядок, избегать потерь и придерживаться стандартов, тем самым обеспечивая качество и безошибочность процессов. По оценке Имаи, использование методов кайдзен на рабочих местах снижает долю отказов на 50 процентов, а стандартизация уменьшает ее еще на 50 процентов от предыдущего значения. Поэтому пренебрегать настолько эффективным подходом как минимум неэкономично.

ТАМ, ГДЕ ДЕНЬГИ

На рабочем месте, в гемба, создается та самая добавленная ценность, которая позволяет компании удовлетворять запросы потребителя и процветать. Соответственно, задача менеджмента – определять и выполнять требования, возникающие в гемба, помогая выпускать готовый продукт. Ведь место, где осуществляется производство, это «сердце» компании, о котором нужно постоянно заботиться.

Сотрудники организации условно делятся на две группы. Первая – это те, кто непосредственно разрабатывает, изготавливает и продает продукцию, то есть приносит деньги. Вторая – те, кто денег не приносит, в том числе менеджмент компании. Уже по этой причине долг тех, кто не зарабатывает деньги напрямую, – помогать их добывать тем, кто это делает.

На рабочем месте должны постоянно происходить два основных действия: соблюдение существующих стандартов и их совершенствование. Последнее является одной из главных задач менеджера. Когда при выполнении стандартных операций возникает проблема, менеджер обязан ее исследовать, найти причину, выработать стратегию устранения и, опробовав, внести соответствующие изменения в стандарт.

Важно никогда не забывать, что рабочее место – главный источник информации о производственном процессе. Тайити Оно, создатель производственной системы Toyota, говорил, что менеджеры каждый день должны посещать производство и возвращаться как минимум с одной идеей по его усовершенствованию. По оценке Имаи, приблизительно 90 процентов всех проблем решаемы сразу, если менеджеры вовремя обратят на них внимание.

МЕНЬШЕ ТРАТИТЬ – БОЛЬШЕ ЗАРАБАТЫВАТЬ

В основе кайдзен лежит управление ресурсами в гемба, максимально возможное сокращение затрат. Для этого следует избегать избыточного использования ресурсов, повышать качество и производительность, сокращать производственную цепочку и размеры площадок, уменьшать количество запасов, снижать сроки простоя оборудования и техники.

Это достаточно очевидно. Выше качество – меньше брака, переделок и возвратов товара, то есть прямая экономия. Рост производительности означает, что большее количество продукции будет изготовлено меньшим числом работников и механизмов, а это позволит перенаправить свободные ресурсы на производство чего-то другого или, если требуется, увеличить объемы выпуска той же продукции.

Лишние запасы занимают место и отвлекают финансовые ресурсы, не принося добавленной ценности и постепенно теряя полезные свойства. Здесь нужно оговориться, что создание запасов может быть оправдано в случае предсказуемого неизбежного роста цен на запасаемые товары и гарантированный расход запаса в обозримые сроки.

Чем длиннее производственная цепочка, тем

больше людей занято в ее обслуживании и тем значительнее количество незавершенной продукции в единицу времени. Во время простоя оборудования оно амортизируется, не принося прибыли. А лишние площади, отведенные под производство, бессмысленно наращивают себестоимость продукции за счет бесполезного, но не бесплатного расходования территории и увеличивают расходы на транспортировку.

Время производственного цикла начинается с момента оплаты сырья поставщиком и заканчивается при поступлении денег от потребителей, что соответствует обороту денежных средств. Чем это время короче – тем лучше используются ресурсы и тем меньше затраты на производство. Его сокращение – лучшая демонстрация умелости менеджмента и его главная забота.

При этом очень важно помнить, что сокращение затрат должно быть неотделимо от повышения качества. Без качества все остальные достижения теряют свой смысл, поскольку потери будут только расти.

САМЫЙ ЦЕННЫЙ РЕСУРС

Тайити Оно составил перечень из семи категорий потерь, в который включил перепроизводство, запасы, брак, лишние движения, избыточную обработку, ожидание и ненужную транспортировку. Масааки Имаи добавил к этому списку еще один пункт, который мне представляется важнейшим: потери времени. Время – самый ценный ресурс, поскольку он невозобновляем.

Неэффективное использование времени влечет за собой возникновение лишних запасов и ожидание; оно обычно сопровождается лишними движениями или ненужной транспортировкой. Но кроме этого, при выполнении контрактов с жестко оговоренными сроками (а таких подавляющее большинство) нерациональная трата времени приводит к прямым убыткам через штрафные санкции, потерю репутации и ущерб дальнейшей деятельности.

Когда в офисе документы или иная информация лежат на столе или в электронной почте, ожидая резолюции, это типичная потеря времени как ресурса. Нерешенные вовремя проблемы имеют тенденцию разрастаться, и может случиться так, что они просто погребут под собой нерасторопных исполнителей.

Поскольку устранение потери времени не требует финансовых затрат, это один из самых элементарных методов улучшения работы компании. Менеджеру следует просто понаблюдать за происходящим на рабочих местах, обнаружить потери и предпринять меры для их устранения.

Имаи подчеркивает, что инициатива начинать работу по непрерывному совершенствованию через повсеместное устранение потерь как на производстве, так и в управленческих процессах должна принадлежать руководству компании. В противном случае подход не приживется.

СТАНДАРТИЗАЦИЯ КАК НЕПРЕРЫВНЫЙ ПРОЦЕСС

Управление компанией на каждодневном уровне Имаи определяет как поддержание и усовершенствование стандартов. Хотя стандарт – порядок выполнения работ, которого обязаны придерживаться все, он не идеален, поскольку идеал недостижим по определению. Стандарты нуждаются в постоянном улучшении, и это обязанность менеджмента. При возникновении любых, даже самых незначительных проблем менеджеры должны проводить несколько измененный цикл Деминга «выявить причину – исправить ситуацию – проверить результат – усовершенствовать стандарт».

Стандарты, по мнению Имаи, должны обладать рядом основных свойств. Они описывают самый простой, эффективный и безопасный метод работы; включают в себя все наработки, сделанные персоналом, чтобы никакие секреты не оставались

недокументированными и не утратились вместе с их носителем; предполагают методику измерения соответствия продукции эталону.

Стандарты должны содержать базу для их дальнейшего совершенствования, помогать обучению исполнителей, то есть быть наглядными. С помощью стандартов производится проверка качества работы, предотвращаются повторяющиеся ошибки, минимизируются колебания качества.

Таким образом, для нормального функционирования компании требуется выработать оптимальный рабочий процесс, минимизирующий потери, а затем его задокументировать. Но это не конец внедрения кайдзен. С момента установления стандартов должен начинаться процесс их улучшения, который не останавливается никогда.

ПЯТЬ ИЛИ ШЕСТЬ СТУПЕНЕЙ К СОВЕРШЕНСТВУ

Для успешного производства необходимо поддерживать в гемба, на рабочем месте, полный порядок. Для этого Имаи предлагает воспользоваться системой «5С», которую я нахожу исключительно полезной и в цехе, и на строительной площадке, и в офисе.

Система «5С» – это комплекс мер, направленных на наведение полного порядка, создание эффективной среды и дисциплины на рабочем месте. Она состоит из пяти шагов:

1. Сортировать все, что вас окружает, и удалить ненужное. Следует зафиксировать предельное количество нужных предметов и придерживаться его, иначе лишние вещи неизбежно будут появляться.
2. Соблюдать порядок, упорядочивать вещи так, чтобы ими было удобно пользоваться. Не менее важно упорядочить мысли и дела.
3. Содержать рабочую зону в чистоте. Без этого качество невозможно. Кроме того, приводя в порядок оборудование, можно обнаружить в нем какие-то недостатки, которые незаметны обычному взгляду.
4. Систематизировать. Чистка и проверка должны стать ежедневной привычкой. Если этого не произойдет, ситуация быстро вернется в исходное положение.
5. Стандартизировать. Вам надо сделать соблюдение первых четырех шагов стандартом, постоянной практикой.

Следует обратить внимание на то, что систему «5С» нужно применять в соответствии с правилами цикла Деминга, то есть добавить к этому перечню еще один немаловажный шаг, который вытекает из самой сути кайдзен, а именно: совершенствоваться. После стандартизации необходимо постоянно совершенствовать процессы и процедуры.

Имаи и сам пишет, что самодисциплина и непрерывное совершенствование играют в «5С» центральную роль.

Система «5С» – не минутное увлечение, она должна стать частью повседневной жизни компании. Результатом внедрения этого комплекса станут «4У»: Увеличение производительности, Уменьшение дефектов, Улучшение безопасности на рабочем месте и Установление здорового климата в коллективе.

СИЛА ВЗГЛЯДА

Важную роль в кайдзен играет визуализация происходящих на предприятии процессов. Имаи называет это «визуальным менеджментом». Чтобы проблему устранить, ее нужно увидеть. Например, если в соответствии с принципами «Дао Toyota» остановить конвейер при появлении брака, проблема сразу станет заметной. Если грамотно составить чек-лист для систематической проверки состояния оборудования, любые отклонения от нормы сразу бросаются в глаза.

С помощью «визуального менеджмента» следует управлять буквально всем – людьми и обо-



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

рудованием, материалами и технологиями. В цехе должно быть видно, кто и где в настоящее время работает, а кто по какой-то причине отсутствует.

Описания стандартов нужно располагать вблизи рабочих мест, причем эти документы должны быть лаконичны и понятны, выполнены с активным применением инфографики. На механизмах надо указывать, например, уровни смазки, тип применяемого топлива, допустимую грузоподъемность или вместимость.

Для поддержания минимально допустимого запаса материалов удобно применять «канбан» – табличку, присоединенную к упаковке с деталями и информирующую о процессе их прохождения.

В цехе или на площадке должны быть размещены инструкции, описывающие весь технологический процесс с указанием последовательности действий, времени цикла, требований техники безопасности и базовых мероприятий, которые следует реализовывать при возникновении колебаний качества.

Кроме чисто практического значения, «визуальный менеджмент» играет и идеологическую роль, с его помощью можно наглядно объяснять сотрудникам цели совершенствования. К примеру, стоит вести постоянно обновляемый график, который будет отражать движение компании к заявленной количественной цели. Приближение к решению задачи будет все больше мотивировать работников, действуя свойственные каждому состязательные инстинкты.

«Гемба кайдзен» Масааки Имаи – прямое продолжение его же бестселлера «Кайдзен», написанное спустя одиннадцать лет, в течение которых автор на практике испытывал и совершенствовал свои идеи по внедрению кайдзен в производственные процессы самых разных компаний.

В результате этого книга оказалась интереснее и полезнее своей предшественницы. Несмотря на значительно больший объем, она читается легче и увлекательнее, а некоторые предлагаемые решения можно начинать реализовывать сразу же после прочтения.

Треть «Гемба кайдзен» составляет раздел кейсов, в котором внедрение кайдзен разбирается на примерах компаний из самых разных сфер бизнеса. Но советую помнить, что любой кейс описывает конкретную частную ситуацию. Если не учитывать временной контекст и не знать всех обстоятельств дела, есть риск прийти к ложным выводам.

Я настоятельно рекомендую прочитать эту книгу не только всем руководителям предприятий, но и рядовым сотрудникам. Ведь кайдзен начинается с рабочего места каждого. Оглянитесь вокруг – не пора ли начинать применять систему «5С» на вашем письменном столе?

Приятного вам чтения, и пусть сердце вашей компании бьется ровно и непрерывно!

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

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

БИЗНЕС ЗАШЕЛ В А-КЛАСС

Вера Лаговская

Рынок аренды офисных помещений Петербурга переживает лучшие времена. Спрос на коммерческие площади города активно подогревают нефтегазовые и IT-компании. Доля вакантных площадей в классе А снизилась до минимального с 2013 года значения и составила 6,8%. В течение полугодия наблюдалась активизация интереса российских и иностранных компаний к инвестиционно-привлекательным объектам.

По данным аналитиков Colliers International, на рынке офисной недвижимости в этом году предложение и спрос бьют рекорды. За последние семь лет пик объема ввода пришелся как раз на 2016-й. Введено 264 кв. м офисных площадей – на 30% больше среднего показателя прошедшей семилетки. Однако не все из этих офисных метров будут экспонироваться на рынке города – многие из новых бизнес-центров сразу после ввода используются для нужд собственников, которые заключили договоры еще на стадии строительства. Объем чистого поглощения офисных площадей по итогам первого полугодия 2016 года в 2,7 раз превысил результаты аналогичного периода прошлого года и составил 135 тыс. кв. м.

Такой высокий показатель был достигнут в связи с выходом на рынок заполненных объектов, как, например, вторая фаза БЦ «Виктория Плаза», бизнес-центры в составе конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум», где разместятся подразделения компании «Газпром энергохолдинг», «ТГК-1» и «ОГК-2», а также закрытием ряда крупных сделок, включая, например, аренду компанией «СтройГазКонсалтинг» бизнес-центра «Фландрия Плаза».

По данным аналитиков ГК «АйБи ГРУПП», 90% компаний-арендаторов представляют внутренний рынок. Причем 35 тыс. кв. м офисных площадей пришлось только на компании-сателлиты Газпрома. Активно осваивают площади БЦ города IT-компании, фармацевтические фирмы, банковский, страховой, а также телекоммуникационный секторы.

40 на 60 – в таком процентном соотношении поделили рынок Петербурга арендаторы бизнес-центров классов А и В соответственно. С самого начала года им было из чего выбрать – 68 500 кв. м вакантного А-класса, 200 000 кв. м – В-класса. Как комментирует руководитель отдела офисной недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE Алена Бердиган, пустые площади в А-классе составили 8,7%, в В-классе – 11%. В рейтинге самых масштабных вакантных площадей для бизнеса оказались Приморский и Центральный районы Петербурга.

В Приморском районе введена вторая очередь крупнейшего бизнес-центра «Лахта» арендопригодной площадью 10,7 тыс. кв.м. Центральный район освободился за счет того, что арендаторы не стремятся брать площади с завышенной арендной ставкой. Для них более притягателен Московский район, отличившийся в этом году низкой долей вакантных площадей.

По типам офисов рынок разделился на два больших блока – офисная «нарезка», традиционная для российского бизнеса, и open-space. Однако, по данным анализа сделок компании Maris Part of the CBRE Affiliate Network, разделение по типам не столь явное – 75% арендаторов предпочитают офисы смешанного типа. Лишь 19% стремятся на закрытые стены и перегородками площади, и 6% предпочитают открытые пространства. Однако аналитики Maris отмечают оборотистый рост спроса на формат open-space.

Есть и третий вариант, пока представленный только в Москве, но имеющий все шансы заинтересовать петербургских арендаторов. Это офисы Activity Based, где присутствующих работников, как правило, всегда меньше, чем рабочих мест – часть сотрудников находится в командировке или работают удаленно.

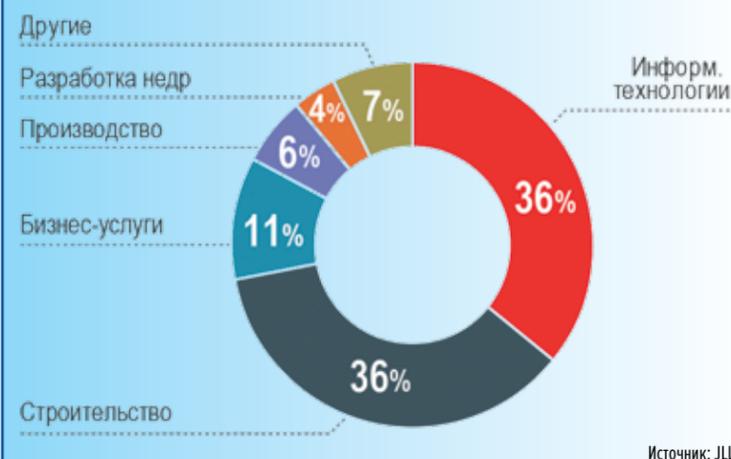
20–30% столов в таких офисах пустуют, и за сотрудником не закреплено привычного места с тумбочкой и стационарным компьютером. В компании Maris называют лишь один пример такого офиса в России – офис Siemens в Москве. К слову, даже в мировой практике Activity Based представлены лишь единичными компаниями.

По мнению экспертов из ГК «АйБи ГРУПП», самым востребованным форматом являются помещения от 200 до 500 кв.м. Арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с чистой отделкой. Вместе с тем все чаще встречается схема, когда помещение предлагается в формате shell&core, а отделка производится за счет арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.

«В целом ситуация в офисном сегменте стабильная, и даже наблюдается локальный дефицит предложения, когда речь идет о конкретных местах и помещениях с определенными характеристиками. Например, компаниям, которые ищут крупные блоки в бизнес-центрах класса А, очень сложно подобрать подходящие варианты. Тем не менее девелоперы по-прежнему не спешат строить: объекты нового строительства все еще дороги для



СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПУ АРЕНДАТОРА В 1-й ПОЛОВИНЕ 2016 ГОДА



Источник: JLL

большинства арендаторов. Крупные компании несырьевого сектора рассматривают объекты после реконструкции, где собственники могут предложить им умеренные ставки аренды», – комментирует Марина Пузанова, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St.Petersburg.

В бизнес-центрах класса А за первое полугодие произошло повышение анонсируемых ставок аренды

на 4,5% – до 1254 рублей за кв. м в месяц (не включая НДС и включая операционные расходы), полагают аналитики Colliers International.

В классе В, напротив, наблюдалось небольшое снижение анонсируемых ставок, в пределах 2%, что обусловлено вымыванием ликвидного предложения, а также выходом на рынок новых объектов в локациях, расположенных на значительном удалении от центра города, где ставки ниже среднерыночных. Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса В на текущий момент составляет 910 рублей за кв. м в месяц (не включая НДС и включая операционные расходы).

Аналитики Knight Frank не исключают некоторого снижения арендных ставок в объектах класса В, связанного с большим объемом предложения, а также с ожидаемым поступлением на рынок к концу 2016 года более 50 тыс. кв. м, предназначенных для сдачи в аренду площадей.

До конца 2016 года ожидается к вводу в эксплуатацию около 170 тыс. кв. м арендной площади качественных офисных площадей. Более половины из них предназначены для сдачи в аренду, остальное – для собственных нужд компаний и на продажу. Из новых, ожидаемых к вводу бизнес-центров наиболее крупным в классе А является Fort Tower, в классе В – Graffiti.

КРУПНЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (АПРЕЛЬ–ИЮНЬ 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец/Арендодатель	Покупатель/Арендатор	Сумма сделки/Арендная ставка
Сделки по продаже				
Дом Нарышкина (угол Невского и Литейного пр.; 5,5 тыс. кв. м), возможна реконструкция под деловой центр	май	город	аукцион	390 млн руб. (начальная цена)
БЦ «Северная столица» (наб. р. Мойки, 36; Вольнский пер., 3А; 22,5 тыс. кв. м)	июнь	«Альфа-банк»	«Империя»	Экспертная оценка – 2,3–2,5 млрд руб.
БЦ «Аэроплаза» (Стартовая ул., 8А; 33 тыс. кв. м)	июнь	«Альфа-банк»	«Империя»	Экспертная оценка – 1,7–1,8 млрд руб.
Сделки по аренде				
1000 кв. м в БЦ «Северная столица» (наб. р. Мойки, 36; Вольнский пер., 3А; 22,5 тыс. кв. м)	апрель	ГК «Пан»	«Райффазен»	Ставки в БЦ – 2000 руб./кв. м в месяц
880,6 кв. м в БЦ «Ремонтно-механический комбинат» (М. Митрофаньевская ул., 4; 6 тыс. кв. м; класс В)	апрель	собственник	НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология»	Экспертная оценка – 600 руб./кв. м в месяц
812 кв. м в БЦ «Сенатор» (ул. Профессора Попова, 37; 13,3 тыс. кв. м)	май	«Империя»	Network-6	Экспертная оценка – 800 руб./кв. м в месяц

ИСТОЧНИК: Холдинг «АйБи ГРУПП»

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

МАРИЯ ГОЛУБЕВА: «МЫ УВАЖАЕМ ВСЕ ПРОЕКТЫ, ЗА КОТОРЫЕ БЕРЕМСЯ»

Татьяна Мишина

Один из наиболее компетентных профессиональных девелоперов в городе Мария Голубева окончательно покинула компанию «Донк», чтобы сосредоточиться на собственном бизнесе. Теперь она – управляющий партнер компании «Балтийский заказчик». О причинах этого решения и о перспективах работы новой команды г-жа Голубева рассказала в интервью газете «Кто строит в Петербурге».

– Мария, у вас не по годам внушительный послужной список, более двух десятков реализованных проектов, репутация опытного девелопера. Ваш уход в самостоятельный бизнес – это желание профессионально расти дальше?

– Так получилось, что развитием собственной компании и передачей дел в прежней организации я начала заниматься с 2014 года. Причина – смена профиля деятельности компании: от девелопмента к генподряду. Топ-менеджеру, который возглавляет фирму с 2005 года, надо либо соглашаться с общей политикой компании, либо уходить в свободное плавание. Я предпочла последнее, так как возможностей для дальнейшего развития там уже не было.

Хочу отметить, что решение было принято еще до того, как у «Донка» возникли проблемы, хотя мой уход связывают с началом сложного периода в компании, и вопросы об этом нет-нет да возникают в переговорах с новыми заказчиками. Но могу заверить, что все мои проекты в прежней компании были доведены до реализации, все конфликты улажены, договоры закрыты.

Последние юридические формальности были завершены этим летом, а «Балтийский заказчик» зарегистрирован и приступил к работе два года назад. Команда подобралась высокопрофессиональная. Часть специалистов мне знакома по прежней работе, а часть – перешла к нам из других фирм, как только на рынке недвижимости начались сложные времена. Можно сказать, что это одна из самых сильных и компетентных девелоперских команд в городе.

– Один из текущих проектов вашей компании – строительство производственного комплекса в Невском районе. На какой стадии он сейчас находится?

– За два года работы наша команда реализовала несколько девелоперских объектов на разных стадиях. Однако этот проект отличается от других. Прежде всего короткими сроками исполнения – от получения инвестдоговора до ввода объекта в эксплуатацию дано 18 месяцев вместо традиционных 36. А речь идет об освоении площади в 3 гектара городской промышленной зоны, на которой планируется построить административно-производственный комплекс «Космос-мебель». Когда-то здесь размещалось крупное мебельное производство, но к сожалению старое здание сгорело, а территория окончательно пришла в упадок. Восстановить ее – означает для администрации подтолкнуть к развитию остальную «серую зону» Невского района, и наша задача – ускорить этот

процесс. Пока занимаемся тем, что приводим границы и состояние территории в соответствие с действующим законодательством, выполнили изыскания и разработку первой части проекта.

– Как бы вы оценили ситуацию на нынешнем рынке для девелоперского бизнеса? Многие считают ее неопределенной.

– Ситуация непростая. С одной стороны, рынок девелоперских проектов в Петербурге какое-то время сдерживала подготовка новых регламентов, нормативов, ПЗЗ. Сегодня рынок выжидает, когда они вступят в силу, – тогда станет понятно, как работать дальше и можно ли будет «разморозить» проектную документацию, которая накопилась за два последних года. Думаю, что здесь все скоро сдвинется с мертвой точки – если не осенью, то уж точно с нового года.

Во-вторых, в последнее время в городе обострились проблемы с дольщиками. В этой связи в защиту участников долевого строительства принимаются решения, так или иначе сказывающиеся на развитии других объектов.

Наконец, наш бизнес все-таки завязан на инвесторах, а им сейчас не до новых территорий, хотя на рынке реализуется много залоговой недвижимости. Банки избегают земельные участки и зданий, бывших обеспечением невозвращенных кредитов, в результате появилась база недвижимости, которой раньше не было. В целом ситуация такова, что земельных участков и зданий в продаже больше, чем желающих инвестировать в них, – участки борются за деньги, а не наоборот. Я знаю несколько перспективных зон, которые можно и нужно правильно развивать, но пока трудно найти инвестора.

Сейчас, как правило, землевладелец обращается к нам, чтобы показать инвестору, что на самом деле можно сделать на участке. Одно дело – привлечь на отличное земельное пятно агентство недвижимости, заинтересованное в заключении выгодной для себя сделки, и совсем другое – девелоперов, которые сумеют просчитать мастер-план участка с учетом всех действующих ограничений и нормативов. Также обращаются нередко финансовые организации чтобы проверить предлагаемые им перспективы на прочность. Мы – это служба заказчика с юридическим уклоном: выполняем реальный микропроект, мастер-план, с которым можно работать дальше – либо нам самим, либо другим компаниям, и это намного интереснее любому инвестору. И нам тоже нужен не затянутый процесс разработки территории, а бы-

стрый, качественный и экономически оптимальный результат. Когда мы берем объекты с бюджетным сопровождением, то контролируем их на протяжении всего цикла, начиная от проверки проектных решений.

– Чем ваша команда может быть привлекательной для проектировщиков или архитекторов?

– Практически тем же самым – мы умеем провести любой проект с минимальными потерями через нормативно-законодательную базу. Архитектору вообще очень важно, чтобы его концепция была доведена до рабочего проекта, а для этого нужно правильно работать с проектировщиками, конструкторами, инженерами, с требованиями национальных нормативов и экономики проекта. Поэтому к нам часто обращаются зарубежные архитекторы, которые выходят на российский рынок в поисках адептов.

Бывает, что от проектировщиков мы требуем больше творчества, а бывает, что они «рыдают» от наших условий. Но что делать, если мы должны уложиться в бюджет, чтобы не случилось так, что объект достраивать уже не на что. Если надо, привлекаются кредитные средства и формируется правильная балансовая стоимость объекта при передаче в залог. В этом как раз велика роль девелопера, который собирает и контролирует денежные потоки, но при этом не заинтересован ни в занижении, ни в завышении стоимости проекта.

– Сегодня вы имеете возможность выбирать объекты, над которыми будете работать. Есть ли проекты, которые лично вам хотелось бы реализовать?

– Ну, я и раньше могла повлиять на принимаемые решения, все-таки я – девелопер с опытом и репутацией, у меня в подчинении работали десятки специалистов. Просто теперь мне стало намного удобнее решать, какие проекты брать или не брать в работу, проще отказываться от каких-то объектов по политическим или иным соображениям.

Что касается перспектив, то если бы сейчас возобновилась программа по переводу предприятий из центра города, то мы были бы счастливы поработать над такой задачей. Я вела эту тему и хорошо в ней разбираюсь. Идея сама по себе правильная и уже опробованная в Европе, а в Петербурге исторически сложилось так, что промзоны размещены почти в центре города. Выселить оттуда заводы и фабрики было бы удобнее и для самих предприятий, потому что под современные технологии проще построить новые здания, чем переделывать старую



ДОСЬЕ

Мария Владимировна ГОЛУБЕВА

Выпускница Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. С 2006 по 2010 год закончила семь курсов повышения квалификации по различным направлениям, а в 2013 году получила второе высшее образование по специальности «юрист». Карьеру начинала в области эксплуатации и управления зданиями, далее в течение ряда лет работала специалистом департамента заказчика-застройщика на различных проектах. Руководила крупными девелоперскими проектами в нескольких петербургских компаниях, в том числе компании «Донк». С лета 2014 года – управляющий партнер компании «Балтийский заказчик». С 2014 года, по версии «ДП», входит в топ-100 влиятельных женщин бизнеса. Принимает активное участие в благотворительных проектах. Входит в попечительский совет благотворительных фондов «Сегодня» и «Большое будущее». Помогает Обществу матерей-сиделок «Матери мира», Общественной некоммерческой пациентской организации «Хрустальные люди» и Благотворительному сообществу «Весна».

архитектуру. Но это не значит, что надо сносить все подряд. Есть цеха, после которых надо обеззараживать и землю, и конструкции. А есть старые корпуса, из которых получаются прекрасные лофты – и у нас такие проекты есть, но небольшие.

Конечно, мы уважаем все проекты, за которые беремся. Но редевелопмент промышленных территорий – это большая масштабная история, которая не может не привлекать профессионала.

– Организаторы PROESTATE AWARDS 2016 сделали вывод о том, что женщины-руководители взяли рынок недвижимости в свои руки, в том числе за счет готовности к подвигу, инновациям и партнерству». Что вы думаете по этому поводу?

– А вы знаете, что я сама за последние годы дважды оказывалась в сотне влиятельных женщин по версии «Делового Петербурга»? Согласна, что женщин – топ-менеджеров в области девелоп-

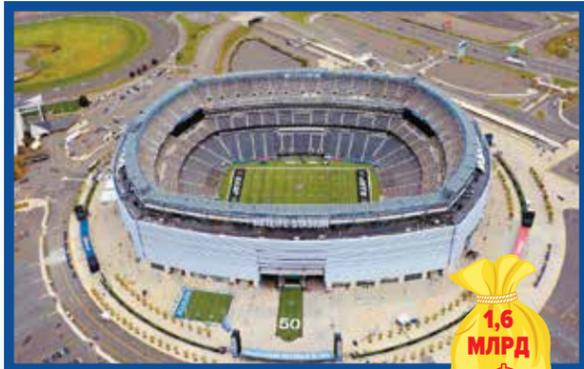
мента много, и с некоторыми из них мне посчастливилось работать. Возможно, их просто количественно больше или сила характера и образование позволяют им справляться с работой лучше. Возможно, строительство – это деятельность созидательная и нам более близкая. Да, женщины более эмоциональны, но легче переживают провалы и ошибки, а если они случаются, то просто встают и идут дальше. Там, где мужчина предпочтет не браться за проект, нежели провалить его и долго жалеть об этом, женщина не побоится сделать работу, пусть и с ошибками, на которых лишний раз поучится. Только не подумайте, что я феминистка! В моей команде работает много мужчин, без которых целый ряд вопросов было бы просто не решить.

– И расскажите немного о перспективах и планах «Балтийского заказчика».

– Мы всегда открыты для предложений, настроены честно работать, развиваться и учиться, чтобы стать еще лучше.

СПОРТ В ДОЛЛАРОВОМ

Тема спорта и строительства спортивных объектов, пожалуй, одна из самых скандальных и цитируемых в России. Стоимость стадиона на Крестовском вызывает оторопь у многих критиков, однако в двадцатке самых дорогих арен мира мы занимаем скромное 17-е место. Газета «Кто строит в Петербурге» составила рейтинг самых дорогих стадионов и спортивных сооружений в мире.



1. METLIFE STADIUM, НЬЮ-ДЖЕРСИ (США)

Самый дорогой стадион в мире «Метлайф Стэдиум». Строительство велось 2,5 года. Открытие этого шедевра современной архитектурной мысли состоялось 10 апреля 2010 года. Архитекторы: 360 Architecture, EwingCole, Rockwell Group и Bruce Mau Design, Inc. Стоит отметить, что данный стадион не только самый дорогостоящий в мире проект, но и самый вместительный в США – на его трибунах можно разместить 82 566 зрителей. Стадион неоднократно принимал международные футбольные матчи и концерты великих и знаменитых артистов и музыкальных групп. Домашний стадион команд «Нью-Йорк Джетс» и «Нью-Йорк Джайентс».

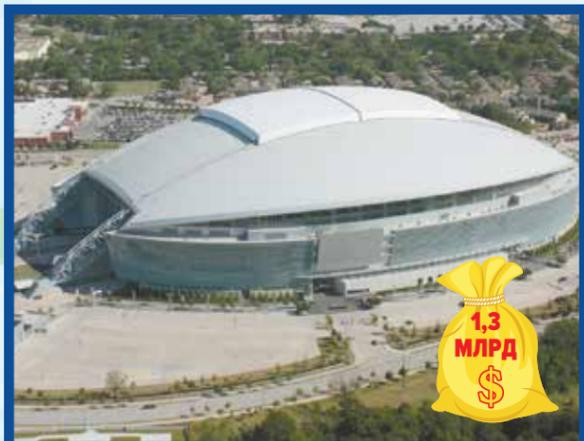
2. YANKEE STADIUM, НЬЮ-ЙОРК (США)

«Янки Стэдиум» – бейсбольный стадион в Южном Бронксе был открыт в 2009 году, заменив предыдущий стадион, открытый еще в 1923 году. При проектировании стадиона были использованы многие элементы старого стадиона «Янкиз». Несмотря на то что строительство сооружения началось в августе 2006 года, сам проект был предложен задолго до этого и пережил множество скандалов. Площадь стадиона составляет 97 000 кв. м. «Янки-стэдиум» является самым дорогим бейсбольным стадионом в истории и вторым по стоимости стадионом в мире. Вместимость – от 33 444 до 54 000 зрителей. Является домашней ареной клуба Главной лиги бейсбола «Нью-Йорк Янкиз».



3. STADE OLYMPIQUE DE MONTRÉAL, МОНРЕАЛЬ (КАНАДА)

Олимпийский стадион в канадской провинции Квебек построен как главная спортивная арена летних Олимпийских игр 1976 года. На нем проходили церемонии открытия и закрытия игр. Архитектор – Роже Тайбер. Стадион имеет в своем архитектурном ансамбле уникальную башню, которая обладает не только необычной формой, но достигает наибольшей высоты во всем мире – 175 м. Второе название этого спортивного сооружения – «Большое О». Крупнейший по вместимости стадион Канады. Является местом проведения решающих встреч команды Канадской футбольной лиги «Алуэт де Монреаль».



4. AT&T STADIUM, АРЛИНГТОН (США)

«AT&T Стэдиум» – стадион с раздвижной крышей, расположенный в штате Техас. Открыт 27 мая 2009 года. Комплекс пришел на смену именитому, но почившему в истории Texas Stadium (1971–2008 годы). Вместает 80 000 зрителей и является третьим по вместимости стадионом в НФЛ. Домашняя арена команды «Даллас Ковбойз».



7. BARCLAYS CENTER, НЬЮ-ЙОРК (США)

«Барклайс-центр» открыт в 2012 году в Бруклине. Архитектор – Эллербе Бекет из SHoP Architects. Арена стала основным конкурентом «Мэдисон-сквер-гардена» по проведению различных мероприятий. Своей красотой новый дворец притягивает не только спортсменов, но и кинозвезд и известных певцов, становясь культурно-развлекательным центром. Вместимость от 15 700 до 19 000 зрителей. Является домашней ареной баскетбольной команды «Бруклин Нетс» и хоккейной «Нью-Йорк Айлендерс».

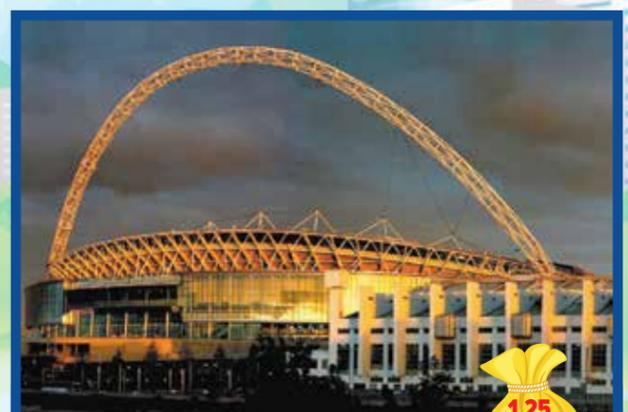
6. MADISON SQUARE GARDEN, НЬЮ-ЙОРК (США)

«Мэдисон-сквер-гарден» находится на Манхэттене. Официально открыт в 1968 году. За свою историю «Мэдисон-сквер-гарден» был трижды перестроен (1890-й, 1925-й, 1968 год). Последняя завершённая реставрационная работа была проведена в 1991 году. Это место проведения международных соревнований по нескольким видам спорта, домашняя арена для команд НХЛ и НБА и концертная площадка. Принимает около 320 спортивных мероприятий ежегодно. В настоящее время на территории практически каждое лето проводятся реставрационные работы. Домашняя арена для «Нью-Йорк Рейнджерс» (НХЛ), «Нью-Йорк Никс» (НБА), «Нью-Йорк Либерти» (WNBA).



8. NISSAN STADIUM, ЙОКОГАМА (ЯПОНИЯ)

«Ниссан Стэдиум», известный как Международный стадион, открыт 1 марта 1998 года. Проектирование этого сооружения заняло 2 года и 2 месяца, а само строительство – 3 года и 9 месяцев. Состоит из двух ярусов. Крыша накрывает 75% зрительских мест, а на главной трибуне есть дополнительная сдвижная крыша. Рассчитан на 73 237 зрителей. Домашняя команда – «Йокогама Ф. Маринос».



5. WEMBLEY STADIUM, ЛОНДОН (АНГЛИЯ)

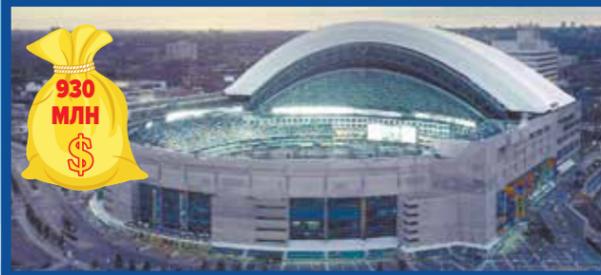
Стадион «Уэмбли» был открыт в 2007 году на месте старого стадиона, снесенного в 2003 году. Автором проекта стадиона выступил легендарный сэр Норман Фостер. На стадионе проходят футбольные игры Чемпионата и Кубка Англии. У нового стадиона имеется убирающаяся крыша. По сравнению со старым «Уэмбли», отличительной особенностью которого были белые башни-близнецы, новый стадион известен своей аркой Уэмбли высотой в 134 м. Эта стальная арка является самой длинной однопролетной конструкцией крыши в мире. Вместает 90 тысяч зрителей и является вторым по вместимости стадионом в Европе. Домашний стадион национальной сборной Англии по футболу.



ЭКВИВАЛЕНТЕ

9. STADE DE FRANCE, ПАРИЖ (ФРАНЦИЯ)

«Стад де Франс» – футбольный стадион в пригороде Сен-Дени открыт 28 января 1998 года. Особенностью арены эллиптической формы является ее необычная освещаемая ночью крыша, площадь которой около шести гектаров. Вес крыши составляет более 13 тыс. тонн. Сама конструкция в виде эллипса символизирует универсальность спорта во Франции. Вместимость – 81 338 зрителей. Домашние команды – сборные Франции по футболу и по регби.



10. ROGERS CENTRE, ТОРОНТО (КАНАДА)

Центр Роджерса в Онтарио построен в 1889 году. Главной изюминкой этого комплекса является полностью задвигающаяся крыша. Сегодня на многих стадионах можно увидеть подобного рода конструкцию, однако на момент строительства она являлась совершенно уникальной. Вместимость – 54 000 зрителей. Является домашней ареной команды Канадской футбольной лиги «Торонто Аргонавтс» и бейсбольной команды Американской Лиги «Торонто Блу-Джэйс».

11. CITI FIELD, НЬЮ-ЙОРК (США)

Бейсбольный стадион «Сити-филд», расположенный в парке Флашинг-Медоус, район Куинс, возведен в 2009 году в качестве замены «Шей Стэдиума», построенному в 1964 году. Дизайн проекта был разработан архитектурным бюро HOK Sport, а права на название были куплены крупнейшим Нью-Йоркским финансовым конгломератом Citigroup. Вместимость – 45 000 зрителей. Является домашней ареной клуба Главной лиги бейсбола «Нью-Йорк Метс».



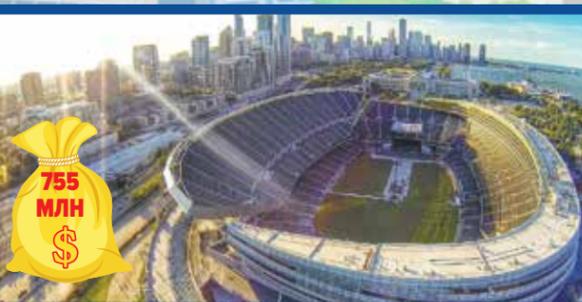
12. ESTÁDIO NACIONAL MANÉ GARRINCHA, БРАЗИЛИЯ (БРАЗИЛИЯ)

Национальный стадион имени Гарринчи построен в 1974 году и первоначально вмещал 42 000 зрителей. В 2010–2013 годах перестроен в рамках подготовки к проведению матчей Кубка конфедераций 2013 года и Чемпионата мира по футболу 2014 года, после чего его вместимость увеличилась до 71 000 зрителей. Он стал важнейшим центром для проведения Олимпийских мероприятий и соревнований на летних играх 2016 года. Принадлежит Департаменту спорта, физического воспитания и отдыха Федерального округа.



13. OLYMPIC STADIUM, ЛОНДОН (АНГЛИЯ)

Олимпийский стадион возведен для летней Олимпиады 2012 года. Здесь прошли церемонии открытия и закрытия игр. Вместимость – 80 000 зрителей. 21 марта 2013 года клуб Премьер-лиги «Вест Хэм Юнайтед» получил право на проведение домашних матчей на стадионе в течение последующих 99 лет. Сейчас идет перестройка стадиона, стоимость которой оценивается еще в \$265 млн. Вместимость будет уменьшена до 60 000–54 000 зрителей.

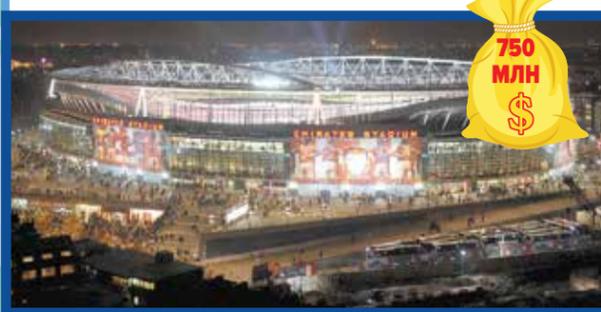


14. SOLDIER FIELD, ЧИКАГО (США)

Стадион «Солджер Филд» построен в 1924 году, но позже он реконструирован. Он назван в честь памяти американских солдат, павших на поле боя. Чикагские мастера решили пойти крайне нестандартным путем реконструкции. Вместо того чтобы перестраивать старую арену, они решили построить новую внутри. Строительство уникального объекта завершилось в 2003 году. Вместимость – около 61 000 зрителей. Домашнее поле клуба НФЛ «Чикаго Беарз».

15. EMIRATES STADIUM, ЛОНДОН (АНГЛИЯ)

Стадион «Эмирейтс» был построен в июле 2006 года и заменил старую арену «Хайбери». Третий по величине футбольный стадион в Англии. Эта современная арена является своего рода исключением для английской футбольной Премьер-лиги по причине своей новизны. Безусловно, каждый клуб высшего английского дивизиона имеет все самые современные удобства для игры в мяч, однако большинство из них и сегодня играют на старых стадионах. Вместимость – 60 432 зрителей. Домашний стадион ФК «Арсенал».



16. LUCAS OIL STADIUM, ШТАТ ИНДИАНА (США)

«Лукас Ойл Стэдиум» открыт 16 августа 2008 года. Арена оборудована огромной раздвижной крышей и раздвижными окнами за воротами, что обошлось в добрую половину от общей стоимости стадиона. Для многих станет неожиданностью тот факт, что один из самых дорогих стадионов в мире находится не в самом развитом городе США Индианаполисе. Вместимость – 67 000 зрителей, расширяется до 70 000 посетителей. Домашняя арена клуба Национальной футбольной лиги «Индианаполис Колтс».



17. СТАДИОН «КРЕСТОВСКИЙ», САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (РОССИЯ)

Планируется к открытию в 2017 году. Автор проекта – японский архитектор Кисё Курокава. Заложен в 2007 году. Арена будет располагать особым выкатным полем. Футбольный газон сможет на специальных рельсах выезжать за пределы арены, чтобы его можно было проветривать. Крыша будет раздвижной, чтобы закрывать поле во время непогоды и холодного времени года. Кроме этого, спортивная арена будет располагать одной из лучших в мире системой безопасности. Она сможет не только распознавать билеты болельщиков, но и в режиме онлайн выводить на экран мониторов всю информацию о самом фанате. Вместимость – 68 000 человек на спортивных мероприятиях и до 80 000 – на развлекательных. Домашняя арена ФК «Зенит».

18. JAMSIL OLYMPIC, СЕУЛ (ЮЖНАЯ КОРЕЯ)

Олимпийский стадион «Чамсиль» открыт 29 сентября 1984 года. Это – главная арена летней Олимпиады 1988 года. Спроектирован Ким Су Джиним. Изящные линии профиля стадиона подражают изящным кривым корейской фарфоровой вазы династии Чосон. Зрители располагаются на двух рядах секторов, покрытых выдвигающейся крышей, добавленной позже. Первоначально вмещал приблизительно 100 000 человек, сегодня – 69 950. В настоящее время – домашняя арена ФК «Сеул Юнайтед».



ГРАДСОВЕТ

СТРОИТЬ В ЛЕНОБЛАСТИ УДАЕТСЯ НЕ ВСЕМ



НАЧАЛО НА СТР. 1

Районы Девяткино и Бугров, обещающие в дальнейшем слиться в один город-спутник, за несколько лет разрослись, и социалка не успевает за жилым строительством. Если новые жилые комплексы будут возводиться без соцобъектов, то не хватит даже тех тридцати школ и шести детских садов, которые уже готовятся к сдаче в Мурино,

СОЦИАЛКИ И ДОРОГ НЕ ХВАТИТ

Два из трех проектов, рассмотренных на Градсовете, реализуются в деревне Новое Девяткино. СК «Дальпитерстрой» планирует построить жилой квартал в 1,2 км от метро «Девяткино» на 17,1 га земель совхоза (САОЗТ) «Ручьи». Участки включают водоохранную зону реки Охты, а также охранную зону метрополитена – в 350 м находится депо.

Проект включает восемь 12-этажных домов общей жилой площадью более 144 тыс. кв. м с подземными гаражами на 1150 мест. Компания также начала строительство храма Святой Равноапостольной Великой Княгини Ольги. Градсовет обнаружил недостачу мест в школе и детском саду. Инвестор запроектировал здесь школу на 275 мест и два детских сада на 180 мест, но район стремительно растет, и новые реалии требуют школу на 360 мест и детские сады на 390 мест. Об этом сообщил заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин. Он подчеркнул, что на данный момент видит в проекте норму социальной обеспеченности для сельского посе-

ления, но не для большого городского района на 12 тыс. жителей.

«Дальпитерстрой» просчитался и в организации дорожной сети. За основу взяли проект Автодора 2008 года. По словам г-на Москвина, с тех пор дорожная ситуация изменилась и трафик стал активнее. «Необходимо еще раз пересмотреть инфраструктуру района», – резюмировал председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев.

БЕЗ МЕЖЕВАНИЯ И КАДАСТРА НЕ ПРИХОДИТЬ

Поселок Бугры был сформирован еще в советское время, в нем запроектирована школа, садик и развитое сообщество с городом. Но Буграм этого долго не хватит, поэтому проекты нового строительства здесь принимают по всей строгости. Сейчас в поселке могут в две смены учиться 400 учеников. Рост населения Бугров требует соответствующего роста социалки. В небольшом малоэтажном жилом комплексе на 61 жителя, представленном Проектно-строительной компанией «Новострой» в упаковке идеи реновации, запроектирована школа общим числом мест 401 и детский сад на 150 мест. Однако одобрения девелопер не получил. Дело в том, что жилые дома и социальные объекты предполагается разместить на участке в 3 га, ограниченном Клубным переулки, Шоссейной улицей, Средним переулком и Парковой улицей. На этой территории сейчас находится жилая ветхая хрущевка, расселение которой требует

четкого планирования и документального обоснования. Как оказалось, застройщик пока не согласовал свои действия даже с администрацией Всеволожского района. Правительство Ленобласти без раздумий отклонило проект. «Сразу нет», – категорично отказал главный архитектор Ленобласти Евгений Домрачев. По его словам, застройщик не может приступать к строительству без четкого кадастрирования и проекта межевания. Пока «Новострой» не разберется, на чьей земле строит, о согласовании не может быть и речи.

И СНОВА ДЕВЯТКИНО

В рамках Градсовета Ленобласти было принято решение отправить на доработку еще один проект планировки и межевания территории в Новом Девяткино, заказанный ООО «ГлавСтройКомплекс ЛО». Его эскизы на суд экспертов представило ЗАО «ПКЦ «Стройкомплекс». Проект уже претерпел изменения по рекомендациям первого Градсовета: запроектированы парковки и места для социальных объектов.

Разрабатываемый участок находится в южной части Всеволожского муниципального округа. Он ограничен на западе Токсовским шоссе. Здесь планируется разместить два жилых квартала – 10-этажный и 24-этажный – на территории 30 га. Сейчас проекту не хватает дорожной сети и инженерной инфраструктуры. «Пока здесь не появится продолжение Пискаревского проспекта, Токсовское шоссе будет стоять», – прокомментировал г-н Москвин.

НОВОСТИ

ТЕРРИТОРИЮ СТАНЦИИ БОЛЬНИЦЫ № 40 ОЧИСТЯТ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЗДАНИЯ

Администрация Курортного района Петербурга объявила аукцион на выполнение работ по переносу одного из зданий городской больницы № 40. На сайте госзакупок сообщается, что стоимость этих работ оценили в 13 млн 24 тыс. 862 рублей. В техническом задании указывается, что победитель аукциона должен перенести станцию медицинских газов, чтобы освободить участок под строительство нового здания. Заявки на участие в аукционе принимаются до 7 сентября включительно. Победитель должен быть выбран 12 сентября.

ЗЕМЛЯ У ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ ПОДЕШЕВЕЛА

На 100 млн снижена стоимость участка площадью 1,2 га под строительство многоквартирного жилого комплекса в Невском районе на ул. Крыленко, 1а, лит. М. Напомним, что надел реализуется Российским аукционным домом в рамках процедуры банкротства ООО «Мозель». Лот выставлен на продажу повторно. Территория расположена на первой линии Октябрьской набережной, вблизи крупных магистралей города – Дальневосточного проспекта и Народной улицы. Здесь можно построить около 23 тыс. кв. м жилья. Разрешенная высота застройки – 40 (65) м. Продажа будет проходить по методу публичного предложения (с понижением цены) с 13 сентября по 3 ноября. Торги начнутся с 450 млн рублей. Минимальная цена, до которой может опуститься стоимость актива, – 250 млн рублей. Рядом ведется строительство ЖК «Светлый мир «О'Юность...» от компании «Севен Санс Девелопмент». Кроме того, в этом квартале уже реализуют свои проекты крупнейшие застройщики: «Группа ЛСР» (ЖК «Цивилизация») и «БФА-Девелопмент» (ЖК «Идеальный город»).

ДАЧНЫЙ ЗАКОН ПЕРЕПИШУТ

Премьер РФ Дмитрий Медведев встретился с представителями садоводческих, огороднических и дачных хозяйств. Он обсудил с ними проект закона «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве». Эта тема затрагивает 60 млн человек, у которых есть дачные хозяйства. «Правовое регулирование требуется из-за расхождения норм гражданского, земельного, жилищного законодательства. Потребовалось подготовить отдельный новый документ, который упростит всем садоводам жизнь», – заявил премьер. В документе оговаривается, как создать садоводческое товарищество, как переоформить документы на уже созданное объединение. Также регулируются вопросы управления, того, как использовать общее имущество, какие взносы могут быть собраны, какие дома и постройки могут быть размещены.

ПРЕМЬЕР ПООБЕЩАЛ УПРОСТИТЬ ПРОЦЕДУРУ ПРОПИСКИ НА ДАЧАХ

Правительство РФ готовит поправки в российское законодательство, которые официально разрешат оформлять постоянную регистрацию на дачах. Об этом сообщил премьер-министр РФ Дмитрий Медведев на встрече с представителями садоводческих,

огороднических и дачных хозяйств. Напомним, в 2008 году Конституционный суд РФ признал законным практикой оформления прописки по адресу дачи. Однако соответствующие поправки не были внесены в законодательство, поэтому процедура получения регистрации может осуществляться только через суд, а не напрямую.

ЧАСТНЫЙ ДОМ В ЛИСЬЕМ НОСУ МОЖЕТ ИЗБЕЖАТЬ СНОСА

В поселке Лисий Нос, на улице Морские Дубки, 20, в нарушение действующего законодательства, рядом с аварийным домом, возведен новый объект ИЖС. Один из собственников земельного участка подал иск в суд о сносе нового дома. Служба госстройнадзора была привлечена к рассмотрению дела в качестве третьего лица и в ходе разбирательства выступила с самостоятельным иском о сносе. Суд удовлетворил требования надзорного ведомства, после чего было возбуждено исполнительное производство. Собственники земельного участка пришли к согласию и в целях соблюдения закона демонтировали аварийный жилой дом, о чем уведомили Службу. Ведомство обратилось к судебным приставам с заявлением о прекращении исполнительного производства. Сейчас собственники проводят экспертизу, в результате которой граждане намерены установить соответствие застройки участка требованиям действующего законодательства. При условии положительного заключения экспертизы Служба готова рассмотреть мировое соглашение для введения индивидуального жилого дома в гражданский оборот.

С НАЧАЛА ГОДА РАЗРАБОТАНО 102 СВОДА ПРАВИЛ ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ

За первое полугодие 2016 года разработаны окончательные редакции 102 сводов правил. 11 из них уже утверждены, остальные находятся на техническом редактировании в подведомственном Минстрою России Федеральном центре нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС»). В настоящее время пересматривается ряд основополагающих сводов правил, в том числе по планировке и застройке территорий и формированию безбарьерной среды. В этом году также организована работа по разработке сводов правил по применению технологии информационного моделирования в строительстве. Напомним, что до 1 сентября ФАУ «ФЦС» принимает предложения профессионального сообщества и заинтересованных ведомств по разработке новых сводов правил в сфере строительства в 2017 году. Уже поступило порядка 200 предложений от федеральных органов исполнительной власти, национальных объединений, саморегулируемых организаций, технических комитетов по стандартизации, научно-исследовательских и проектных институтов, осуществляющих деятельность в сфере проектирования и строительства. Более 60% – предложения по разработке новых СП, касающихся проектирования, строительства и эксплуатации жилых и общественных зданий и сооружений, формирования безбарьерной среды для маломобильных групп населения, применения технологий информационного моделирования зданий, их возведения, оснащения, обеспечения эксплуатации и ремонта, строительных материалов, управления всем жизненным циклом объектов.

ТЕНДЕНЦИИ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС & СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Мария Мельникова

Времена «дикого капитализма» на строительном рынке Петербурга давно прошли. Кажется, и государство, и бизнес, и общество осознали, что будущее будет таким, каким его построить. Девелоперов все чаще призывают быть социально ответственными, однако единого мнения о том, что это значит, до сих пор нет.

Что понимается под термином «социальная ответственность», какой она должна быть в идеале и как она выглядит сейчас, пытались разобраться эксперты рынка.

WHO IS WHO?

Заместитель генерального директора по маркетингу компании «Ленстройматериалы» Дмитрий Карпушин связывает социальную ответственность с профессионализмом. «Социальная ответственность строительного бизнеса заключается в том, чтобы строить как можно более приличное жилье, ухитряясь при этом получать прибыль. Мы понимаем, что взять 7 га, шарануть 30 этажей – фокус не великий. Можно построить и что-нибудь волшебное, но разориться. Нужна золотая середина. Кроме того, застройщик должен ценить нематериальные результаты своей работы», – полагает г-н Карпушин.

Менеджер по рекламе жилого комплекса «Образцовый квартал» Татьяна Иванова полагает, что социально ответственные строители должны возводить такое жилье, в котором могли бы жить сами. «Я считаю, что если я сама готова купить квартиру в этом жилом комплексе, то я могу ее предложить и клиентам. То есть рядом должна быть школа, где мои дети смогут учиться, там должны быть детские площадки, прогулочные зоны. Должно быть удобно добираться до работы. В общем, я «примеряю» проект на себя. Если я могу там жить, то там могут жить и наши клиенты, это и будет социально правильное жилье», – сказала она.

Директор по маркетингу жилого ком-

плекса «Новоселье: городские кварталы» Алексей Муравьев призвал считать ответственным в первую очередь того застройщика, который выполняет свои обещания. «Перед покупкой жилья людям показывают красивые картинки, и человек, покупая квартиру, полагает, что район, где он будет жить, будет вот таким прекрасным. Однако многие застройщики за строительство школ и детских садов берутся в последнюю очередь. Один из критериев социальной ответственности заключается в скорости реализации обещаний, но не стоит забывать и о качестве», – полагает он.

Генеральный директор российской проектной компании Ритри Евгений Богданов уверен, что любой бизнес изначально либо социально ответственный, либо нет. «Строительный бизнес в любом случае социально ответственный, так как мы строим жилье для людей, а значит, решаем задачи государства», – заявил эксперт. – Но, по-моему, если застройщик заработал и построил все, что обещал, – это социальная ответственность».

ПРОДАЕТСЯ НЕ КВАРТИРА, А СРЕДА ОБИТАНИЯ

Эксперты признали, что успешность проекта зависит не только от качества самого жилья, но и от окружающей инфраструктуры, которую предлагает застройщик. Г-н Карпушин отметил, что, выбирая квартиру, человек смотрит на рекламу целого района, которую девелопер только обещает построить, а в договоре прописаны лишь квадратные метры. «Рынок идет к тому, что покупатели будут просить включать в договоры



не только квадратные метры, но и много чего еще», – подчеркнул он.

Однако Алексей Муравьев отметил, что многие прибегают к показному благоустройству, чтобы продать не очень качественный продукт. «Обычно начинают заморачиваться фишками типа пандусов для инвалидов или озеленением, красивым освещением, дорожками, когда сам продукт не является привлекательным. Застройщик всегда продает не квартиру, а среду обитания», – сказал он. Эксперт напомнил, что когда Приморский район только начинали застраивать, то там без проблем продавалось все. «Вот если в хорошо продаваемых районах застройщик начинает заботиться об окружающей среде дома, то его можно назвать социально ответственным», – добавил представитель «Новоселье: городские кварталы».

Г-н Карпушин поддержал коллегу, однако призвал отказаться от критерия продаваемости. «Бывают районы, где жить невозможно, дорог нет, но у двери прикручен крючок, чтобы сумку можно было повесить, пока ищешь ключи», – рассказал он. – Вот у нас на севере города строится несколько жилых массивов.

И местные представители правопорядка говорят, что через пять лет туда будет страшно зайти. Однако там все покупается, поэтому критерий «продается – не продается» весьма спорный».

При этом эксперты сошлись во мнении, что социально ответственными в России часто считают тех, кто делает чуть больше того, что прописано в договоре. И не важно, речь идет о построенной котельной, новом парке или скамейках у подъездов.

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НАЧИНАЕТСЯ С ГОСУДАРСТВА

Эксперты отметили, что требования социальной ответственности нужно предъявлять не только к девелоперам, но и к государству. «Вот когда компания строит 100 тысяч квадратных метров жилья и парковку только на 50 машиномест, то кто согласовывал этот проект? Система градостроительного регулирования трактуется то так, то сяк. У нас государству, по сути, все равно, как будет выглядеть жилье. Я считаю, что именно государству, а не девелоперам должно

видеть ситуацию на 50 лет вперед» – заявил г-н Богданов.

Татьяна Иванова полагает, что социальную ответственность можно разделить на две группы, первая из которых находится в сфере ответственности государства и города. «Правовое поле изначально должно быть таким, чтобы из него нельзя было выйти. Почему дома вводят в эксплуатацию, если нет дорог и заездов, школ и так далее? В идеале контролировать все это должно государство», – пояснила представительница «Образцового квартала».

Во вторую группу эксперт отнесла личную социальную ответственность девелоперов, когда застройщик за свой счет делает больше и качественнее, чем заявлял, не повышая стоимость квадратного метра.

В итоге специалисты признали, что будущее строительного рынка все же за профессиональными и социально ответственными компаниями. Однако стать такими получится далеко не у всех.

По материалам круглого стола «Социальная ответственность строительного бизнеса», организованного порталом «Разумная Недвижимость».

10 YEARS OF BUSINESS DELIVERY

PROESTATE[®]

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT FORUM

МОСКВА
14-16 СЕНТЯБРЯ

RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW



#proestate2016
#proestateawards

ПРЕМИЯ PROESTATE AWARDS

ЛУЧШИЕ ЗА 10 ЛЕТ











ПОДРОБНОСТИ НА САЙТЕ: PROESTATE.RU

+7 (495) 651-61-05

ТЕХНОЛОГИИ

ЭКОНОМИКА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

Татьяна Мишина

АО «Тепловые сети Санкт-Петербурга» почти на 100% выполнило годовую инвестиционную программу по реконструкции 27,5 км трубопроводов. Больше половины необходимых инвестиций составили внебюджетные источники.



Чтобы обеспечить ежегодное плановое обновление как минимум 100 км из более 2500 км магистральных и внутриквартальных тепловых сетей, которые находятся в ведении АО «Тепловые сети Санкт-Петербурга», необходимы инвестиции в объеме 8–9 млрд рублей. Такую оценку потребностям подведомственного сетевого хозяйства дал директор по капитальному строительству компании Антон Марков. Тарифная составляющая на сегодня обеспечивает 2–2,2 млрд рублей необходимых бюджетных инвестиций, еще около 2 млрд рублей привлекаются за счет кредитных займов и отчислений из средств заявителей на подключение мощностей.

Так, по данным компании, с 2011 по 2015 год на реконструкцию теплосетей было затрачено более 10 млрд рублей сверх бюджетных источников из 16,11 млрд рублей. На эти средства в городе уже проложено около 186 км трубопроводов. При этом нормативный ресурс в 25 лет выработан у 40% теплосетей. Программа 2016 года объемом 3,426 млрд рублей (без НДС) предусматривает строительство и реконструкцию 43 объектов сетевого хозяйства общей протяженностью 27,5 км труб, а также выполнение проектно-исследовательских работ на модернизацию еще 75 км тепловых сетей.

На конец августа энергетики отчитались о выполнении 98% плановых объемов. Всего за сезон модернизировано и построено 27 км сетей, в том

числе 14 км – по программе повышения надежности, 13 – по программе подключения новых потребителей. На 12 городских объектах работы заканчиваются, на 22 они полностью завершены.

Как следует из отчета, новое строительство и по финансовым затратам, и по километражу трубопроводов уступает ремонтируемым сетям в несколько раз.

«Новых сетей в этом году было построено более трех километров, – рассказывает Антон Марков. – Самый крупный участок введен в строй для подключения намывных территорий Васильевского острова: первые пять жилых зданий получили теплоснабжение еще весной этого года. Сети рассчитаны на огромную тепловую нагрузку в 200 гигакалорий. Пока используемая мощность составляет порядка 5 гигакалорий».

Второй по величине новый участок сети (около 1100 погонных метров, объем инвестиций 75 млн рублей), соединяющий Южную ТЭЦ с крупнейшим в стране электродепо «Южное», сможет обеспечить тепловую нагрузку почти в 18 Гкал. Этот, сравнимый с потребностями большого жилого квартала, объем теплоэнергии понадобится в перспективе для снабжения многофункционального комплекса с инфраструктурой из более 100 зданий и сооружений для обслуживания, ремонта и хранения подвижного состава двух линий Петербургского метрополитена. Договор на подключе-

ние участка АО «Тепловые сети СПб» заключило с Дирекцией транспортного строительства в ноябре прошлого года и за 9 месяцев реализовало проект полностью.

Чтобы провести сети к стройплощадке депо, расположенной в промзоне «Шушары», на перекрестке Софийской и Автозаводской улиц, строители пошли на необычный и, по словам Антона Маркова, уникальный для Петербурга вариант прокладки двух ниток трубы диаметром 400 мм с ППУ-изоляцией под насыпью Софийской улицы.

«Самое интересное в проекте – переход через дорогу протяженностью 50 м, который можно было выполнить без остановки движения только методом шнекового бурения, – поясняет он. – Сама по себе технология не нова и хорошо отработана на гибких полимерных трубопроводах и кабельных линиях, но мы впервые «протаскили» металлические трубопроводы с теплоизоляцией из полиуретана такого диаметра через пробуренные отверстия. Кроме того, в тоннелях был дополнительно установлен металлический футляр, защищающий трубы от нагрузки дорожного полотна».

В число наиболее значимых для города объектов АО «Теплосети Санкт-Петербурга», на которых полностью завершены плановые работы, вошли сети «Нахимова» в Василеостровском районе, «Маршала Казакова» в Кировском, «Малая Балканская» во Фрунзенском, «Тверская»,

«2-я Главная» и «1-я Синопская» в Центральном районе.

Последний из перечисленных объектов был завершён менее чем за три месяца по инициативе подрядчика. «1-я Синопская» снабжает теплом более 150 зданий Центрального района, в том числе 5 образовательных и медицинских учреждений. За короткий срок энергетики смонтировали 4 тепловые камеры и заменили более 700 м трубопровода диаметром 600 мм, проходящего под Тульской улицей – от Костромской улицы до Синопской набережной. Предполагается, что со 2 по 16 сентября 2016 года на Тульской улице будут завершены работы по восстановлению дорожного полотна.

В целом все оставшиеся строительные работы по программе в АО планируют закончить до конца августа, в том числе сдать в эксплуатацию участок теплотрассы, ведущий к тепловой камере на границе земельного участка строящегося стадиона на Крестовском.

Единственным объектом инвестпрограммы, который до следующего сезона, по договоренности с городом, продолжит работать по временной схеме теплоснабжения, является магистраль вдоль Большого проспекта В.О.: здесь на сроках согласования подготовительных работ с дорожными службами сказалась транспортная ситуация, связанная с открытием станции метро «Василеостровская» и реконструкцией Тучкова моста.

НОВОСТИ

ВЫПУСК МЕТАЛЛИЧЕСКОЙ АРМАТУРЫ СОКРАТИЛСЯ НА 14%

Производство металлической арматуры в России за полгода сократилось на 14% по отношению к показателям первого полугодия 2015 года. Общее металлопотребление внутри страны сократилось на 2%, до 16,9 млн тонн, а объем экспорта вырос до 14,5 млн тонн. При этом объем потребления металлической балки увеличился на 16%, листового проката – на 5%, проката для нужд железных дорог – на 34%, до 525 тыс. тонн.

ПРОИЗВОДСТВО ЦЕМЕНТА – НА УРОВНЕ 2011 ГОДА

Выпуск цемента российскими заводами в июле 2016 года составил 6,59 млн тонн, что с небольшим перевесом превосходит показатели 2011 года и намного отстает от рекордных 7,5 млн 2014 года. Об этом свидетельствуют данные Росстата. Вместе с тем прирост выпуска цемента, по сравнению с предыдущим месяцем, составил 5,1% – аналитики считают это неплохим результатом для периода июль–июль. Положительную динамику производства по отношению к предыдущему месяцу продемонстрировали все федеральные округа, кроме Крымского и Северо-Западного.

ПОДСЧИТАНЫ ТОЧНЫЕ ОБЪЕМЫ РЫНКА КРОВЕЛЬНОЙ ГИДРОИЗОЛЯЦИИ В 2015 ГОДУ

Маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование российского рынка битумно-полимерных рулонных кровельных гидроизоляционных материалов в 2015 году. По данным аналитиков, объем рынка составил 3295,1 млн рублей, что на 4,4% ниже показателя 2014 года (3446,8 млн рублей). В натуральном выражении объем рынка вырос на 3,5%, до 187338,2 тыс. кв. м. При этом выпуск полимерно-битумных рулонных кровельных гидроизоляционных материалов российскими предприятиями увеличился всего на 1%, до 193112,6 тыс. кв. м, хотя годом ранее прирост составил 10%.

МИНИСТРОМ УТВЕРДИЛ СВОДЫ ПРАВИЛ

Своды правил «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» и «Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования» рассмотрены, согласованы Министерством образования и науки Российской Федерации и утверждены приказами Министра России от 17 августа 2016 г., № 572/пр и № 573/пр. Они включают условия соответствия зданий противопожарным, санитарным и техническим нормам и правилам, а также возрастным особенностям школьников. Также документ устанавливает требования к объемно-планировочным решениям, освещению, инженерному оборудованию и т.д. Документ распространяется на проектирование как вновь строящихся, так и реконструируемых зданий школ и детских садов. Своды правил направлены на регистрацию в Росстандарт и вступят в силу через 6 месяцев с даты их утверждения.

ТК «СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ (ИЗДЕЛИЯ) И КОНСТРУКЦИИ» В РОССИИ НЕ БУДЕТ

Министром отказал Национальной ассоциации производителей панелей из ППУ «НАППАН» в создании технического комитета (ТК) по стандартизации «Строительные материалы (изделия) и конструкции». Идея не нашла поддержки у экспертного сообщества, так как новый ТК дублировал деятельность пяти действующих: ТК 465 «Строительство», ТК 9 «Огнеупоры», ТК 41 «Стекло», ТК 195 «Материалы лакокрасочные», ТК 121 «Плиты древесные». А это противоречит требованиям ГОСТ Р 1.1–2013 «Технические комитеты по стандартизации. Правила создания и деятельности» (п. 4.2.1). В стране уже создано около 25 ТК, подготавливающих нормативно-технические документы по вопросам, относящимся к сфере строительства, с которыми ТК 465 встраивает долгосрочную программу взаимодействия.

ПЕРСПЕКТИВЫ

УДОБРЕНИЯ ИЗ БАТАРЕЕК

Евгений Иванов

В сентябре по всей России должны заработать территориальные схемы обращения с отходами, а до конца года в восьми субъектах внедрят отдельный сбор отходов. Среди пилотных регионов нет ни Петербурга, ни Ленобласти. Однако это не мешает им внедрять экологические ноу-хау на местном уровне.



По данным на 1 августа, ни один регион РФ еще не утвердил территориальную схему обращения с отходами, лишь 10 схем были разработаны и находятся на утверждении территориальных органов Росприроднадзора. «До 26 сентября текущего года новые территориальные схемы и программы обращения с отходами должны быть запущены, но сегодняшняя степень готовности регионов вызывает у нас серьезные опасения», – заявил замминистра строительства Андрей Чибис.

В Ленобласти в июле был принят закон о разграничении полномочий органов государственной власти в области обращения с отходами. Правительство 47-го региона получило полномочия по разработке и утверждению территориальной схемы обращения с отходами и заверило, что она будет готова в срок.

До конца 2016 года в Ленинградской области будут определены места под строительство современных полигонов для размещения твердых бытовых отходов. Соответствующее поручение дал глава 47-го региона Александр Дрозденко.

«Мы понимаем, что и Ленинградской

области, и Санкт-Петербургу нужны не свалки, а новые полигоны, использующие современные технологии сортировки и переработки мусора. И за этот год нам необходимо найти территории, где бы могли их разместить», – сообщил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

Точное количество мест размещения лицензированных полигонов определит Комитет государственного экологического надзора, через проведение конкурсных процедур предоставит на утверждение территориальную схему обращения с отходами в 47-м регионе.

В Петербурге схему обращения с отходами готовят, однако эксперты, знакомые с ситуацией, утверждают, что она еще очень далека от совершенства.

Зато в Петербурге активно перенимают зарубежный опыт утилизации отходов. Так, специалисты из Комитета по природопользованию и подведомственного предприятия «Экострой» провели встречу с представителями финских компаний AkkuSer и Rec Alkaline, занимающихся переработкой опасных отходов.

Коллеги из Финляндии представили технологию получения удобрений Trace Mix путем переработки щелочных батареек. В результате переработки малогабаритных источников тока получается удобрение, в составе которого 4 основных элемента: марганец, цинк, калий и сера. Пока данный продукт находится на стадии тестирования и пробного использования на различных сельскохозяйственных культурах, но производители планируют запустить его в продажу уже в мае следующего года.

«У нас в городе налажена и успешно работает система сбора опасных отходов от населения. Только за прошлый год мы собрали порядка 30 тонн батареек. Именно поэтому мы сейчас активно ищем способы переработки с извлечением максимального количества полезных элементов. Однако для дальнейшего совместного сотрудничества в этой области финский продукт должен пройти все необходимые тесты на территории Российской Федерации и получить все разрешения. Только тогда мы сможем начать пилотное тестирование», – подчеркнул начальник отдела обеспечения экологического благопо-

лучия территорий и реализации экологических проектов Комитета по природопользованию Дмитрий Крутой.

Специалисты «Экострой» отметили, что заинтересованы в реализации подобного проекта в Петербурге и предложили свою площадку для переработки батареек. Представители финской стороны выразили готовность к сотрудничеству. Их завод будет запущен к концу 2016 года.

Напомним, что за 7 месяцев в Петербурге были собраны в общей сложности 192 тонны опасных отходов, что на 46% больше, чем за тот же период 2015 года (131,5 т). Лидерами по объемам собранных отходов являются Приморский, Выборгский и Калининский районы.

Санкт-Петербург сегодня – абсолютный рекордсмен по сбору и батареек, и аккумуляторов в России.

Губернатор Петербурга настаивает на дальнейшей популяризации сбора опасных отходов от населения, он поручил председателю Комитета по природопользованию Игорю Григорьеву проработать вопрос установки экобоксов в каждой петербургской школе.

Экобокс – это ламинированная картонная коробка высотой 24 см, шириной 40 см, глубиной 24 см с укрепленным дном и стенками.

Батарейки и аккумуляторы при неправильном обращении представляют немалую опасность для окружающей среды. В их состав входят такие токсичные элементы – тяжелые металлы, как цинк, марганец, свинец, кадмий. Именно поэтому важно все использованные батарейки собирать и утилизировать отдельно от остальных видов опасных и тем более бытовых отходов.

Комитету по природопользованию Петербурга на 2017 год предусмотрено финансирование в размере 1 млрд 196 млн 400 тыс. рублей. Одна из са-

мых крупных сумм – более 200 млн рублей – потребуется на закупку природоохранной техники. Петербург в преддверии Кубка конфедераций по футболу взял на себя обязательство по организации отдельного сбора и переработке опасных отходов от населения и гостей города, включая объекты инфраструктуры Чемпионата мира по футболу. Для исполнения этих обязательств в каждом районе города необходимо установить стационарные посты по сбору опасных отходов. Комитету необходимо оборудовать в 2017 году еще 10 пунктов приема опасных отходов, закупить 450 экотерминалов и изготовить 2000 экобоксов.

КОММЕНТАРИЙ



Андрей ЧИБИС, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Главный государственный жилищный инспектор:

– Важнейшим элементом успеха внедрения ответственного отношения к отходам является экологическое просвещение. В том числе мы рассматриваем возможность наделяния органов местного самоуправления полномочиями по воспитанию и формированию экологической культуры в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами.

КСТАТИ

В НАЧАЛЕ августа замглавы Минстроя Андрей Чибис сообщил, что планируется принять региональные постановления по введению раздельного сбора в Республике Алтай, Липецкой, Нижегородской, Белгородской, Волгоградской, Томской и Кировской областях, а также Республике Татарстан. По экспертным оценкам, за счет внедрения раздельного сбора отходов доля ТКО, отправляемых на переработку, за 10 лет может вырасти до 25–30% от общей массы коммунальных отходов, что поможет снизить экологическую нагрузку на природные ресурсы страны и вернуть в цикл полезного использования миллионы тонн ресурсов ежегодно.

НОВОСТИ

ДОЛЯ ИМПОРТА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ СОКРАТИЛАСЬ НА 11,4%

С начала действия программы по импортозамещению 2014 года доля импорта на российском рынке строительных материалов и оборудования сократилась на 11,4%. Все отечественные производители и продукция продолжают регистрироваться на портале Каталогпродукции.рф после экспертной оценки и одобрения более 100 специалистов. Последние шесть производителей, внесенные в каталог: ALSO, «Сен-Гобен», «ГЕОИЗОЛ», ROCHWOOD, Tensar и «Эколайн». Всего в каталоге сегодня насчитывается 47 российских производителей.

В РОССИИ ПОЯВЯТСЯ ДЕРЕВЯННЫЕ МНОГОЭТАЖКИ

Минстрой начал разработку изменений в нормы проектирования, которые позволят строить деревянные дома выше трех этажей. Документ должен быть разработан и утвержден в 2017 году.

Сегодня строить деревянные дома выше трех этажей в РФ запрещено из-за норм пожарной безопасности (СП 54.13330.2011 и др.). Однако уже изобретено множество инновационных пожароустойчивых материалов и пожаробезопасных технологий.

«В условиях пожара массивная древесина боль-

ших сечений безопаснее металла, потому что она хоть и горит, но держит нагрузку. Металл же после нагревания в условиях пожара в течение 15 минут теряет несущую способность, «плавится», превращаясь в пластилин. На 2017 год запланирована разработка свода правил по проектированию древесных конструкций с узлами на клеенных стержнях», – поясняет директор Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Андрей Белюченко.

Министерство также поправит Свод правил, представленных в разработанной Минстроем России «дорожной карте» по поддержке и развитию спроса на продукцию деревянного домостроения.

В начале июня Минпромторг выступил с инициативой – разрешить строительство многоэтажных домов из дерева, а для покупателей такого жилья ввести льготную ипотеку. «Евросоюз планирует довести долю деревянного домостроения при строительстве малоэтажных домов до 80%. В США и Канаде большинство индивидуальных домов и таунхаусов также строят из дерева», – заметил глава Минпромторга Денис Мантуров.

В последние годы Финляндия активно развивает отрасль деревянного домостроения, считая ее главными преимуществами экологичность. В ближайших номерах «Кто строит в Петербурге» подробнее осветит данную тему.

