



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



ГЧП:
кто кому партнер

СТР.
6



Сегмент жилой
недвижимости
для пожилых людей

СТР.
11

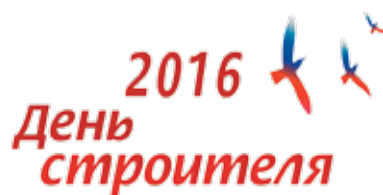


Кто будет
строить будущее

СТР.
12-13



Союз строительных
объединений
и организаций



День строителя
превращается
в праздник для горожан

СТР.
15



СМОЛЬНЫЙ ПОДПИСАЛ СОГЛАШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЧАСТНОГО ТРАМВАЯ

Наталья Бурковская

Смольный утвердил создание первого в России частного трамвая и подписал соответствующее соглашение с «Транспортной концессионной компанией». Стоимость работ, включая закупку подвижного состава и эксплуатацию в течение 30 лет, составит 33,7 млрд рублей. Оплачивать дорогостоящий проект согласились петербургские девелоперы.

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 6 ИЮНЯ

ПРОЕКТ

Семейный парк активного отдыха Joki Joys арендовал около 2,2 тыс. кв. м на третьем этаже торгово-развлекательного центра «Охта Молл» концерна SRV. Инвестиции в открытие оцениваются в 80 млн рублей. Сеть Joki Joys в Петербурге насчитывает четыре парка площадью от 800 до 2,6 тыс. кв. м. Три из них было открыто за последний год. До конца года планируется запуск еще восьми новых развлекательных центров в Москве и Петербурге. ТРЦ «Охта Молл» откроют в августе 2016 года. Его общая площадь составит 148 тыс. кв. м, арендуемая – 78 тыс. кв. м.

РЕКОРД

«Группа ЛСР» побил собственный рекорд по продаже газобетона AEROS в России. Реализовано более 64 тыс. куб. м стенового материала. До этого момента самый высокий показатель был зафиксирован в июне 2011 года. Тогда компания продала свыше 55 тыс. куб. м стенового материала. Если говорить о рынке газобетона, то в 2016 году сохраняются тенденции 2015 года: эксперты прогнозируют дальнейшее снижение емкости рынка данного стенового материала в Петербурге и Ленобласти. ЛСР уже несколько лет является лидером рынка.

ТОРГИ

30 млн Р

готова заплатить администрация МО Полустово за выполнение работ по благоустройству территории своего муниципалитета. Победитель аукциона должен будет заняться строительством дорожной сети, включая пешеходные дорожки. Также подрядчик должен будет обеспечить нужные объекты декоративной оградой. Помимо этого, в районе необходимо провести благоустройство территорий по обочинам дорог. Заявки на участие в аукционе принимаются до 8:00 22 июня включительно. Победителя планируется определить 27 июня.

ПАМЯТНИК

Южный маяк в Нижнем парке Петергофа решением КГИОП вошел в перечень объектов культурного наследия регионального значения. О необходимости построить в этом месте маяк впервые сказал великий князь Константин Николаевич. Северный и Южный маяки в Нижнем парке появились в 1886 году. В 1910–1912 годах маяки прошли переосвещение. Северный маяк не сохранился до нашего времени – вместо него предполагалось построить новый к началу навигации 1911 года, но проект не был осуществлен.

ВТОРНИК 7 ИЮНЯ

АУКЦИОН

Смольный согласовал продажу восьми участков. Два участка на Новосельковской улице (1877 и 2456 кв. м) предназначены для размещения производства машин и оборудования. Три участка общей площадью 18 389 кв. м на улице Оптиков будут отведены под строительства многоэтажного и подземного гаража. Под аналогичный объект предоставляется участок на Туристской улице площадью 3200 кв. м. Кроме того, будет проведен аукцион для строительства объекта розничной торговли на Южном шоссе, на участке 1246 кв. м. Инвесторам также будет предложен земельный участок на улице Ольминского для строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения.

РЕОРГАНИЗАЦИЯ

«Лемминкяйнен» проводит реорганизацию бизнеса. Компания сокращает пять из шести российских юрлиц, а оставшиеся будут заниматься инфраструктурными проектами и подрядными работами в жилищном и коммерческом строительстве. К концу года финский строительный концерн планирует увеличить портфель заказов на 200 тыс. кв. м. Такая стратегия призвана помочь компании преодолеть кризис и со временем вернуться на российский рынок девелопмента, покинутый в прошлом году.

ОБЪЕКТ

Концерн «Морское подводное оружие – Гидроприбор» получил два разрешения на строительство объектов в Выборгском районе Петербурга. Соответствующая информация уже опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга. Концерн намерен построить в Евпаторийском переулке, 10, литера В, комплекс испытательных стендов для тестирования нового поколения торпедного и минного оружия. На Пироговской набережной, 13, литера Т, «Гидроприбор» намерен организовать производство подводного морского оружия.

ИПОТЕКА

Показатели ипотечного жилищного кредитования на первичном рынке с начала 2016 года продемонстрировали положительную динамику. По данным Банка России, с января по апрель нынешнего года заемщики получили 261 тысячу ипотечных кредитов на общую сумму 446,5 млрд рублей, что на 49,8% больше, чем в 2015 году. Российские банки в 2015 году выдали почти 700 тыс. ИЖК на общую сумму 1,16 трлн рублей, что в полтора раза меньше, чем по итогам 2014 года (1,76 трлн рублей).

СРЕДА 8 ИЮНЯ

ПРОЕКТЫ

Комитет по градостроительству и архитектуре разработал план межевания и развития территории в Петроградском районе, ограниченной ул. Лизы Чайкиной, Введенской ул., Б. Пушкарской ул. и Большим пр. ПС. На 1,42 га этого участка планируют строительство объекта среднего и высшего профессионального образования, объекта гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, двух трансформаторных подстанций.

ФИНАНСЫ

До 13 млрд Р

выросло в 2016 году финансирование достройки объектов ГК «СУ-155». До конца года планируется ввести в эксплуатацию 60 домов компании. Председатель правления банка «Российский капитал», реализующего концепцию достройки объектов «СУ-155», Михаил Кузовлев рассказал, что всего предстоит достроить 138 объектов компании, на что потребуются порядка 36 млрд рублей. Финансирование 2016 года было увеличено до 13 млрд рублей. Строительные работы развернуты на 97 объектах.

НАРУШЕНИЯ



Из-за ненадлежащего контроля за проведением реставрационных работ на объектах Эрмитажа их стоимость увеличилась более чем на 140 млн рублей, сообщила Счетная палата РФ. В контрактах на проведение реставрационных работ с ЗАО «БалтСтрой» при расчете локальной сметы подрядчик применил коэффициент накладных расходов, не предусмотренный приказом Минкультуры РФ, что привело к завышению стоимости работ более чем на 1 млн рублей. В связи с ненадлежащим строительным контролем со стороны Эрмитажа «БалтСтрой» заменил часть работ и материалов на более дорогие. Стоимость реставрации увеличилась более чем на 140 млн рублей. Также подрядчик не выполнил предусмотренные работы по устройству гидроизоляции. В результате на объекте сохранилось намокание стен от грунтовых вод, что несет риск утраты здания, на реконструкцию которого затрачено более 2,7 млрд рублей. По итогам проверки принято решение направить представление в Государственный Эрмитаж и обращение в Генеральную прокуратуру. Заключение будет направлено в палату Федерального Собрания.

ЧЕТВЕРГ 9 ИЮНЯ

АУКЦИОН

151,5 млн Р

заплатит Государственное предприятие «Петербургский метрополитен» за выполнение работ по капитальному ремонту асфальтобетонного покрытия своих объектов. Победитель должен будет заменить асфальт и водосборные лотки, позаботиться о бордюрах и высотности канализационных люков и т. д. Заявки на участие в аукционе принимаются до 7:00 30 июня включительно. Победителя метрополитен обещает выбрать 14 июля.



АНАЛИТИКА

По итогам мая Санкт-Петербург вошел в перечень 10 крупнейших по приросту потребления цемента регионов. Городским предприятиям отгрузили более 76,5 тыс. тонн цемента, что на 20,3% больше, чем в апреле. Всего с начала года потребление цемента в Санкт-Петербурге составило почти 250,7 тыс. тонн. На фоне общего сезонного роста потребления цемента по всей стране (+15,3% в апреле – мае) Северо-Западный регион в целом также показывает положительную динамику майского товарооборота цемента: 215,058 тыс. тонн, или +5,5% по отношению к апрелю. Однако на уровень аналогичных показателей мая 2015 года (225,8 тыс.) Северо-Запад еще не вышел. Наибольшего потребления цемента в мае, по сравнению с апрелем, достигли в Псковской области (в 2,2 раза) и в Архангельской области (+48,0%), максимальный спад отмечен в Ямало-Ненецком АО (-60,2%), Ленинградской области (-27,7%), Мурманской области (-4,2%).

ТОРГИ

73 млн Р

готова выделить администрация Приозерского муниципального района Ленобласти на выполнение работ по капитальному ремонту средней школы № 4 в Приозерске. Согласно технической документации, победитель аукциона должен будет отремонтировать всю канализацию, систему отопления и электроснабжения, вентиляцию в пищеблоке и т. д. Все работы должны быть завершены не позднее 15 сентября 2016 года. Заявки на участие в аукционе принимаются до 9:00 24 июня включительно. Победитель должен быть назван 30 июня.

ПЯТНИЦА 10 ИЮНЯ

ТОРГИ

Компания «Петербурггаз» открыла запрос предложений на выполнение строительно-монтажных работ в рамках программы газификации на 2016–2018 годы в Зеленогорске. На сайте госзакупок указано, что компания оценила эти работы почти в 102,8 млн рублей. В технической документации указано, что подрядчик должен будет спроектировать и построить распределительные газопроводы в квартале, ограниченном Зеленогорским шоссе, улицами Спортивной и Мичурина и Финским заливом. Также необходимо спроектировать и построить газораспределительную систему с комплексом подводных газопроводов высокого и среднего давления. А после закольцевать их с уже существующими газопроводами по улицам Длинной и Восточной. Предложения принимаются до 11:00 17 июня включительно. «Петербурггаз» обещает сделать выбор 20 июня.

АУКЦИОН

252 млн Р

готов заплатить Выборгский судостроительный завод за выполнение электромонтажных работ для своих объектов. Победитель аукциона должен будет провести электромонтажные и регулировочно-сдаточные работы по кабельному монтажу, подключить электrorаспределительные устройства и аппаратуру для средств связи, навигации, сигнализации и управления техническими комплексами. Заявки принимаются до 17:00 20 июня включительно. Первые итоги будут подведены 4 июля.

КОНКУРС



Комитет по градостроительству и архитектуре объявил о проведении архитектурного конкурса на проект благоустройства Большой Морской улицы. Одно из красивейших мест Петербурга – участок от арки Главного штаба до Невского проспекта – станет площадкой для разработки концепции благоустройства. Ландшафтные архитекторы, дизайнеры, художники могут подать заявку на участие в конкурсе до 8 июля. Победители будут известны уже 13 июля, а до 15 июля пройдет выставка конкурсных работ. Готовый рабочий проект будет передан в Комитет по благоустройству 26 октября.

ТРЕНД

СМОЛЬНЫЙ ПОДПИСАЛ СОГЛАШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЧАСТНОГО ТРАМВАЯ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Воплощение в жизнь этого проекта будет первым подобным опытом в России. Реализация проекта позволит создать удобное транспортное сообщение для жителей города и пригородных районов, в том числе улучшить доступность единственного транспортно-пересадочного узла в районе станции метро «Ладжская».

ООО «Транспортная концессионная компания» (ТКК) на 60% принадлежит ГК «Лидер», по 10% – у «ЛСР», ООО «МК-20 СХ» (подрядчик по ремонту и строительству трамвайных путей) и аффилированных с «Лидером» ОАО «Главная дорога» и ООО «Новое качество дорог». Напомним, что этот концессионер был единственным участником конкурса на строительство ветки частного трамвая, который Комитет по инвестициям провел в конце 2015 года.

Соглашение заключено на 30 лет. Концессионер примет на себя обязательства по созданию и реконструкции трамвайной сети, частичному ее финансированию и реконструкции. На плечи бизнеса ляжет и эксплуатация объекта, включая перевозку пассажиров, а также содержание и ремонт трамвайной сети на срок действия соглашения. На проектирование, создание и реконструкцию трамвайной сети концессионеру дается не более 30 месяцев.

Протяженность трамвайных путей составит 14 км, их инвестор реконструирует, а также построит трамвайное депо площадью около 7 тыс. кв. м на месте недостроенного парка № 11. Трамвайные линии будут выполнены по современной бесшумной технологии с использованием виброизоляционных материалов, значительно снижающих шум и вибрацию.

Проектом также предусмотрено строительство свыше 40 посадочных павильонов, в том числе и павильон-вокзал на конечной станции «Ладжская», где пассажиры смогут



с комфортом ожидать трамвай выбранного маршрута. На территории, на которой город предполагал построить трамвайный парк № 11 (было запланировано с 1986 года, но ввиду отсутствия бюджетных средств приостановлено), расположенной на Индустриальном проспекте, будет возведено новое трамвайное депо для сервисного обслуживания подвижного состава.

Первый трамвай на маршрутах может появиться уже к концу 2017-го. Инвестор будет получать прибыль с оплаты проезда, при этом в трамвае будет действовать стандартный городской тариф. По предварительным подсчетам, выручка составит 22,4 млрд рублей. Интересно, что город обещает убрать дублирующие автобусные маршруты и маршрутки, что поможет в эксплуатации.

Для реализации проекта по договорам аренды будут предоставлены земельные участки.

Концессионер планирует закупить до 30 составов, большая часть из ко-

торых будут пятисекционными. Поставщик будет выбран через конкурс.

Приблизительная стоимость строительства и содержания объекта составит 12,7 млрд рублей, а все затраты концессионера за 30 лет оцениваются в 32,7 млрд рублей.

Часть работ будет выполнена за счет бюджета. Так, реконструкция проспекта Наставников пройдет на деньги налогоплательщиков. Срок завершения модернизации трамвайной сети – IV квартал 2018 года.

«Группа ЛСР» будет осуществлять весь комплекс строительно-мон-

тажных и пуско-наладочных работ, комплектную поставку строительных материалов и специально разработанных для этого проекта железобетонных конструкций. Это наш первый стратегически важный транспортный проект, осуществляемый совместно с городом и финансовым партнером ЗАО «Лидер». Уверен, что наше сотрудничество по данному направлению будет таким же плодотворным и в других проектах», – отметил заместитель генерального директора по управлению проектами «Группы ЛСР» Борис Мурашов.

СПРАВКА

ТРАМВАЙНЫЕ ПУТИ пройдут от Ладжского вокзала по Заневскому проспекту и проспекту Косыгина до проспекта Наставников, далее по проспекту Наставников в направлении до Хасанской улицы и в направлении до Ириновского проспекта, по Ириновскому проспекту – до Рябовского шоссе, и по Рябовскому шоссе – от Ириновского проспекта до железнодорожной станции «Ржевка», а также по улице Потапова – от Ириновского проспекта до нового трамвайного парка № 11, который будет сооружен в рамках соглашения.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«АБЗ-ДОРСТРОЙ» СТРОИТ МОСТЫ В КАЛИНИНГРАДЕ

Компания «АБЗ-Дорстрой» (ГК «АБЗ-1»), при финансовой поддержке АО КБ «Росинтербанк» выполняет работы по реконструкции и строительству мостов в Калининграде. Работы ведутся в рамках программы по подготовке и проведению Чемпионата мира по футболу 2018 года. Уже построено четыре съезда со второго эстакадного моста в Калининграде. Так, новая транспортная развязка связала автодорогу с островом Октябрьский, где расположен стадион, принимающий участников и гостей ЧМ-2018 в Калининграде. Застройщик получил банковские гарантии «Росинтербанка» для обеспечения обязательств по данному муниципальному контракту на 380 млн рублей. В настоящее время «АБЗ-Дорстрой» проводит также реконструкцию разводного моста «Высокий». Работы завершатся к началу Чемпионата.

«ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ» ВЫВЕЛА В ПРОДАЖУ «УМНЫЙ ДОМ»

В строящемся доме в «Новой Охте» в Красногвардейском районе ЛСР предлагает покупателям жилье, оборудованное системами безопасности, контроля и дистанционного управления параметрами квартиры. Система будет автоматически собирать и архивировать данные учета воды. Ввод дома в эксплуатацию запланирован в конце текущего года. Строящийся в «Новой Охте» корпус станет одним из первых в сегменте масс-маркет, который будет оборудован системой «умный дом».

РА S&P GLOBAL RATINGS ПОДТВЕРДИЛО РЕЙТИНГ «ЛЕНСПЕЦСМУ»

Международное рейтинговое агентство S&P Global Ratings подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг АО ССМО «ЛенСпецСМУ» по международной шкале на уровне «В+». Об этом сообщает пресс-служба компании. Одновременно были подтверждены краткосрочный рейтинг по международной шкале на уровне «В» и рейтинг по национальной шкале на уровне «ruA». Прогноз пересмотрен с «негативного» на «стабильный».

БАНКРОТСТВО «ТРАНССТРОЯ» ОТКЛАДЫВАЕТСЯ

Арбитражный суд Москвы вновь отложил рассмотрение дела о банкротстве ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой». Слушания назначены на 6 сентября. Пока не рассмотрено требование ФГУП «Спецстройинжиниринг» на 98 млрд рублей, в случае удовлетворения которого данный кредитор получит решающее преимущество на первом собрании кредиторов. Управляющий попросил суд перенести заседание. Кредитор требует признать обоснованными его претензии к должнику в размере около 2,1 млрд неотработанного аванса, более 667 млн рублей процентов, более 5,7 млрд рублей стоимости оказанных генподрядных услуг и более 94,8 млрд рублей неустойки.

АНОНС

в Петербурге
Газета Кто строит – генеральный информационный спонсор праздничных мероприятий, посвященных 60-летию Всероссийского профессионального праздника «День строителя – 2016» в Санкт-Петербурге – приглашает принять участие в проекте **«Доска почета строителей»**.
 Портреты сотрудников, имеющих профессиональные награды и звания, или тех, кого компания считает нужным поощрить, будут размещены в печатном издании и на стенде в Ледовом дворце 11 августа 2016 года.
Прием заявок – до 18 июля 2016 года.
Подробности по телефону (812) 333-07-33.



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ 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

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

ИСТОРИЧЕСКИЕ ПОСЕЛЕНИЯ, БЮДЖЕТ И МАССОВОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Мария Мельникова

Законодательное собрание Петербурга в преддверии летних каникул увеличило темпы работы до максимума. На последнем заседании депутаты успели окончательно утвердить поправки в городской бюджет, одобрить в первом чтении документ о помощи валютным ипотечникам, а также сделать первый шаг к тому, чтобы признать действующие правила землепользования и застройки утратившими силу.

ПОМОЩЬ ИЛИ ПРЕДВЫБОРНЫЙ PR?

Законопроект о помощи валютным ипотечникам предложил депутат от фракции «Единая Россия» Алексей Макаров. Он напомнил, что после резкого повышения курса валют многие заемщики, выплачивающие кредиты в долларах, оказались в весьма плачевном положении.

Представленный законопроект предлагает полностью запретить продавать недвижимость через ипотеку в иностранной валюте. А уже взятые в валюте кредиты банки должны реструктурировать в рубли.

Однако депутат ЗакСа от «Справедливой России» Марина Шишкина упрекнула Алексея Макарова в желании покрасоваться перед выборами, а не реально помочь ипотечникам. «Проблема два года. Нет депутата, приемную которого не обивали бы валютные ипотечники, но то, что мы видим сегодня – это ширма, наивная декорация. Завтра в «Единую Россию» придут валютные ипотечники, а им покажут эту бумажку, мол, вот, мы пытаемся», – считает г-жа Шишкина.

Тем не менее документ уверенно прошел первое чтение.

ДЕПУТАТЫ ПРЕДЛОЖИЛИ ГУБЕРНАТОРУ ЗАНЯТЬСЯ ОЗЕЛЕНЕНИЕМ

Законодательное собрание Петербурга утвердило обращение депутата

от фракции «Яблоко» Бориса Вишневецкого к губернатору Георгию Полтавченко по поводу объема зеленых насаждений в городе. Г-н Вишневецкий отмечает, что количество зеленых насаждений в городе существенно отстает от необходимого объема, указанного в законодательстве. В связи с этим депутат предлагает принять адресную программу по озеленению Петербурга, а также составить точный график по ее исполнению.

Помимо этого, депутат предлагает обязать городское правительство во время ежегодных докладов сообщать о достижениях и провалах в вопросах озеленения.

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС ПЕРЕСЕЛЕНЦЕВ НЕ РЕШЕН

Петербургский парламент не принял в третьем чтении поправки в Социальный кодекс о помощи людям без определенного места жительства и вынужденным переселенцам.

Инициатором законопроекта была депутат от фракции «Справедливая Россия» Марина Шишкина. Она предлагала действия главы № 14 Социального кодекса Петербурга о помощи определенным категориям граждан распространить на лиц без определенного места жительства, а также на лиц, являющихся вынужденными переселенцами, которые зарегистрированы в жилых помещениях специа-



лизированного фонда. Конкретно г-жа Шишкина хотела решить квартирный вопрос украинских беженцев, живущих в Петербурге.

«Вынужденные переселенцы – это люди, обожженные войной. В Петербурге таких 71 человек. Это копейки для бюджета», – негодовала депутат.

БЮДЖЕТ ПРОШЕЛ СО ВСЕМИ ПОПРАВКАМИ

Законодательное собрание Петербурга окончательно одобрило поправки в закон о бюджете города на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов.

Законопроект предсказуемо был принят уверенным большинством без особенных прений: за проголосовали 34 депутата, 11 были против, еще двое – воздержались. Таким образом, документ отправляется на подписание к губернатору Георгию Полтавченко, чтобы после вступить в законную силу.

Согласно документу, доходы городской казны в 2016 году должны составить более 447 млн рублей, расходы – более 506 млн рублей. Соответственно дефицит бюджета составит более 58 млн рублей.

Депутат Максим Резник предлагал провести поименное голосование по данному законопроекту, но большинство его коллег выступило против.

ИСТОРИЧЕСКИЕ ПОСЕЛЕНИЯ И КТО ИХ ДОЛЖЕН УТВЕРЖДАТЬ

Парламент Петербурга принял в третьем чтении законопроект о порядке утверждения перечня исторических поселений.

В частности, в этом документе прописаны правоотношения по утверждению перечня исторических поселений, предметов охраны исторического поселения, границ территории исторического поселения и требований к градостроительным регламентам в указанных границах. За проголосовали 43 депутата.

РАЗДЕЛЯЙ И ВЛАСТВУЙ

Петербургский парламент в целом принял законопроект о полномочиях законодательной и исполнительной власти по предоставлению заключений о подземных коммуникациях и сооружениях.

Отметим, данный документ призван разграничить полномочия между зако-

дательными и исполнительными государственными органами Петербурга по предоставлению заключения о соответствии проектной документации сводному плану подземных коммуникаций и сооружений. За этот документ проголосовали 33 депутата.

ЧТОБЫ ПРИЙТИ К НОВОМУ, НАДО РАСЧИСТИТЬ СТАРОЕ

Парламент Петербурга одобрил документ, приводящий законодательство города в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, действующий городской закон о правилах землепользования и застройки (ПЗЗ), по которому эти правила утверждает Смольный, признан в первом чтении утратившим свою силу.

Отметим, разработка нового законопроекта о ПЗЗ, в котором право разработки правил возвращается законодательной власти, готовится с декабря. Сегодня депутаты признали старый закон недействительным, чтобы успеть одобрить новый закон о ПЗЗ до ухода на каникулы. За проголосовали 33 депутата.

ЗАКОН

НОВЫЕ СТАНДАРТЫ

На прошлой неделе в стройотрасли появилось несколько новых документов: ГОСТ для современных труб, стандарты архитектурных профессий.

Утвержден национальный стандарт ГОСТ Р 56927–2016 «Трубы из ориентированного непластифицированного поливинилхлорида для водоснабжения. Технические условия» для добровольного применения. Стандарт разработан с учетом международного стандарта ИСО и представлен Техни-

ческим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство». «Введение стандарта позволит использовать трубы из ориентированного непластифицированного поливинилхлорида для водоснабжения без дополнительных согласительных процедур. Сам по себе материал обладает повышенной проч-

ностью, поэтому будет способствовать экономии ресурсов и энергосбережению. Стандарт вводится в действие с 1 января 2017-го», – прокомментировала замминистра строительства, председатель ТК 465 Елена Сиэрра. Данные трубы предназначены для транспортирования воды, в том числе питьевой,

температурой до 45 °С при давлении до 2,5 МПа. В национальном стандарте учтены важные аспекты применения труб из ориентированного ПВХ (ПВХ-О), в том числе приведена классификация характеристик этого материала, дана классификация эксплуатационных параметров для таких труб и указан их размерный ряд. В стандарте представлен полный объем методов испытаний труб, а также правила приемки.

Также в КГА приняты новые стандарты профессий «архитектор», «инженер-изыскатель» и «инженер-геолог». Участники определили дополнения, которые скоординируют требования профстандарта с действующим законодательством РФ. Ранее Союз архитекторов разработал «Российский

стандарт профессиональной деятельности архитектора», адаптированный к требованиям профессиональных стандартов Министерства труда и социальной защиты РФ. Новые стандарты коснулись также образования будущих архитекторов. Как отметил главный архитектор города Владимир Григорьев, аспирантура должна быть логическим продолжением профильного архитектурного образования. Одобренные новые профстандарты будут направлены на утверждение в Совет по профессиональным квалификациям в строительстве при Президенте РФ. 28 июня они будут представлены на утверждение Национального совета при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям.

ТОРГИ



ПОСЛЕДНИЙ НА БЛЮХЕРА

Мария Мельникова

Один из самых популярных среди застройщиков и потребителей жилой массив вдоль проспекта Маршала Блюхера, похоже, до конца исчерпал свой потенциал. На прошлой неделе Группа компаний «РосСтройИнвест» на торгах выкупила два последних участка под строительство жилого комплекса.

Речь идет о двух участках общей площадью 73,3 тыс. кв. м, принадлежащих компании «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»), которая прославилась после коррупционного скандала в Министерстве обороны РФ. «РосСтройИнвесту» земли обошлись в 470 млн рублей. В аукционе участвовала еще одна компания.

МАССИВ СФОРМИРОВАН

Участки удалось продать лишь со второго раза. Напомним, что в декабре 2015 года РАД разыгрывал сразу несколько земельных участков «Гарнизона», в итоге были куплены самые «вкусные» лоты, позволяющие вести более объемную жилую застройку. Так, компания «КВС» приобрела 10 га за 512 млн рублей. В итоге РАД учел ошибки, и стоимость двух участков снизилась на 34 млн рублей, а рассрочка увеличилась с одного года до трех лет.

Согласно утвержденному проекту планировки территории (ППТ), общая площадь застройки участков составляет 52 тыс. кв. м, 31 тыс. из которых предназначена для жилого дома, а еще 21 тыс. пойдет под возведение детского сада, физкультурно-оздоровительного центра, четырех паркингов и трансформаторной подстанции. Если рассматривать жилой комплекс, то 21 тыс. кв. м в нем займут квартиры, а еще 10 тыс. – коммерческая инфраструктура.

«Это последний участок на данной территории, после его застройки жилой массив на Блюхера будет окончательно сформирован. Эти торги – превосходный результат, учитывая непростую градо-

строительную ситуацию в Санкт-Петербурге и сложности с получением внешнего финансирования. Безусловным плюсом сделки явилась готовность собственника – АО «Гарнизон» – предоставить покупателю возможность оплаты участка в рассрочку за три года. Это полностью отвечает нынешней конъюнктуре и могло стать одним из решающих аргументов при принятии решения о покупке», – говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

БОГ ТРОИЦУ ЛЮБИТ

ГК «РосСтройИнвест» уже реализовала два удачных проекта в районе Блюхера – жилищные комплексы комфорт-класса «Город Мастеров» и «Утренняя звезда» пользуются спросом среди покупателей, несмотря на огромную конкуренцию в районе. Именно поэтому компания выкупила последние два участка.

Как рассказали в компании, на Блюхера, 12 появится новый ЖК комфорт-класса, у которого пока нет даже рабочего названия. «РосСтройИнвест» намерена до конца этого года завершить разработку проекта, чтобы в ближайшие три года достроить весь объект. Объем инвестиций составит около 3 млрд рублей. Жилье там планируется продавать примерно по 90 тыс. рублей за квадрат.

«Это хороший, активно развивающийся район, который пользуется спросом. У нас реализовано два масштабных проекта, но квартир там уже не осталось. Прямой конкуренции у нас нет, так как вокруг дома в высокой степени готовности и квартиры там дороже», – сообщила

директор по корпоративным коммуникациям «РосСтройИнвеста» Марина Турьгина.

«ГК «КВС» принимала участие в декабрьских торгах, но предметом нашего интереса был другой, на наш взгляд, более перспективный земельный надел, который мы в итоге приобрели. На этом участке площадью 10,4 га мы будем строить жилой комплекс. Мы планируем возвести два жилых дома с паркингом на 480 машиномест и встроенно-пристроенными коммерческими помещениями. Общая площадь вводимого жилья составит около 41 тысячи квадратов (864 квартиры). Также будет построен детский сад на 220 мест, торгово-развлекательный центр, предприятия социально-бытового обслуживания. Сейчас ведется проектирование жилого комплекса. Объем инвестиций в проект составит около 3 миллиардов рублей», – рассказывает Сергей Ярошенко, генеральный директор УК «КВС».

МЕСТА ВСЕМ ХВАТИТ

Жилой массив вдоль проспекта Блюхера активно развивается. Сейчас здесь в разной степени готовности более десяти различных ЖК: от котлована до полного завершения строительства. Интересно, что высокая конкуренция, кажется, застройщикам совершенно не мешает, ибо многие компании на протяжении последних лет скупали землю для запуска вторых, а в некоторых случаях и третьих объектов.

На пересечении проспекта Маршала Блюхера и Кушелевской дороги строятся

жилые комплексы от «Группы ЛСР» и ЖК «Кантемировский» от компании «ЦДС». Уже готов объект компании «РосСтройИнвест» под названием «Утренняя звезда». На пересечении Блюхера и Лабораторного находится ЖК «Иван-да-Марья» от КВС и «Атланта-2» от «Сэтл Сити». С другой стороны проспекта Маршала Блюхера «РосСтройИнвест» ведет строительство крупного проекта ЖК «Город мастеров», «Лидер Групп» строит комплекс «Медалист», ООО «КапСтрой» возводит ЖК «Фламинго», «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») – ЖК «Ландыши», а «Графит Холдинг» – ЖК «Пифагор».

Группа компаний «ЛСР» в конце 2014 года построила вдоль Кушелевской дороги ЖК «Калина-парк». Рядом уже завершается возведение комплекса «Калина-парк 2». Чуть дальше, на Лабораторном проспекте, год назад девелопер начал строительство ЖК CINEMA. Все три проекта в компании считают удачными, квартиры в них продаются очень быстро.

Феномен популярности района эксперты объясняют удачным расположением и развитой инфраструктурой. «Неподалеку проходят основные транспортные магистрали – Пискаревский проспект, Кушелевская дорога и КАД. Рядом находится станция метро «Лесная», – считает директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Северо-Западе Юлия Ружицкая. – Еще ближе расположены торговые и развлекательные центры с кинотеатрами, боулингом, бутиками, кафе и ресторанами. Это ТРК «Европолис», «Мебель Сити», «Академический», «Максидом», «Метрика», «Карусель» и другие».

«Калининский район считается одним из наиболее привлекательных для проживания. Его характеризуют транспортная доступность и развитая инфраструктура. От проспекта Маршала Блюхера можно быстро добраться на автомобиле и до центра города, и до Кольцевой. В полутора километрах находится станция метро «Лесная», рядом Финляндский вокзал. В непосредственной близости – обжитые кварталы с их сложившейся социальной и коммерческой инфраструктурой», – говорит г-н Ярошенко.

К достоинствам места ЛСР также относят множество зеленых зон поблизости: Пискаревский городской парк, Парк Академика Сахарова, Пионерский парк, парк Лесотехнической Академии.

Девелоперы уверены, что новый проект на стоимость жилья не повлияет, учитывая высокий интерес покупателей, клиентов хватит всем.

НОВОСТИ

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА МИРА, 36 ПРИЗНАНО ЗАКОННЫМ

Санкт-Петербургский городской суд отказал гражданам в удовлетворении требования о признании выданного разрешения на строительство многоквартирного дома на улице Мира, 36, литера А, незаконным. 30 мая этого года судебное решение вступило в силу. Судебное разбирательство началось в феврале 2015 года с рассмотрения Куйбышевским районным судом заявления, в котором истцы утверждали, что на территории спорного участка располагается историческое здание, внешний облик которого должен быть восстановлен. При рассмотрении дела суды двух инстанций проверяли соответствие выданного разрешения требованиям, в том числе и законодательства об охране объектов культурного наследия. Куйбышевский районный суд отказал истцам в удовлетворении требований. В городском суде заявители сами отказались от своего иска. В связи с этим решение первой инстанции горсудом было оставлено без изменений. Таким образом, законность действий Службы госстройнадзора была признана окончательно.

НА ПЕТЕРГОФСКОМ ШОССЕ ОТКРЫЛИ СПОРТКОМПЛЕКС

В Красносельском районе, на Петергофском шоссе, 79, открыт новый спортивный комплекс с бассейном. Спортивный комплекс построен компанией ООО «Бассейны». В нем есть фитнес-залы, а также спортивный бассейн на 12 дорожек длиной 25 м, оздоровительный и детский бассейны, зал для сухого плавания. Ежедневно в нем могут заниматься более двух тысяч человек. Георгий Полтавченко сообщил, что проекту компании «Бассейны» в 2015 году был присвоен статус стратегического. Помимо комплекса на Петергофском шоссе, компанией введены в эксплуатацию еще три бассейна – во Фрунзенском, Красногвардейском и Невском районах. До конца года планируется завершить строительство еще двух аналогичных комплексов. В дальнейшем планируется возвести еще пять спорткомплексов в разных районах города.

ДИРЕКЦИЯ ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НАРУШИЛА ЗАКОН НА 300 МЛН РУБЛЕЙ

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области подтвердил законность и обоснованность решения Санкт-Петербургского УФАС России, вынесенного по результатам внеплановой проверки СПбГКУ «Дирекция транспортного строительства». Речь идет о контракте на консервацию недостроенной первой очереди транспортной развязки в районе Поклонной горы с ЗАО «ПО «Возрождение» без проведения торгов. Цена контракта – 329 789 011 рублей. Как показала проверка, с момента получения информации о банкротстве «Мостостроительного отряда № 19» (май 2015 года) до заключения контракта с ЗАО «ПО «Возрождение» (сентябрь 2015 года) прошло около трех месяцев. При этом отсутствие работ на развязке заказчик фиксировал уже с июня. Таким образом, по заключению Арбитражного суда, Дирекция транспортного строительства имела достаточное количество времени, чтобы провести торги.

СИТУАЦИЯ



ГЧП: КТО КОМУ ПАРТНЕР

Мария Мельникова

Глава фракции «Справедливая Россия» Законодательного собрания Петербурга Алексей Ковалев назвал государственно-частное партнерство мошеннической формой для вывода бюджетных средств и предложил его полностью запретить. Строители удивились, но не поверили в возможность таких мер.

ЗСД, КАК ЯБЛОКО РАЗДОРА

Причиной такого неожиданного предложения послужила поправка в бюджет о выплате концессионеру ЗСД – «Магистральной северной столицы» (МСС) – 4,1 млрд рублей. Г-н Ковалев назвал эту выплату «недополученной прибылью». Несмотря на его недовольство, 8 июня поправка наряду с другими изменениями прошла третье чтение в ЗакСе, документ отправился на подпись губернатору и вскоре вступит в силу.

Депутат находит признаки мошенничества в концессионном соглашении по строительству ЗСД: «О какой недополученной прибыли в принципе может идти речь, пока ЗСД не достроен? Сейчас есть лишь отдельные отрезки, которые, конечно, приносят прибыль не могут. Исполнительная власть должна была выйти в суд, чтобы отменить несправедливые и невыгодные для города условия договора. Но власть бездействует». Именно поэтому г-н Ковалев обратился в прокуратуру с просьбой проверить условия этого соглашения.

В МСС же объяснили, что город компенсирует компании не прибыль, а затраты на строительство и содержание ЗСД. Застройщик напомнил, что в соответствии с условиями ГЧП, власти субсидируют подтвержденные затраты партнера, связанные со строительством и эксплуатацией ЗСД. В первые годы эксплуатации выручка от сбора платы за проезд недостаточна для покрытия всех этих затрат, поэтому город и выделяет дополнительные средства

из бюджета. Согласно финансовой модели соглашения о ГЧП, компенсация будет выплачиваться с 2016 по 2019 год. С 2020 года ЗСД должен стать самокупаемым, после чего МСС будет выплачивать 90% превышения выручки над уровнем минимально компенсируемых затрат. Согласно прогнозу, таким образом компания принесет в казну 380 млрд рублей.

При этом в МСС отметили, что компания уже привлекла свыше 120 млрд рублей на создание центрального участка ЗСД, который будет передан в собственность города. Кроме того, компания несет все затраты по обслуживанию и возврату заемных средств, привлеченных для строительства этого участка ЗСД.

ОПЫТ ЕСТЬ

Несмотря на то что история ГЧП в России только начинается, Петербург уже имеет ряд подобных проектов. Так, в 2010 году было подписано соглашение на 30 лет о создании, реконструкции и эксплуатации объектов, входящих в состав имущества аэропорта «Пулково». По данным Комитета по инвестициям, теперь в рамках ГЧП проектом занимается компания «Воздушные Ворота Северной Столицы» (ВВСС), которая на личном опыте пытается доказать успешность взаимодействия власти и бизнеса для обоюдно выгоды.

В ВВСС рассказали, что первая очередь проекта была построена в полном объеме в заданные сроки и строго в рамках выделенного бюджета. «Ком-

пания соблюдает все обязательства по соглашению о ГЧП, включая финансовые обязательства перед кредиторами», – заявили в ВВСС. Кроме того, проект аэропорта получил множество наград и международное признание. Например, в 2015 году Пулково стало лауреатом престижной премии Airports Council International как лучший аэропорт Европы по качеству обслуживания пассажиров.

В 2011 году Петербург заключил соглашение с компанией Helector S.A. – Aktor Concessions S.A. – Aktor S.A. о создании и последующей эксплуатации объектов для завода по переработке твердых бытовых отходов. Реализация проекта была приостановлена в 2014 году ввиду негативных изменений на финансовых и валютных рынках РФ, влияющих на экономические параметры проекта. «В настоящее время ведутся переговоры с партнером по вопросу корректировки финансовой модели в целях оценки возможности последующей реализации проекта в текущих экономических условиях», – рассказали в городском Комитете по инвестициям.

В 2011–2012 годах было заключено три соглашения о реализации на основе ГЧП проектов строительства автомобильных дорог и зданий для образовательных учреждений в Пушкинском районе. Партнерами города стали компании «СлавДорСервис» и «Перемена». В настоящее время все 11 зданий и автомобильная дорога введены в эксплуатацию.

30 мая этого года подписано первое

в Петербурге концессионное соглашение с «Транспортной концессионной компанией» (совместным предприятием «Группы ЛСР», инвестиционной компании «Лидер» и «МК-20 СХ») о реконструкции и эксплуатации трамвайной сети в Красногвардейском районе.

В «Группе ЛСР» считают, что ГЧП выгодно, в первую очередь, городу. «В условиях нехватки бюджетного финансирования механизм ГЧП либо концессии позволяет городу продолжать свое развитие, получать качественные городские объекты», – полагают в компании.

Эксперты ЛСР пояснили, что затраты на такие проекты, которые понес инвестор, в последующем компенсируются как получением выручки от использования объекта, так и за счет средств бюджета города. «Инвестор выделяет средства на строительство городского объекта, строит его, передает городу и по согласованному графику получает возврат вложенных инвестиций. Конечно, для города за счет привлечения частных инвестиций объект стоит значительно дороже, это равнозначно получению кредита в банке», – сообщили в компании.

В Комитете по инвестициям также сообщили, что на данный момент рассматривается возможность реализации на основе ГЧП проектов в сфере транспортной и социальной инфраструктуры. Подробности будут озвучены по итогам переговоров с инвесторами. Но уже сейчас известно, что в рамках ГЧП могут быть построены инфраструктура для легкорельсового сообщения и магистраль в створе улиц Фаянсовой и Зольной.

САМ НЕ АМ И ДРУГИМ НЕ ДАМ?

Игроки строительного рынка Петербурга к предложению г-на Ковалева отнеслись снисходительно, ибо немногие верят в то, что ГЧП могут запретить. Тем более, в январе в силу вступил федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ».

За ГЧП высказались даже те компании, которые сами не готовы к такому сотрудничеству.

Рассуждая о том, к чему приведет запрет ГЧП, эксперты напоминали, что в таких проектах занято множество компаний, включая международные. Их работу гарантирует Смольный, поэтому компенсации в случае расторжения кон-

трактов будут весьма существенными.

В компании «Дудергофский проект», которая входит в группу компаний «БФА-Девелопмент», полагают, что при правильном исполнении ГЧП будет плюсом для города и для бизнеса, поэтому его надо не отменять, а совершенствовать. «ГЧП предполагает не только совместные действия по проекту, но и разделение рисков. Макроэкономические, политические и законодательные риски – государству, технологические, эксплуатационные и финансовые – бизнесу», – уверен исполнительный директор компании Василий Вовк.

К плюсам ГЧП относят снижение инвестиционной нагрузки на госбюджет, повышение качества создаваемых объектов, распределение рисков проекта между частным и государственным секторами и, наконец, надежную занятость для бизнеса. Приоритетными направлениями финансирования проектов по схеме ГЧП обычно являются социально значимые объекты, возведение которых весьма накладно.

Генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев предлагает рассматривать не практику ГЧП целиком, а отдельные проекты. «Какие-то из них удачные, какие-то – не очень. Как показывает практика, удачно завершаются те проекты, которые управлялись буквально в ручном режиме», – полагает он.

«Тормозит развитие схемы ГЧП в России отсутствие необходимой правовой базы для их реализации, низкий уровень гарантии государства относительно неизменности условий проекта, недостаточная проработанность проектов», – считает г-н Вовк. – Еще одним препятствием массового использования механизма государственно-частного партнерства является недостаточно эффективное управление государственным сектором рисками, возложенными на него в соответствии с принятой схемой ГЧП.

Например, «УНИСТО Петросталь» не готова брать за проекты в рамках ГЧП. «Непредсказуемость нашего государства, особенно при общении с бизнесом, не настраивает на позитивный лад, поэтому лучше быть самостоятельной компанией», – добавил г-н Васильев.

В общем, приходят к выводу опрошенные нашей газетой эксперты, Петербургу нужна дорогостоящая инфраструктура, а бизнесу – гарантированные занятость и прибыль, поэтому ГЧП – быть.

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

ПЕРЕГОВОРЫ С ПОЗИЦИИ СИЛЫ

Когда множество строительных компаний стоит перед реальной перспективой прекращения бизнеса и ухода с рынка, каждый заказ воспринимается как последний шанс. И ради того, чтобы не лишиться благоволения потенциального заказчика, многие готовы пойти на любой компромисс, даже если потом об этом придется пожалеть. Джим Кэмп, один из ведущих бизнес-тренеров, специализирующийся на жестких переговорах, в своей книге «Сначала скажите «нет»» подробно объясняет доказавшую свою эффективность систему, способную повысить ваши шансы на подписание выгодных контрактов.

Автор предлагает свой подход в качестве альтернативы популярной системы «выиграл-выиграл» (win-win), основанной на том, что стороны переговоров должны рассматриваться как партнеры и стремиться к взаимовыгодному сотрудничеству. При этом важно подчеркнуть, что Кэмп не покусается на саму идею учета интересов всех участников процесса, в мире рыночных отношений это было бы абсурдно. Совсем наоборот, метод Кэмпа направлен именно на достижение удовлетворения переговоривающихся, но без излишних компромиссов, к которым приводит стремление ко всеобщему выигрышу.

В России это актуальная проблема – случаи, когда компании подписывают невыгодные контракты в «заботе» о контрагенте встречаются нередко. Не говоря уже о таком банальном трюке, как демпинг ниже предела окупаемости, заведомо направленный на «добирание» денег по факту, путем подписания дополнительных соглашений.

Многие фирмы готовы, подобно кэрролловской Алисе, «делать все что угодно, лишь бы их взяли в игру». И поэтому книга «Сначала скажите «нет», которая предостерегает от такого подхода, имеет в нашей стране особую значимость.

ОТКАЗ ОТ ЗАВИСИМОСТИ

Начать Кэмп предлагает с изменения самооценки. Откажитесь от мыслей о том, что вы нуждаетесь в достижении договоренности. Вы хотите договориться, а это совсем не одно и то же. Позиция нуждающегося – по определению слабая позиция, и опытный противник немедленно ей воспользуется, вынуждая вас принять любые условия. И может оказаться так, что только после подписания договора вы обнаружите, что сделка вам попросту невыгодна.

Помимо всего прочего, над нами довлеет распространённое представление «покупатель всегда прав, поскольку он платит», что ставит продавца в зависимое положение. Но на самом деле зависимость чаще всего обоюдная, а иногда покупатель зависит от продавца. Например, в случае, когда ваше предложение наиболее экономично или технически оптимально.

Следует исходить из того, что действительно необходимого не так уж много. А именно эта, конкретная машина, работа или сделка – это желаемое, но вовсе не необходимое. Вероятнее всего, вы не умрете без них с голоду, и ваша семья будет любить вас все так же. Соответственно, из лексикона следует исключить слова «мне нужно», заменив их на «я хотел бы».

Надо помнить, что профессиональные заказчики отлично умеют чувствовать нужду потенциального исполнителя и использовать ее в своих интересах. Более того, они могут создать ее. Знакомый многим пример – обещание длительного и взаимовыгодного сотрудничества в будущем. «Пойдите нам на уступки сейчас, а на следующем большом объекте, который мы вам отдадим, вы все вернете», – говорит такой заказчик. Вы сработаете в ноль, если не в минус, а на следующем большом объекте» аналогичные обещания будет выслушивать ваш конкурент. Вам же останется только успокаивать себя тем, что конкурент пострадает еще больше, чем вы.

Нужда многолика. И всегда это слабость. Попастись можно на зависимости от чужого мнения, от желаний понравиться, даже от собственных чувств. Все мы сталкивались с эмоциональным шантажом продавцов цветов. «Купите цветы вашей девушке, – говорят они, – неужели вам для нее жалко столько-то рублей?» Этот вопрос подразумевает однозначный ответ, не так ли? Мало кто хочет почувствовать себя мелким жидиночкой. На самом деле продавец создал вам нужду, которой только что не было – потребность почувствовать себя щедрым, которую он готов тут же удовлетворить,

если вы попались. Разумеется, в этой конкретной ситуации возможность преодолеть нужду и начать торговаться существует только если упомянутая девушка не стоит рядом, потому что в противном случае экономия может обойтись намного дороже.

Это работает вне зависимости от масштаба сделки, и нельзя позволять противнику себя использовать. Вы не знаете, подпишут ли с вами будущий большой и прекрасный контракт – так исходите из того, что есть сейчас. Если подпишут – это будет хорошо, вы этого хотите. Но не нуждаетесь настолько, чтобы работать в убыток с призрачной надеждой на грядущее. Вы хотите доказать себе, что ничего не жалеете для любимой, но как это связано с покупкой цветов по явно завышенным ценам? Разве вы нуждаетесь в этом?

В вопросе позиционирования себя на переговорах есть еще один аспект. Хотя демонстрация нужды находится под запретом, это вовсе не означает, что нужно иметь безупречный вид победителя.

Людям очень приятно ощущать свое превосходство хоть в чем-то, и вы вполне можете повысить их самооценку, просто споткнувшись, допустив оговорку или попросив ручку взамен внезапно сломавшейся. Вам это не будет стоить ничего, а оппонент отнесется лучше к человеку с маленькими слабостями.

ОТКАЗ КАК ПРИГЛАШЕНИЕ К РАЗГОВОРУ

Название книги, как, впрочем, пишет и сам автор, носит отчасти провокационный характер, но вместе с тем оно совершенно верно и последовательно. Из трех основных вариантов ответа – «да», «может быть» и «нет» – именно третий наиболее продуктивен для начала обсуждения.

Ответ «может быть» – наиболее бессмысленный из всех. После того как он прозвучал, обе стороны оказываются в положении неопределенности, поскольку никто, включая говорившего, не знает, что имеется в виду. Начинается неконструктивная игра в угадывание, сводящаяся к бессмысленной потере времени. Если не стоит задача затягивать переговоры, ответ «возможно» в их начале относится к числу запрещенных.

Вариант ответа «да», кажущийся вполне конкретным, на практике, высказанный после первых предложений, оказывается немногим более определенным, чем «возможно». Всем понятно, что на самом деле это вовсе не согласие, иначе вообще к чему переговоры. С помощью «да» можно спровоцировать целый комплекс эмоций, от эйфории до недоверия. В первом случае позиция сказавшего «да» усиливается, поскольку на радостях вторая сторона гораздо легче пропустит «конечно, при условии, если...». Но не менее вероятен вопрос «а с чего это они так легко согласились?» После этого убедить оппонента в своей искренности будет очень непросто. Таким образом, ответ «да» допустимо высказывать только с целью забросить крючок соблазна, при этом рискуя доверием. А принимать такой ответ в начале встречи нельзя.

А вот отрицательный ответ, прозвучавший в начале переговоров – это приглашение к обсуждению. Как и в случае с «да» очевидно, что это не окончательное решение, но в варианте с «нет» естественное продолжение беседы – это уточнение, почему было сказано «нет» и чего бы в таком случае хотелось собеседнику. Ведь он едва ли прибыл на переговоры просто чтобы отказать, это можно было сделать и заочно.

Кэмп настоятельно рекомендует по возможности включать «нет» в обсуждение. Это безопасно, ведь сказанное «нет» вполне обратимо, оно не разрушает отношения, а, наоборот, их создает – ведь они зарождаются в диалоге. «Да» – это ответ слабого, «может быть» – вообще не ответ. А «нет» – слово равного, готового к переговорам.

ОТКАЗ ОТ ПЛОХИХ ВОПРОСОВ

Некоторые приемы Кэмп определяет как сердцевину своей системы. И первый из них – умение задавать правильные вопросы.

В ходе переговоров следует по возможности полностью отказаться от так называемых «закрытых вопросов», то есть тех, которые начинаются с глаголов. «Можете ли вы», «хотите ли вы», «готовы ли вы»... Все эти вопросы объединяет то, что они подразумевают однозначный ответ, заложенный в самом вопросе. Собеседник ощущает себя загнанным в угол, его маневренность искусственно ограничена, а в этой ситуации самое естественное – встать в оборонительную позицию. Трудно предположить, что кто-то предпочтет вести дела с обороняющимся партнером.

Правильные вопросы – открытые, начинающиеся с вопросительного слова, например «где», «что», «почему» или «как». «Привлекает ли вас наше предложение?» – типичный плохой, закрытый вопрос, помимо прочего, предполагающий отрицательный ответ. «Что мы могли бы сделать, чтобы наше предложение стало для вас привлекательным?» – тот же по сути вопрос, но открытый, подразумевающий позитивную реакцию, в нем скрыт положительный ответ, и уточняются только условия его получения.

Важно своевременно проявить внимание к оппоненту. Человек очень часто хочет быть услышанным. Если это не так, вы сразу заметите. При этом речь, разумеется, не идет о материнской заботе, надо всего лишь начать ответ со слов «Хороший вопрос», или уточнить, действительно ли собеседник хочет того, что он только что пожелал. Во втором случае нельзя забывать об интонации, поскольку в зависимости от ударного слова и тона смысл может измениться на крайне нежелательный.

Следующий прием – «ответ вопросом на вопрос» – не следует понимать в анекдотическом ключе. Ответ-вопрос должен иметь примерно такую структуру: «Какое интересное замечание, это очень интересно. А каковы ваши пожелания к комплектации?» Речь идет о дополнительном уточнении, но при этом создается видимость согласия, и вы получаете дополнительное время на обдумывание. Иногда бывает очень полезно поддержать собеседника, с помощью междометия или выразительного молчания предлагая ему продолжить свою мысль.

При достижении согласия в каком-то пункте стоит несколько раз попросить противников подтвердить этот факт, чтобы он окончательно закрепился в сознании. При этом не нужно буквально запрашивать подтверждение, наоборот, вопросы должны формулироваться как провокация отказа. Тогда оппонент не будет считать, что вы так уж нуждаетесь в его согласии и примет его как собственное осознанное решение.

ОТКАЗ ОТ ОЖИДАНИЙ

Для успеха переговоров критически важно отказаться от каких-либо ожиданий, связанных с их результатами. Если вы приступите к разговору в предвкушении заключения сделки, вы можете потерять осторожность и будете особенно склонны к компромиссам. Ведь в вашей голове договор уже подписан.

А плохое предчувствие может привести к тому, что ваша реакция окажется неадекватной и действительно сорвет достижение результата. Все должно решаться непосредственно за столом переговоров.

Заранее подготовленные схемы развития обсуждения («мы так, а они в ответ на это так»), по мнению Кэмпа, только мешают. В этом я не согласен с автором книги. Отсутствие заранее сделанных предположений о путях развития беседы, по моему мнению, является скорее признаком плохой работы команды, которая вас к ней готовила. Не предвидя возможных сложностей, невозможно



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

собрать необходимые данные и согласовать свои ходы, а «звонки другу» в процессе переговоров всегда выглядят нехорошо.

Хорошее понимание оппонента – еще один значимый фактор. По возможности нужно знать истинное положение участников переговоров в иерархии противника, их запланированные роли, тех, кто на самом деле принимает решение или оказывает влияние на его принятие. Это еще одна часть подготовительной работы, роль которой трудно преуменьшить.

Кроме того, вероятно существование в компании так называемых «заглушек», людей, действующих против вас исходя из неочевидных для стороннего человека причин. Это может быть связано с внутренней политикой фирмы или просто личными качествами функционера. Например, когда-то давно он мог высказать предложение, противоположное вашему, и теперь, спустя годы, будет работать на подтверждение своего давнего решения.

Нельзя пренебрегать сбором такой информации, иначе вы можете проигнорировать сидящего у края стола невнятно представленного человека в скромном костюме, который на самом деле является консьержем генерального директора, а все свое красноречие направить на важного руководителя, который изначально не воспринимает ваши слова и к тому же давно утратил свое влияние на принятие решений.

«Сначала скажите «нет» – описание очень цельного, разумного и конструктивного подхода к ведению переговоров, из которого я упомянул только небольшую часть. Джим Кэмп развеивает множество популярных иллюзий, но при этом не оставляет читателя безоружным – на смену ложным посылам приходит хорошо структурированная схема, учитывающая особенности человеческой психологии, которые мы обычно склонны игнорировать.

К недостаткам книги можно отнести ее агрессивную навязчивость, но, с другой стороны, хороший переговорщик должен быть готов к агрессивному и безапелляционному собеседнику, так что это можно воспринимать как часть тренинга.

Книга может быть использована как учебник для всех категорий сотрудников, которые ведут переговоры – от руководителей компаний до работников отдела снабжения или «продажников», занимающихся «холодными звонками» – каждый найдет для себя что-то новое и полезное, сможет повысить продуктивность общения и помочь организации добиться лучших финансовых результатов.

Приятного вам чтения, и пусть ваши переговоры начинаются с «нет», но всегда завершаются победой!

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

В ПРЕДДВЕРИИ ЛЕТНЕГО

Любовь Андреева

В мае в Петербурге введено в эксплуатацию 126,3 тыс. кв. м жилья. По данным Комитета по строительству, это 2253 квартиры в 84 домах, включая индивидуальное жилое строительство. По количеству квартир результаты мая в два раза превышают апрельские показатели.



ЖК «Александровский» – новый район города Пушкин

Однако всего с января по май в Северной столице сдано 1100,72 тыс. кв. м жилья, что на 8,28% меньше, чем за аналогичный период 2015 года, когда было введено 1,2 млн кв. м.

В лидерах – Кировский район, где введено 3 дома на 763 квартиры, всего 40291,4 кв. м, на второй строке – Калининский район, там введен 1 дом и 608 квартир, всего 25 086,2 кв. м, замыкает тройку лидеров Московский район, где введено 2 дома, 442 квартиры, всего 23 124,3 кв. м.

В Пушкинском районе в мае 2016 года введено 23 дома (включая индивидуальное строительство), 339 квартир, всего 22 580 кв. м жилья, в Курортном районе – 15 домов, 15 квартир, всего 3 736,00 кв. м, в Центральном районе – 1 дом, 47 квартир, всего 5 050,7 кв. м, в Приморском районе – 13 домов, 13 квартир, всего 2 280,00 кв. м жилья. Данные предоставлены с учетом индивидуального строительства.

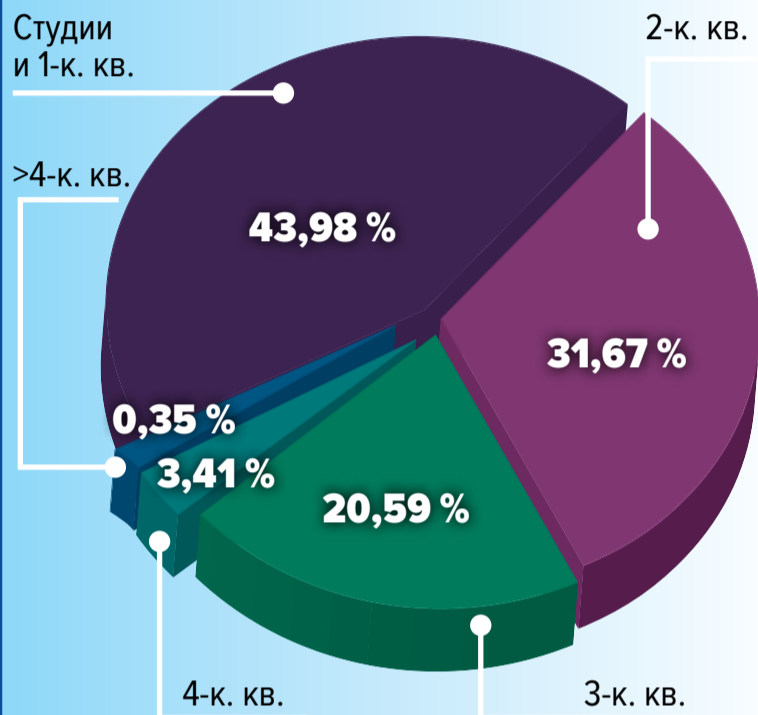
По данным Консалтингового центра

«Петербургская Недвижимость», за май в продажу выведено 226,7 тыс. кв. м, из них 61,2 тыс. кв. м – в Ленинградской области (7 объектов), остальное 165,5 тыс. кв. м – в Петербурге (13 объектов).

В предложении с разбивкой по типу домов по-прежнему преобладают кирпично-монолитные дома, это 64,8% от всего рынка. Об этом свидетельствуют данные аналитиков из Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости». Меньшая доля предложения – в кирпичных и малоэтажных объектах, 1,7% и 2,6% от общего объема новостроек соответственно. Доля домов смешанного типа – это, как правило, дома с корпусами, построенными по различным технологиям (кирпично-монолитной и панельной), – составляет 3,9%.

По данным EMLS.ru, с начала года цена на первичном рынке выросла на 4,48% и составила 100 173 рублей за квадрат.

СТРУКТУРА ПО ТИПУ КВАРТИР, % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА



ИСТОЧНИК: ЦЕНТР ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ ГК «БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»

СТРУКТУРА ПО ТИПАМ ДОМОВ, % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА



ИСТОЧНИК: ЦЕНТР ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ ГК «БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»

ЖИЛЫЕ ДОМА, ВВЕДЕННЫЕ В МАЕ 2016 ГОДА

Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Вид здания
Центральный	4-я Советская ул., д. 9, лит. А	000 «Северная Эстейт»	5 050,7	Кирпич, монолитный железобетон
Калининский	пр. Маршала Блюхера, уч. 15	000 «РосСтройИнвест»	25 086,2	Монолитный железобетон, газобетон
Московский	Смоленская ул., д. 18-20	000 «Смоленское»	23 021,3	Монолитный железобетон, железобетон, кирпич, газобетон
Пушкинский	г. Пушкин, Гуммолосары, уч. 20	000 «Пушкин»	7 828,7	Монолитный железобетон, кирпич
Пушкинский	г. Пушкин, Гуммолосары, уч. 20	000 «Пушкин»	9 414,8	Монолитный железобетон, кирпич
Пушкинский	г. Пушкин, Гуммолосары, уч. 20, (г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., д. 9, лит. Б)	000 «Пушкин»	3 144,5	Монолитный железобетон, кирпич
Кировский	Ульянка, кв. 4Б, корп. 1-8, (пр. Маршала Жукова, д. 54, корп. 1, лит. А)	ЗАО «Монолит-Кировстрой»	29 139,3	Монолитный железобетон, кирпич, газобетон
Кировский	ул. Лени Голикова, уч. 147.1 (у д. 27, корп. 3), (ул. Лени Голикова, д. 23, корп. 8, лит. А)	000 «Воин-В»	5 692,4	Монолитный железобетон, газобетон, газосиликат, железобетон, кирпич
Кировский	ул. Лени Голикова, уч. 147.1 (у д. 27, корп. 3), (ул. Лени Голикова, д. 23, корп. 9, лит. А)	000 «Воин-В»	5 459,7	Монолитный железобетон, газобетон, газосиликат, железобетон, кирпич

ИТОГО: 727 013,0

ЗАТИШЬЯ

ЗАКОНЧЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЗА МАЙ 2016 ГОДА

№ п/п	Район	МКД			ИЖС		ВСЕГО
		домов	квартир	кв. м	домов	кв. м	кв. м
1	Приморский				13	2 280,0	2 280,00
2	Выборгский				11	1 946,0	1 946,00
3	Калининский	1	608	25 086,2			25 086,20
4	Кировский	3	763	40 291,4			40 291,40
5	Невский						0,00
6	Красносельский				3	520,0	520,00
7	Василеостровский						0,00
8	Адмиралтейский						0,00
9	Петродворцовый				6	1 050,0	1 050,00
10	Центральный	1	47	5 050,7			5 050,70
11	Колпинский				4	444,0	444,00
12	Курортный				15	3 736,0	3 736,00
13	Фрунзенский						0,00
14	Петроградский						0,00
15	Пушкинский	3	319	20 388,0	20	2 192,0	22 580,00
16	Московский	1	441	23 021,3	1	103,0	23 124,30
17	Красногвардейский				2	182,0	182,00
18	Кронштадтский						0,00

ИСТОЧНИК: КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СГБ

Статистика Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости» свидетельствует, что в минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило 0,1%, это 59 рублей с кв.м. Показатель средней цены предложения в мае 2016 года составил 98,9 тыс. рублей за кв. м. В структуре текущего предложения на рынке новостроек в мае 2016 года, как и в конце апреля 2016 года, преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, это 75,6% рынка, трехкомнатные – в среднем 20,6%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 3,8% от общего объема квартир в строящихся домах.

Самое дорогое жилье на рынке строящегося жилья предлагается в центральных районах города – Центральном, Петроградском, Ад-

ЦЕНА ПО КЛАССУ ЖИЛЬЯ, РУБ./КВ. М

Класс жилья	апрель 2016 г.	май 2016 г.	Изменение за месяц
«Элит»	285 510	286 124	0,21%
«Бизнес»	161 456	158 989	-1,53%
«Комфорт»	102 506	102 586	0,08%
«Эконом»	75 008	76 487	1,97%

ИСТОЧНИК: ЦЕНТР ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ ГК «БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»

миралтейском и Василеостровском. Средняя цена квадрата жилья в них – от 108,4 до 184,1 тыс. рублей. Самые дешевые квартиры – в Выборгском и Невском, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 76,6 тыс. рублей в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Помимо жилищного строительства, в мае 2016 года в Невском районе (Октябрьская наб., уч. 136, (Русановская ул., д. 15, корп. 2, лит. А) построена школа

на 825 мест, в Курортном районе (пос. Репино, Нагорная ул., д. 1, лит. А) введено здание для размещения объектов розничной торговли и общественного питания, в Пушкинском районе построен Конгрессно-выставочный центр (пос. Шушары, территория предприятия «Шушары», уч. 751).

Всего за май 2016 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 52 объекта различного назначения общей площадью более 210 тыс. кв. м.

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ В СПБ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2016 ГОДА

Район	Бренд	Адрес	Девелопер	Очередь	Срок сдачи	Класс	S жилья	Кол-во квартир
Невский	«Ренессанс»	ул. Дыбенко, 8, к.1	ААБ	1-я	III кв. 2018 г.	«Комфорт»	27 456	572
Красногвардейский	«Цветной город»	Пискаревский пр., к. 1, 2	«ЛСР. Недвижимость – СЗ»	1-я	IV кв. 2018 г.	«Эконом»	22 220	469
Невский	«Петр Великий» и «Екатерина Великая»	Заводская ул., 15, к. С2	«РосСтройИнвест»	2-я	III кв. 2019 г.	«Эконом»	15 142	345
Центральный	«Дипломатъ»	ул. Бакунина, 27	«ПСК»	н/д	II кв. 2018 г.	«Бизнес»	14 401	176
Невский	н/д	Складская ул., к. 4, 5	«Темп»	2-я	I кв. 2018 г.	«Комфорт»	12 848	252

ИСТОЧНИК: КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ В ЛЕНОБЛАСТИ, ВЫШЕДШИЕ В МАЕ 2016 ГОДА

Район	Бренд	Адрес	Девелопер	Очередь	Срок сдачи	Класс	S жилья	Кол-во квартир
Всеволожский	«Семь столиц» («Лондон»)	Кудрово, Европейский пр., к.9/4, 9/5	Setl City	9-я	IV кв. 2016 г.	«Комфорт»	28 744	519
Всеволожский	«Янинский каскад-5»	Янино-1, 7-я линия, уч.1	«Строительное управление»	5-я	I кв. 2019 г.	«Эконом»	11 793	263

ИСТОЧНИК: КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ГОССТРОЙНАДЗОР РАЗРЕШИЛ ПОСТРОИТЬ SKANDI KLUBB НА ПЕТРОГРАДКЕ

Компания «Бонава Девелопмент» получила разрешение на строительство жилого комплекса бизнес-класса Skandi Klubb и подземной парковки в Петроградском районе города.

Соответствующая информация уже опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Первый многоквартирный дом должен появиться на Аптекарском проспекте, 16, литера Б. Компания намерена построить 7 корпусов высотой от 5 до 10 этажей на территории 3,8 га, ограниченной Аптекарским проспектом, улицей Академика Павлова и проспектом Медиков. Ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК намечен на 2016 год. Общая жилая площадь комплекса составляет 78 тыс. кв. м. ЖК рассчитан на 1213 квартир, среди которых будут одно-, двух- и трехкомнатные, а также студии.

Отметим, что часть квартир будут продаваться с террасами площадью от 15 до 130 кв. м. На территории комплекса будет построен детский сад. Часть площадей комплекса займут коммерческие помещения.

ГУП «ТЭК СПБ» ТЕРПИТ УБЫТКИ, НЕСМОТЯ НА РОСТ ТАРИФОВ

По оценкам заместителя генерального директора ГУП «ТЭК СПб» по финансам и экономике Александра Шаньгина, в 2015 году объем реализации тепловой энергии начал снижаться. Тем не менее выручка предприятия увеличилась. Увеличение произошло за счет роста тарифа. Одновременно увеличились и расходы – на 1,2 млрд рублей, в результате чего финансовый результат деятельности предприятия составил убыток в размере 288 млн рублей. Александр Шаньгин отметил две причины убытка – снижение теплоотпуска и увеличение размера амортизационных отчислений.

ФОРУМ

КУРС НА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

Татьяна Мишина

С 3 по 5 июня состоялся II Всероссийский форум «Энергоэффективная Россия». Мероприятие проходило на теплоходе «Александр Радищев», который следовал по маршруту Москва-Тверь-Москва, и завершилось принятием деловой резолюции.

Организатором Форума выступило Национальное объединение организаций в области энергосбережения и повышения энергоэффективности (НОЭ). Делегация Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) возглавил президент Михаил Посохин, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) представляли координаторы в федеральных округах, члены Совета НОСТРОЙ, а также ведущие сотрудники аппарата во главе с руководителем Виктором Прядеиным.

В работе форума приняли участие первый зампреда Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Елена Николаева, директор департамента Минстроя Андрей Белюченко, представители Минэнерго, аппарата Правительства России, органов Госэкспертизы и Госстройнадзора.

Деловая программа форума включала пять панельных дискуссий на различные темы в области энергосбережения и энергоэффективности, включая вопросы госполитики, технического регулирования и нормативной базы, особенностей проектирования энергоэффективных зданий, проблемы применения энергоэффективных материалов и технологий при строительстве и эксплуатации зданий, задачи подготовки специалистов в этой области.

Президент НОПРИЗ Михаил Посохин отметил в своем выступлении, что проблема энергоэффективности отражает научно-техническое развитие всего общества и не может решаться за счет локальных, вырванных из общего контекста вопросов – это должно быть государственное мышление, которое объединит всех участников, решающих проблему дальнейшего

прогресса и инновационного развития общества.

Андрей Белюченко напомнил, что Минстрой внес на обсуждение в Правительство дорожную карту по энергоэффективности, в которой предусмотрены решения целого ряда вопросов в этой сфере. Разработка документа стала результатом резолюции предыдущего форума. В качестве ближайшего мероприятия дорожной карты запланирована разработка новых требований энергоэффективности для зданий, строений и сооружений. Этот документ Минстрой, Минэкономразвития и Минэнерго должны представить уже в сентябре. Чуть раньше планируется выпустить постановление Правительства об изменении правил разработки этих требований. Теперь в них будет предложено при расчетах учитывать показатели энергоэффективности оборудования, технологий и элементов конструкции зданий.

Проект дорожной карты призван увеличить долю ресурсосберегающих проектов в строительстве – уже к концу 2018 года доля вводимых в эксплуатацию домов наивысшего класса энергоэффективности должна вырасти минимум на 10%, а удельный расход тепловой и электрической энергии во всех многоквартирных домах, общественных и административных зданиях – сократиться на 5%.

Сейчас, по подсчетам экспертов, жилье здания расходуют 23% всей первичной энергии в России, а строительный сектор отвечает за 30% выбросов CO² в атмосферу. Всего на отопление, вентиляцию и кондиционирование жилых зданий в стране ежегодно расходуется около 170 млн рублей, что равно суммарному потреблению первичной энергии в Дании, Норвегии, Финляндии и Швеции.

ТЕНДЕНЦИИ

ЛАНДШАФТ КАК ПОЛЕ ДЛЯ ФАНТАЗИИ

Вера Лаговская

Ландшафтная архитектура в Петербурге – удел крупных девелоперов и частных инвесторов. Городские власти пока ограничиваются планированием, образованием и разбивкой клумб. Удачный ландшафтный дизайн обходится в 10–12% от общей стоимости проекта, но на выходе способен в разы увеличить капитализацию объектов.



Проект моста Garden Bridge через Темзу в Лондоне. Архитектор – Томас Хезервик

В России образцом удачного ландшафтного планирования является Крымская набережная – продолжение парка Горького в Москве. Успех локации, на которую оглядываются российские ландшафтные архитекторы, сложился из нескольких составляющих. Во-первых, это место уже было «намолено» – парк Горького, созданный в 1930-х годах на месте свалки, всегда был самым посещаемым местом в столице. Во-вторых, архитекторы не посягнули на историческую планировку, не погубили исторических деталей места – будь то ваза или ротонда.

Такой опыт в Петербурге повторить не то чтобы сложно, но практически невозможно: все набережные города – это активные магистрали, мосты – транспортные артерии города. «Перебить» движение даже на одном участке набережной – сломается вся транспортная сеть. Кроме того, Петербург дышит идеями ландшафтных архитекторов XVIII века. Менять консервативный город не так-то просто. Об этом рассказывает президент Ассоциации ландшафтных архитекторов России Таисия Вольфтруб.

Но и в такой сложной, гармонично организованной городской «симфонии» Петербурга есть «паузы». Их заполняет современная ландшафтная архитектура Петербурга. Объектами развития становятся внутренние пространства – новые районы, офисные здания, дворы, пешеходные улицы.

Разработка ландшафтных архитектурных проектов общественных пространств в Петербурге крепко завязана на административных нормативах и разрешениях. В Калининском районе с 2009 года продумывают проект Муринского парка. Проектная организация «РАНТ» подготовила план благоустройства ландшафта. Воплотить идеи рассчитывают до конца 2017 года. Начальник отдела благоустройства Мушер Карапетян говорит о полном контроле со сто-

роны администрации – за развитием парка следят Комитет по благоустройству, Комитет по природопользованию и, собственно, Администрация Калининского района. С 2009 года проект менялся – он успел устареть, пока его согласовывали.

Именно поэтому петербургские ландшафтные дизайнеры предпочитают обходить стороной бюджетные проекты. Генеральный директор ландшафтной компании «СпецПаркДизайн» Юрий Скибин подтверждает это – его компания активно реализует частные проекты на частные средства и, по его словам, не хочет связываться с долгими согласованиями власти. Таким образом, в Петербурге уже создан сад на крыше паркинга в жилом комплексе «Новый Город», японский павильон в Ботаническом саду, зеленые зоны у офисов в центре города.

Новые коммерческие и жилые дома в центре проектируют с готовыми ландшафтными решениями. Директор по маркетингу компании RBI Михаил Гущин рассказал о ландшафтных проектах компании: «Среди наших реализованных проектов ландшафтного дизайна можно выделить дом «Александрия» (ул. Новгородская, 23). Здесь создан внутренний двор-променада, расположенный на уровне четвертого этажа. Заданный ландшафтом образ дополняет скульптура «Паруса Александрии», изготовленная из кортенювской стали по проекту архитектора дома Рикардо Бофилла».

По словам г-на Гущина, в скором времени будет создан ландшафт дома «Четыре горизонта» (Пискаревский пр., д. 3), архитектурным акцентом его дворового пространства станет реставрируемый объект культурного наследия XIX века – водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфактуры, а дом окружит парк.

«Ландшафт места общего пользования – хорошее поле для фанта-

зии девелопера. Мы используем его в полной мере. Для нас важно, чтобы каждая из составных частей комплекса не существовала отдельно, а дополняла общую концепцию дома. Она начинает формироваться еще в момент покупки земельного участка, обретая более четкие формы по мере развития проекта. Архитектурное решение, название, логотип комплекса, ландшафт, дизайн-проект – все это звенья одной цепи, результатом которой является образ комплекса. Здесь важно все – соотношение функциональных элементов (детские и спортивные площадки, зоны отдыха), озеленения и декоративных деталей. Эргономичное размещение, обязательное соответствие духу места. С учетом трудозатрат качественные проекты благоустройства в бизнес-классе и «элите» составляют 10–12% от стоимости проекта», – прокомментировал работу с ландшафтами Михаил Гущин.

«Есть три масштаба ландшафтной архитектуры. Это ландшафтное планирование в рамках городских границ, планирование открытых пространств – парков, скверов, бульваров, и ландшафтный дизайн, создание малых форм, деталей. Все эти три масштаба объединяет понятие – ландшафтный урбанизм», – объясняет президент Ассоциации ландшафтных архитекторов России Таисия Вольфтруб. Кстати, она сообщила нам, что сейчас обсуждает с правительством города возможность заниматься проектированием локации Петербурга. Что это будет, Таисия Вольфтруб обещала рассказать, когда получит проект.

Развивать качественный ландшафтный урбанизм в России начали сравнительно недавно. Неудивительно, что стандарт профессии «ландшафтный архитектор» разрабатывают только сейчас. За образец документа взяли американский стандарт. Тем временем идеи развития территорий по современному сценарию необходимы Петербургу.

КСТАТИ

МИРОВОЙ ОПЫТ ЛАНДШАФТНОЙ АРХИТЕКТУРЫ

На прошлой неделе в Петербурге прошла международная конференция «Ландшафтный дизайн города», объединившая ландшафтных архитекторов и дизайнеров со всего света. Зажечь идеями создания качественных открытых городских пространств в Мраморный дворец приехали проектировщики из России, Европы и Азии.

Алессіо РУССО, глава лаборатории городского и ландшафтного дизайна в Школе искусства, культуры и спорта Дальневосточного федерального университета Италии:

– Мы занимаемся проектами устойчивой зеленой инфраструктуры с учетом возможностей городского земледелия. Я называю это – «съедобная» зеленая инфраструктура. Эта идея пришла из тропических городов, где растительность была естественным продолжением инфраструктуры. Сады на крышах – это будущее. Мы изучаем проблемы, связанные с соседством людей и садов. Это может быть загрязнение воды удобрениями, проблема обильного падения фруктов на землю. Дизайн устойчивого ландшафта зависит от здоровья экосистем. Я создавал проект королевских доков в Лондоне. Это был плавучий городской сад: идея, заимствованная у ацтеков.

Пер Г. БЕРГ (Per G Berg), ведущий специалист в области зеленой инфраструктуры из Швеции:

– Застройка городов приобрела тенденцию к уплотнению. Здания располагаются все ближе друг к другу. Задача ландшафтных дизайнеров – вписывать общественные зеленые пространства в плотную застройку.

Удачный пример внедрения открытых пространств на узких улицах – город Вестерос в Швеции.

Александра ХАНДРАК, менеджер древесного питомника Lorberg в Германии:

– Мы выращиваем крупные растения с уплощенной корневой системой для посадок на крышах. Во Вьетнаме уже реализован проект новых домов с деревьями на кровлях. Большие резервуары с почвой позволяют задерживать влагу во время сильных дождей, это меняет экосистему и позволяет избежать затоплений.

Елена РАКОЦИЯ (Jelena Rakocija), ландшафтный архитектор из Греции:

– Поле деятельности и область оценки для ландшафтного дизайнера – все видимые природные элементы в городской среде. Небо или горы, на фоне которых живет город – тоже элемент дизайна. Мы занимались проектом редизайна улицы в Салониках. Когда-то она была руслом реки. Это воспоминание о реке мы попытались отразить в ландшафтной архитектуре улицы. Линии архитектурных форм повторяют движение потока. Мы изучаем происхождение ландшафтов, чтобы подстегнуть воображение и передать дух места.



Проект королевских доков в Лондоне

ТРЕНД



Пансионат «Спутник»

ЖИЗНЬ С КОМФОРТОМ

Татьяна Мишина

Сегмент жилой недвижимости для пожилых людей в России практически не развит, хотя спрос на него уже появился. В Петербурге девелоперы пока с недоверием относятся к новому для российского рынка сегменту, но уже в ближайшее время рынок неминуемо обратится к жилью для пожилых.

ГОРОДА ДЛЯ ТЕХ, КОМУ ЗА...

Санкт-Петербург относится к мегаполисам с высокой долей жителей в возрасте 60+. Их в Северной столице насчитывается примерно 1,2 млн человек, или 25% горожан. Для сравнения, в среднем по стране доля пенсионеров от 60 лет составляет 20%. Если исходить из нормативов, принятых в развитых странах, то количество мест постоянного проживания и ухода должна составлять от 3% до 5% от общего количества пожилых людей. Речь идет о стационарах разного формата, где пенсионеры с ограниченными возможностями могли бы находиться под постоянным медицинским наблюдением и пользоваться квалифицированным уходом.

Однако для обустройства домовладений, где пожилые, но еще достаточно энергичные люди могли бы вести хозяйство самостоятельно, тоже нужны другие условия. Зарубежный опыт свидетельствует, что предназначенные для этого малоэтажные поселки обычно располагаются в пригородах с хорошей транспортной доступностью и с развитой рекреационной и медицинской инфраструктурой.

В подобных поселках отсутствуют такие объекты, как детские сады и школы, зато есть аптеки, магазины,

кафе с возможностью доставки на дом, спортивные объекты, помещения для собраний. В них нет проблем с эксплуатационно-техническими службами, уборкой территорий, системами безопасности, возможностью воспользоваться социальными службами. Комфорт проживания обеспечивают определенные архитектурно-планировочные решения: специальные напольные покрытия, пандусы, грузовые и пассажирские лифты, отсутствие порогов, широкие дверные проемы. Пока первый опыт создания такого социального городка в Северо-Западном регионе уже четвертый год реализуется в Псковской области на субсидии ПФР.

«В итоге должен получиться целый квартал, приспособленный для жизни пожилых людей, но при этом взаимодействующий с городской средой и с молодежью, так как рядом строится многоэтажный жилой комплекс», — рассказывает Мария Аргутина, начальник архитектурно-планировочного отдела ООО «Институт «Ленгипрогор». — Пока из-за бюджетного финансирования он строится медленно, с перерывами. У института были различные проекты, связанные со строительством пансионатов для пожилых и реконструкцией зданий под эти нужды. Но изменить учреждения с их устаревшими объемно-простран-

ЦИФРА

**БОЛЕЕ
16 000**

учреждений социального обслуживания (психоневрологические интернаты и дома-интернаты общего типа) насчитывается в РФ.

ственными решениями и привязать их к существующим нормам не всегда удается, потому что в этом случае достичь требуемого современного уровня комфорта очень сложно. Нужно проектировать и строить новые здания».

НЕОЖИДАННЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

«Специальным жильем для пожилых могут стать либо блоки и отдельные здания, встроенные в обычные многоквартирные комплексы, либо так называемые комьюнити, которые объединяют несколько форматов, — это стационары с полным уходом, квартиры, где обеспечен комфорт проживания для пожилых людей, наконец, жилье, оборудованное для домашнего ухода, — поясняет Вадим

Бараусов, руководитель Проекта 60+ холдинга «КИТ Финанс». — Другое дело, что у нас пока нет вообще никакой недвижимости, предназначенной для жизни пожилых людей».

По его словам, девелоперы время от времени проявляют интерес к подобному сегменту недвижимости и готовы поэкспериментировать с архитектурно-планировочными решениями, но при условии, что инвестор выделит для этого хотя бы один подъезд в многоквартирном доме.

Несколько лет назад подобный проект в Санкт-Петербурге пытался реализовать концерн «Лемминкяйнен» в сотрудничестве с финским оператором в сфере ухода за людьми старшего возраста. Однако полученная в итоге высокая стоимость проекта заставила компанию отказаться от замысла.

В целом девелоперы пока с недоверием относятся к новому для российского рынка сегменту, не имея ни маркетинговых исследований, ни опыта реализации подобных проектов. С другой стороны, полагает эксперт, российский рынок уже в ближайшее время неминуемо обратится к жилью для пожилых. Одна из причин состоит в том, что спрос на подобную недвижимость начнут создавать пенсионеры, которые отвыкают рассчитывать на государство, имеют сбережения и учатся самостоятельно распоряжаться своей жилой собственностью. Вместо того чтобы передавать жилье государству или завещать наследникам, они могли бы продавать его и на вырученные деньги приобретать недвижимость, рассчитанную на комфортное проживание для пожилых. Кроме того, российские инвесторы изучают американский и европейский рынки недвижимости, где пенсионные фонды успешно вкладывают средства в дома для пожилых — население стареет, продолжительность жизни растет, а с ним растет спрос на специализированное жилье.

«Доходность таких инвестиций выше, чем у вложений в коммерческую недвижимость, и не зависит от нестабильности в экономике, — уверяет Вадим Бараусов. — Дело не только в постоянном спросе — с каждым годом растет стоимость ухода за пожилыми и больными людьми, и операторы могут платить более высокие арендные ставки».

ПАНИОНАТЫ ЧАСТНЫЕ И ГОСУДАРСТВЕННЫЕ

В отличие от жилья, ситуация с созданием стационаров и пансионатов для пожилых людей уже сдвинулась в пользу частного предпринимательства. Всего в Петербурге и Ленобласти работают несколько десятков частных пансионатов разного формата для пожилых людей с разными заболеваниями, нуждающихся в постоянном медицинском уходе. Причина появления этих заведений обусловлена постоянным спросом на такого рода услуги со стороны родственников пациентов. В государственных стационарах проходят реабилитацию около 8000 человек, еще примерно 4000 — в Ленобласти. Дополнительная потребность в обоих субъектах по самым скромным подсчетам оценивается в 4000 мест.

Наиболее активными игроками на частном рынке выступают операторы, которые арендуют и оборудуют объекты недвижимости (обычно коттеджи или квартиры) и предлагают различные услуги по уходу за пожилыми пациентами. Стоимость услуг начинается с 30 тыс. в месяц, и спрос на них достаточно устойчив.

«Этот рынок мало изучен, находится

в начальной стадии формирования, в какой степени он конкурентен, инвестору пока непонятно, — полагает тем не менее Наталья Курачева, председатель Совета НП «Объединение компаний индустрии услуг старшему поколению». — Мы уже три года работаем с проектом 60+ и заинтересованы в привлечении инвестиций для создания частных специально построенных пансионатов. Но первое, с чем сталкиваются потенциальные инвесторы, — это несовершенство законодательства. По этому поводу мы подготовили предложения и рекомендации для Минтруда, Минздрава, Минэкономразвития, для различных ведомств на уровне Правительства и регионов. Во-вторых, инвестору нужен проект, который, в свою очередь, должен разрабатываться под оператора с его философией и стратегией. Он важен и для девелопера, которому предстоит подобрать участок, привлечь инвестиции и заниматься строительством».

Частные стационары, действительно, создаются с нуля путем проб и ошибок. По словам директора частного пансионата

ЦИФРЫ

270 тыс. инвалидов и пожилых находятся в государственных учреждениях.
1,2–2 млн — необходимость в обеспеченности пожилых людей местами постоянного проживания и ухода, из расчета 3–5% возрастного населения.

«Спутник» Сергея Киновича, проектирование и строительство нового современного гериатрического реабилитационного центра заняло более четырех лет, а в итоге обошлось инвестору в 17 млн долларов.

«Было бы правильным разработать стандартные проекты для стационаров разного формата с фиксированными сметами, как это было с многопрофильными клиниками в 1970-х годах. С такими документами уже можно идти к инвестору и просчитывать окупаемость проекта, — считает г-н Кинович. — Сократятся не только затраты на разработку документации, но и сроки согласования, особенно если речь идет о проектом финансировании социального объекта. Думаю, что в этом должна быть заинтересованность и со стороны государства — ведь строить современных пансионатов нужно будет больше, в том числе посредством государственно-частного партнерства».

«Разработать типовой проект — очень интересное предложение, потому что не все регионы имеют возможность тратить огромные суммы на изыскания и анализ нормативной базы, чтобы построить небольшое учреждение, а потребность в них по всей стране очень большая, — говорит Мария Аргутина. — Когда мы проводили исследования по оптимальному объему таких заведений для регионов, количество пациентов в них колебалось от 30 до 100 человек. На большее количество пациентов регионам очень сложно выделить территорию и найти необходимое количество персонала».

ОБРАЗОВАНИЕ



Вера Лаговская

Со дня на день новый строительный десант начнет штурмовать вузы и колледжи Северной столицы. Кто и почему готовится поступить в учебные заведения на строительные специальности, в пользу какого образования делают выбор будущие строители и архитекторы, выяснила корреспондент «Кто строит в Петербурге».

Прием документов вот-вот начнется, но статистические данные уже показывают, что профессия «строитель» становится популярнее. Сильнейшие строительные кафедры Петербурга готовы принять будущих специалистов на платной и бюджетной основе.

ВЕДУЩИЕ ВУЗЫ СТРАНЫ ЖДУТ АБИТУРИЕНТОВ

Строительное образование в Петербурге началось с СПбГАСУ. Университет вырос из Училища гражданских инженеров при Главном управлении путей сообщения и публичных зданий, которое было создано по указу Николая I в 1832 году. В 1842 году по его же распоряжению учебное заведение объ-

единили с Архитектурным училищем в общее Строительное училище. Этим летом СПбГАСУ ждет на бюджетные места 80 абитуриентов по направлению «Архитектура», 250 – «Строительство», 40 – «Дизайн архитектурной среды», 40 – «Градостроительство», 30 – «Строительство уникальных зданий и сооружений», 15 – «Строительство, эксплуатация, восстановление и техническое прикрытие автомобильных дорог, мостов и тоннелей», 15 – «Теплоэнергетика и теплотехника», 15 – «Электроэнергетика и электротехника», 25 – «Землеустройство и кадастры». По сравнению с прошлым годом количество бюджетных мест значительно увеличилось. Будущим

студентам главного строительного вуза предстоит сдать ЕГЭ по русскому языку, математике и физике, а на творческие направления – еще и рисунок фрагмента интерьера.

Особое место в сфере подготовки специалистов Петербурга занимает СПбГУ. Сегодня главный университет города готовит реставраторов. Для поступления на кафедру реставрации необходимо предоставить результаты ЕГЭ по русскому и литературе, а также пройти вступительные испытания – творческий конкурс по живописи и рисунку. У будущих реставраторов города есть возможность подготовиться к испытаниям – в СПбГУ проводят подготовительные кур-

КТО БУДЕТ

КОЛИЧЕСТВО БЮДЖЕТНЫХ МЕСТ В ВУЗАХ

Специальность	Количество бюджетных мест
СПбГАСУ	
«Архитектура»	80
«Строительство»	250
«Дизайн архитектурной среды»	40
«Градостроительство»	40
«Строительство уникальных зданий и сооружений»	30
«Строительство, эксплуатация, восстановление и техническое прикрытие автомобильных дорог, мостов и тоннелей»	15
«Теплоэнергетика и теплотехника»	15
«Электроэнергетика и электротехника»	15
«Землеустройство и кадастры»	25
СПбГУ	
«Реставрация»	6
СПбГАУ	
«Строительство»	25
«Землеустройство»	50
СПГУ – Горный университет	
«Строительство»	19
«Землеустройство и кадастры»	50

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ ВУЗОВ

сы от двух до 12 недель. Бюджетных мест на реставрацию в этом году 12 – по 6 на бакалавриате и магистратуре. С 2014 года популярность профессии «реставратор» выросла вдвое – 7 заявлений на место в 2016 году против четырех в 2014-м.

Санкт-Петербургский государственный аграрный университет – СПбГАУ – готовит специалистов в институте «Землеустройство и строительство». По сравнению с прошлым годом цена на обучение здесь выросла на 6 тыс. рублей. Бюджетных мест по направлению «Строительство» – 25, «Землеустройство» – 50. «Абитуриенты на направление «Строительство» к моменту поступления должны обладать хорошим знанием естественнонаучных дисциплин и навыками работы на персональном компьютере», – прокомментировали в пресс-службе СПбГАУ.

Еще одна сильная база подготовки строителей – Горный институт. Он входит в сотню лучших учебных заведений мира. Этим летом бюджетные места в Горном распределились следующим образом: 19 – на специальность «Стро-

ительство», 50 – на «Землеустройство и кадастры». Возможности учиться бесплатно по направлению «Строительство уникальных зданий и сооружений» в этом году нет. «Количество бюджетных мест с каждым годом увеличивается. Мы ждем наиболее подготовленных, профессионально-ориентированных абитуриентов», – поделились ожиданиями в приемной комиссии Горного института.

На особом положении в этом году абитуриенты из Крыма – они не сдавали ЕГЭ. Для них вузы проводят внутренние вступительные испытания по профильным предметам.

«Сегодня ценится не выпускник конкретного вуза, а выпускник-индивидуальность – с его способностями и уровнем знаний. Выделять какой-то вуз по уровню образования, я считаю, неправильным. В вузах все очень подвижно. Иногда приход яркого преподавателя в вуз может вывести отдельную кафедру на первые места в городе», – комментирует Сергей Фролов, технический директор СПО Союз «Строители Петербурга».

КОНКУРС

КОМУ – НАГРАДЫ ЗА ПРОФЕССИОНАЛИЗМ, КОМУ – ПРИЗ ЗРИТЕЛЬСКИХ СИМПАТИЙ

Татьяна Мишина

В Ленинградской области определили лучшего каменщика. Конкурс состоялся 9 июня на территории строящейся школы в пос. Мурино Всеволожского района.

Мероприятие прошло при поддержке правительства Ленинградской области, Комитета по строительству Ленинградской области, Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профессионального союза

работников строительства и промышленности строительных материалов. Координатором мероприятия выступила ГК «Академия».

В качестве почетного гостя мероприятие открыл заместитель председателя правительства

Ленинградской области по строительству Михаил Москвин, который назвал профессию каменщика древнейшей в строительстве, почетной и созидательной. Он отметил, что в конкурсе участвуют компании, применяющие разные технологии, но каменщик есть в любой организации, независимо от того, строит ли она многоквартирные дома или малоэтажное жилье, актуальное для областной застройки.

За звание «Лучший каменщик Ленинградской области-2016» боролись 18 претендентов, которые представляли крупных застройщиков, работаю-

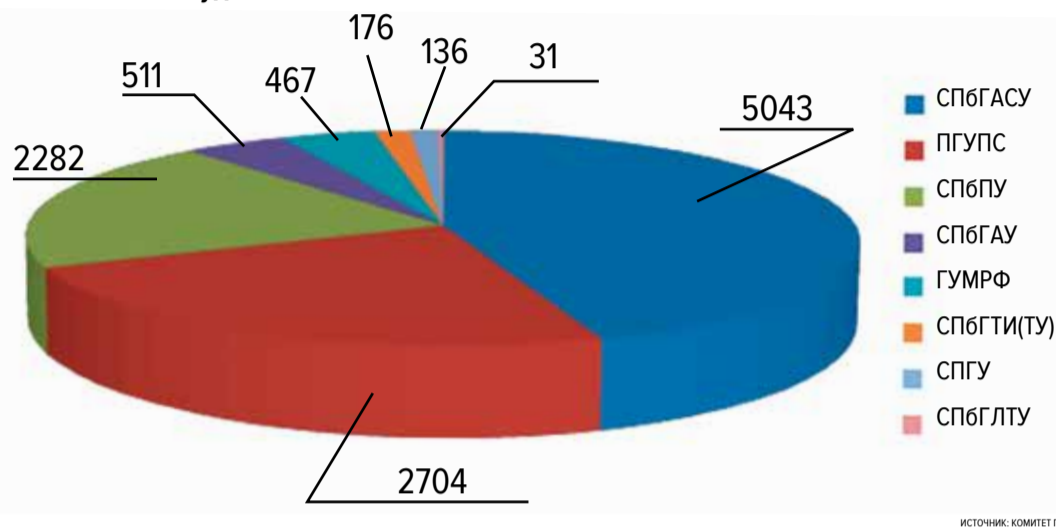
щих на областных стройках: ООО «ЛенРусСтрой», ГК «УНИСТО Петросталь», ГК «Арсенал-Недвижимость», ООО «Мавис-Строй», ООО «Строительная компания НАВИС», ГК «РосСтройИнвест», объединение «Строительный трест», ООО «СК «Стронег», ООО «КВС», ГК «ЦДС», ООО «Полис Групп», ООО «Лидер Групп».

На выполнение конкурсного задания ушло ровно 90 минут. За это время конкурсантам предстояло выполнить кирпичную кладку согласно выданному проекту, используя порядка двух кубометров различного стенового кирпича:

СТРОИТЬ БУДУЩЕЕ

КОЛИЧЕСТВО СТУДЕНТОВ, ПОЛУЧАЮЩИХ ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

ВСЕГО: 11 350 студентов



ИСТОЧНИК: КОМИТЕТ ПО НАУКЕ И ВЫСШЕЙ ШКОЛЕ

СРЕДНЕЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ

По данным Комитета по образованию, среднее специальное образование предлагают 49 профессиональных образовательных учреждений. Колледж «ПетроСтройСервис», Колледж водных ресурсов, Реставрационный колледж «Кировский», Колледж метростроя, Невский колледж им. А.Г. Неболсина готовят специалистов среднего звена по направлению «Техника и технология строительства». Колледж строительной индустрии и городского хозяйства

готовит специалистов по направлениям «Архитектура», «Садово-парковое и ландшафтное строительство», «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений». Как сообщили в пресс-службе колледжа, здесь ждут ребят, подготовленных по профильным предметам, – математика, русский, физика, а также будут рады принять выпускников художественных школ. Для поступления на кафедру «Садово-парковое и ландшафтное строительство» сдается тест по ботанике.

РЫНОК ТРУДА ЖДЕТ ИНЖЕНЕРОВ

Каких специалистов ждут на строительном рынке труда? На этот вопрос мы попросили ответить руководителя пресс-службы HeadHunter Северо-Запад Екатерину Складенко: «Чаще всего на hh.ru в сфере «Строительство» во втором квартале 2016 года искали главных инженеров (7% от всех вакансий в этой сфере), менеджеров проектов (4%), а также архитекторов, прорабов, инженеров ПТО, сметчиков, инженеров-конструкторов. По рабочим специальностям самые востребованные у работодателей – слесари (11% от числа всех вакансий для рабочих в сфере строительства), электромонтажники (8%), машинисты крана (4%), сварщики, плотники и маляры (по 3%). Работодатели хотят видеть в штате выпускников ПГУПС, СПбПУ, СПГУ, СПбГАСУ и СПбГЛТУ. Впрочем, они не так часто отмечают это в требованиях к соискателям. В мае количество вакансий в строительстве приросло на 26% по сравнению с прошлым аналогичным периодом. На сферу строительства приходится 8% от всех вакансий. Профессия «строитель» по-прежнему входит в топ-10 самых востребованных у работодателей. Средняя зарплата в сфере «строительство» в мае составила 50 тыс. рублей. Этот показатель не изменился с прошлого года. Что касается соискателей,

то в мае прирост резюме соискателей составил 12%, а это больше, чем в целом на рынке на 2%.

Конкуренция на строительном рынке Петербурга на высоком уровне – 8,9 резюме на одну вакансию. Но это меньше, чем в прошлом году. Однако до начала кризиса в середине 2014 года в этой сфере мы наблюдали показатель hh.индекса в рамках нормы: 4–5 резюме на одну вакансию. Это связано с тем, что в течение прошлого года количество вакансий в строительстве значительно просело. Динамика прироста вакансий в этой сфере была меньше, чем на рынке в целом.

Исследование среди участников проекта «Банк данных заработных плат HeadHunter» в начале этого года показало, что 29% компаний в строительстве в России планируют сокращать издержки за счет сокращения персонала. 11% планируют уменьшать зарплаты. Оба показателя немного выше, чем средние по всем отраслям вместе (23% и 4%).»

По мнению Сергея Фролова, важно, какие практические знания будет иметь выпускник вуза к моменту получения диплома. Сегодня почти утрачена связь между вузами и производством. Раньше, к примеру, специалист обязан был пройти преддипломную практику на предприятии, а его, в свою очередь, обязывали обеспечить студентов грамотным прохождением стажировки на стройке у прорабов, мастеров. Сейчас студенты сами ищут, где им пройти практику. Существовало когда-то и обучение по направлению предприятий: предприятия оплачивали обучение студентов, контролировали их успеваемость. Сейчас бизнес не готов к этому, и это понятно: в государстве нет законодательного обязательства выпускников вузов отработать какое-то количество лет на оплатившем его обучение предприятии. Поэтому выпускники сами ищут работу, и часто – не по специальности. То есть полученное образование используется крайне неэффективно.

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Сергей ФРОЛОВ,
технический директор СРО
Союз «Строители Петербурга»:

– В целом уровень преподавания в строительных вузах остается на довольно высоком уровне, благодаря сохранению специалистов старой советской школы. Но эти преподаватели уходят, в том числе по причине низкой материальной оценки их труда. При распределении заработной платы необходимо обратить внимание на эквивалент вложенного преподавателем труда. Ректор может получать в десятки-сотни раз больше профессора и доцента. В результате доценты набирают часы в разных вузах и не занимаются наукой, методикой, написанием учебников, а зарабатывают деньги «часами», чтобы выжить. Один из главных недостатков образования в сфере строительства – это принятие российскими вузами Болонской системы. Сейчас мало, кто понимает, куда направить выпускников, подготовленных по ней. Вузы серьезно сократили часы занятий по тем или иным специальностям. На какую должность поставить бакалавра, какую возложить на него ответственность после окончания



вуза, если все строительные нормы, инструкции рассчитаны на инженера? Как говорят специалисты, бакалавр – это недоинженер. Магистр – это недоаспирант, имеющий склонность к изучению научных вопросов, и такой специалист на стройке будет размышлять, из чего состоит бетон и как он твердеет, а не строить. Чтобы как-то изменить ситуацию, возможно, нужно воспользоваться опытом медицинских вузов, у которых существует так называемая ординатура. Наша страна приходит к сближению с мировым опытом и стандартами строительства, и очень важно найти возможности поощрения студентов для получения знаний и обмена опытом за рубежом.

ДААННЫЕ О ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТАХ, II КВАРТАЛ 2016 г., УРОВЕНЬ «СПЕЦИАЛИСТ»



ИСТОЧНИК: «БАНК ДАННЫХ ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ HEADHUNTER»

рядового полнотелого, лицевого, поризованного камня.

Любопытно, что конкурс собрал на одной площадке каменщиков с разным опытом и уровнем подготовки. Самый опытный из них имел за плечами 12-летний стаж работы с кирпичной кладкой, самый начинающий – учился на втором курсе СПб ГБОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства». Но даже в таких обстоятельствах жюри пришлось тщательно и объективно взвешивать все достоинства и недостатки растущей буквально на глазах кирпичной кладки прежде, чем выбрать победителя. Призеров друг от друга в итоге отделили всего два балла.

В состав конкурсной комиссии вошли заместитель председателя комитета – начальник департамента государственного строительного надзора Ленобласти Денис Горбунов, начальник отдела развития и мониторинга строительного комплекса Ленобласти Сергей Кукушкин, представитель профсоюза Николай Смирнов, руководитель направле-

ния каменных работ АО «Арсенал-1» Алексей Кузнецов и главный специалист отдела профессионального образования областного Комитета общего и профессионального образования Александр Чарковский. На протяжении полутора часов они оценивали скорость, технологичность и качество работы каменщиков.

Общим решением специалистов первое место досталось Сергею Нуязову, представляющему ГК «Арсенал-Недвижимость». Второе и третье места присудили каменщикам из компаний объединения «Строительный трест»: Олегу Жизневскому (ООО «СТ-Строй») и Роману Комановскому (ООО «КМ-Строй»). Приз зрительских симпатий, за который можно было проголосовать в ходе состязания всем, кроме членов комиссии, также ушел в ГК «Арсенал-Недвижимость» – Юрию Богданову.

Кто-то лучше справился, кто-то с некоторыми замечаниями, но в целом конкурс показал неплохую подготовку каменщиков, отметил глава конкурсной комиссии Денис Горбунов.



ТРЕНД

ДЕВЕЛОПЕРЫ РЕШАЮТ СТАРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И СОЗДАЮТ НОВЫЕ



Валентина Черных

Власти Ленобласти ждут от бизнеса идей по реконструкции старых водоснабжающих сетей. Девелоперы же, реализующие проекты, заняты созданием новых коммуникаций. Восстанавливать и использовать старые сети они не против, но этому препятствуют административные и экономические условия, созданные в области для бизнеса.

В частности, компания «КВС» создает локальную сеть водоснабжения и водоотведения в ЖК «Новое Сертолово». Самостоятельность девелопера в решении задач водоснабжения замедлила стройку и вынудила власть Ленобласти объявить о возможном срыве сроков сдачи.

В ГК «КВС» рассказали, как обстояли дела с коммуникациями в «Новом Сертолово» и почему компания решила на локальную сеть. Пробуксовка выполнения обязательств по строительству систем водоснабжения и водоотведения в этом проекте произошла по нескольким причинам. Как сообщается в заявлении компании, изначально технические условия на подключения были получены от ООО «Сертоловский водоканал». В 2015 году ГК «КВС» получила уведомление администрации МО «Сертолово» о смене гарантирующего поставщика – им стала коммерческая организация ООО «СКС». Эта передача произошла из-за предбанкротного состояния Сертоловского водоканала. Чтобы выплатить долги ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», предприятие тогда было вынуждено сдать свое имущество в аренду. На тот момент ООО «Сертоловский водоканал» никого не подключал, поэтому администрация района и распорядилась передать ответственность за подключение «Нового Сертолова» ООО «СКС».

Процедура началась с чистого листа и с новыми условиями – цена за кубометр воды увеличилась в два раза. После подписания двух договоров – о водоснабжении и водоотведении – КВС рассчитывала в сжатые сроки подключить «Новое Сертолово» к общим сетям канализации. К этому времени компания уже внесла авансовый платеж, но ООО «СКС» отказалось выполнять работы по договору. В ООО «СКС» объяснили это тем, что застройщик не подписал

к тому времени документы, считая цену кубометра воды завышенной. Договоры были подписаны только с одной стороны и тем самым не вступили в силу, что и явилось основанием для освобождения подрядчика от обязательств. После ряда требований в судебном порядке со стороны застройщика и отказов подрядчика, КВС приняла решение о строительстве автономной системы водоотведения – иначе компания рисковала не успеть к сроку сдачи жилья.

«К настоящему моменту получено положительное заключение экспертизы. Проектные работы по канализации закончены, в завершающей стадии находятся работы по водоснабжению. Автономная система жизнеобеспечения в состоянии удовлетворить потребности жителей микрорайона «Новое Сертолово» в соответствии со всеми нормативами. Инженерные сооружения оснащены самым современным оборудованием от ведущих европейских производителей, их эксплуатация будет вестись с применением новейших технологий, обеспечивающих высокий уровень экологической безопасности и позволяющих снизить уровень затрат на их содержание», – сообщили представители компании «КВС».

КВС не против подключения к общим системам водоснабжения. Но это зависит от действий ООО «СКС», также комментируют в компании.

«После выхода из предбанкротного состояния ООО «Сертоловский водоканал» предлагал компании «КВС» заключить договор с ценой на кубометр, не превышающей средней по рынку: 180–190 рублей. Компания не подписала договор. Тем временем мы без каких-либо проблем заключаем договоры с такими застройщиками, как «Петрострой», «РосСтройИнвест» и другими», – прокомментировал главный бухгалтер,

исполняющий обязанности генерального директора ООО «Сертоловский водоканал» Олег Пронько. Он считает, что компания не сэкономила на сооружении локальной сети водоснабжения и водоотведения. По его мнению, застройщики забыли, что самостоятельное обслуживание после введения сети в эксплуатацию им дорого обойдется.

Как бы то ни было, из-за сооружения локальной сети застройщик рискует не пройти госкомиссию. Областной комитет Госстройнадзора обнаружил, что компания строит канализационные очистные сооружения бытовых сточных вод, а также бурит пять артезианских скважин без разрешения.

Тем временем системы водоснабжения и водоотведения Ленобласти стремительно изнашиваются. Губернатор области Александр Дрозденко ждет решений со стороны бизнеса. Правительство планирует привлечь инвесторов к реконструкции сетей по 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». В области уже реализованы подобные проекты. Например, Fort Group и «Росинжиниринг» провели реконструкцию сетей в Выборге.

Ежегодно миллионы из бюджета области уходят на реконструкцию. В 2014 году в модернизацию сетей было вложено 234,2 млн рублей, в 2015-м – 521,5 млн рублей, в 2016-м – 358,6 млн рублей. Чтобы полностью обновить весь комплекс водоснабжения и канализации Ленобласти необходимо 40 млрд рублей. Как прокомментировали в администрации области, ситуация критическая. Растет уровень аварийности, средний износ сетей составляет 60%, а в некоторых районах, например, в Волхове – 95%. До конца года власти объявят конкурс на разработку новой схемы развития систем водоснабжения и водоотведения региона.

НОВОСТИ

Губернатор 47-го региона инициировал приватизацию памятников

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко инициировал разработку областного закона о приватизации памятников регионального значения, которые находятся в собственности области.

На территории Ленобласти расположено большое число усадеб, которые носят статус памятников как федерального, так и регионального значения, но, к сожалению, многие из них находятся в неудовлетворительном состоянии. «Мы четко понимаем, что средств, необходимых для реставрации этих уникальных объектов, не найти ни в областном, ни даже в федеральном бюджете. Поэтому в Ленинградской области появилась идея, основанная на опыте Европы, где памятники архитек-

туры, которые требуют серьезных инвестиций, передаются частному собственнику за символическую плату, но при этом собственник должен взять на себя, помимо охранных и восстановительных обязательств, еще и организацию свободного доступа населения в усадьбу. Сложность в том, что хотя федеральное законодательство допускает приватизацию памятников федерального и регионального значения, Росимущество еще не разработало порядок приватизации таких памятников – порядок обременения и порядок проведения торгов. Мы надеемся, что разработка областного закона вдохнет в заброшенные усадьбы новую жизнь, и рассчитываем, что крупные компании и бизнесмены активно заинтересуются возможностью создать свое родовое гнездо», – сказал г-н Дрозденко. Усадьбы расположены в Лужском, Волосовском, Гатчинском районах.

В программу капремонта вошли 370 домов в Ленинградской области

В программу капитального ремонта, рассчитанную на 30 лет, включены 12136 многоквартирных домов Ленинградской области. Такие цифры озвучил председатель Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту 47-го региона Константин Полнов на заседании Экспертно-консультативного совета при Законодательном собрании Ленобласти. В прошлом году капремонт прошли только 264 дома из 416 предусмотренных в компании. В итоге, 152 объекта перешли в программу ремонта на 2016 год. Всего в программу

на 2016 год вошли 370 домов из 89 муниципальных образований. Общая стоимость ремонта этих объектов достигает 1,3327 млрд рублей. На данный момент идут предпроектные работы. Что касается сбора взносов на капремонт от граждан, то, по информации Жилищного комитета, в 2014 году они составили 490,9 млн рублей, в 2015-м – 1,241 млрд, в 2016-м – 514,2 млн. При этом задолженность за данный период составляет 769,8 млн рублей. Во время обсуждения размера взноса на капитальный ремонт, который в Ленобласти составляет 5 рублей 55 копеек, участники совета пришли к выводу, что необходимо применять дифференцированный подход к его расчету с учетом износа и состояния жилых домов.

47-й регион ищет подрядчика на строительство больницы в Сертолово

В середине лета начнутся конкурсные процедуры по выбору подрядчика на строительство первой очереди больнично-поликлинического комплекса в Сертолово. Об этом заявил заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин.

Первая очередь комплекса включает строительство поликлиники на 850 посещений в смену со стационаром дневного пребывания на 120 коек, отделения скорой медицинской помощи, котельной, наружных инженерных сетей. В августе предполагается уже выбрать подрядчика, заключить государственный контракт и начать стройку. Стоимость строительства объекта составляет около 3 млрд рублей, срок возведения – 3 года. «В данном случае мы тоже применим схему рассрочки – поликлиника появится в 2018 году, а деньги подрядчик получит до конца 2021 года», – сказал Михаил Москвин.

Погибшим в авиакатастрофе над Синаем установят мемориал

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко подписал распоряжение о проведении открытого творческого конкурса на лучший проект мемориала в память о погибших в авиакатастрофе над Синайским полуостровом. По итогам конкурса будут определены внешний облик и место размещения памятника на территории 47-го региона. Мероприятие по закладке монумента планируется провести в начале осени текущего года. О деталях конкурсной процедуры будет объявлено в ближайшие недели.

Детский сад в Сертолово будет муниципальным

На совещании по строительству социальных объектов в Сертолово принято решение о подготовке к выкупу в муниципальную собственность детского сада с бассейном на 240 мест. Первоначально частный инвестор предполагал возвести его для детей своих работников. «Сегодня инвестором подтверждено намерение продать, а районом – выкупить детский сад после его ввода в эксплуатацию, который ожидается до конца года. До середины июля будет определена конечная стоимость объекта и схема выкупа, чтобы была возможность заложить эти деньги в бюджет 2017 года», – сказал заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин. Параллельно специалисты администрации Всеволожского района проработают со строителями вопросы отделки и наполнения детского сада, чтобы они соответствовали принятым стандартам.

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ ПРЕВРАЩАЕТСЯ В ПРАЗДНИК ДЛЯ ГОРОЖАН

9 июня 2016 года Смольный совместно с Комитетом по строительству и Союзом строительных объединений и организаций расширили формат мероприятий, посвященных 60-летию Дня строителя. Праздничная программа юбилея получила поддержку профильных комитетов правительства города и стала еще более доступна для горожан.

В этом году власти Петербурга хотят оказать особое внимание этой важной для города профессии. В преддверии праздника на улицах Петербурга будут широко представлены полиграфические материалы, посвященные строительной отрасли, на информационных экранах города предполагается демонстрировать видеоролики, представляющие программу праздничных мероприятий юбилея.

На заседании Комитета по работе с исполнительными органами власти и взаимодействию с органами местного самоуправления правительства Петербурга профильным комитетам правительства, а также администрациям Центрального и Петроградского рай-

онов были даны поручения о поддержке двух спортивных мероприятий, посвященных 60-летию Дня строителя. В первую очередь – спортивному празднику, завершающему спартакиаду «За труд и долголетие», и футбольному матчу, которые пройдут 9 августа на стадионе «Метрострой». Окажут поддержку органы власти и проведению велопробега, который состоится 13 августа. Предполагается, что в велопробеге, помимо руководителей профильных комитетов Санкт-Петербурга и строителей, примут участие обычные жители города. Строители приглашают горожан и на свой спортивный праздник, и на торжественный молебен в честь Дня строителя, который состоится 11.08.2016 в Храме

строителей в Невском районе. Храм, возведенный на средства строителей, давно уже стал общедоступным для жителей Петербурга.

Представители нескольких комитетов и ведомств договорились собраться в ближайшее время для уточнения и согласования маршрута следования велосипедистов. Уже точно известно, что старт велопробега намечен с площади перед Смольным собором, а финишировать участникам предлагается у Петропавловской крепости. Кроме того, по решению Оргкомитета, велопробег должен завершиться флэшмобом с воздушными шарами цвета российского триколора.

Планируется, что в августе этого

года рисунки победителей конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!», а также фотоконкурса «Город строится – город живет!» будут размещены на афишах города. Напомним, что в конкурсе детских рисунков, помимо петербургских детей, в этом году приглашены участвовать и дети Северо-Западного региона, а также Ростовской области. Сегодня в Оргкомитет подготовки праздника уже присланы десятки работ.

В настоящее время Оргкомитетом праздничных мероприятий во все комитеты и ведомства направляются письма, позволяющие провести праздник на самом высоком уровне. В этом году празднование Дня строителя предложе-

но вынести за пределы Центра города и СКК «Ледовый дворец», где состоится главное событие – праздничный концерт с участием руководителей города, регионов, представителей федеральной власти, Российского Союза строителей, и, конечно же, артистов эстрады.

Строительным компаниям, считающим необходимым отметить свой профессиональный праздник на других площадках города, было предложено обращаться в Оргкомитет празднования юбилея и в администрации районов, которые готовы поддержать эти мероприятия. Такой формат праздника, по мнению властей, поднимет престиж профессии «строитель», объединит горожан для развития любимого города.



2016

День строителя

60 лет Всероссийскому профессиональному празднику

Санкт-Петербург

Программа праздника:

- Праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец»
- Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- Молебен в Храме строителей
- Конкурс рисунков «Мои родители – строители!»
- Фотоконкурс «Город строится – город живет!»
- Открытие стадиона «Метрострой». Спартакиада «За труд и долголетие». Футбольный матч
- Велопробег, посвященный 60-летию «Дня строителя»

Партнеры:

Генеральный информационный партнер: **Кто строит**
Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
Стратегический информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63
www.stroysoyuz.ru



РЕСТАВРАЦИЯ

КГИОП приступил к реставрации неоготических дворовых фасадов особняка А. Ф. Кельха на ул. Чайковского, д. 28. Работы на сумму 80 млн рублей ведутся за счет средств бюджета Петербурга.

в Петербурге Кто строит

13 июня 2016 г. № 22 (372)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-3428

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 10.06.2016 в 23:00

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

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

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

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

16+



благотворительная акция

к Международному
Дню защиты детей

Уже сделано 57 операций!

СТРОИТЕЛИ-БЛАГОТВОРИТЕЛИ

Сделайте пожертвование на оплату операций детям с челюстно-лицевыми пороками и получите бесплатное размещение от информационных партнеров акции:

- материал в газете «Кто строит в Петербурге»;
- баннер на ktostrorit.ru, stroypuls.ru;
- материал на ktostrorit.ru, stroypuls.ru.

Подарите детям здоровое детство!

Затраты на одну операцию обычно не превышают 150 000 рублей, её можно оплатить полностью или частично.

Акция продлится до 13 июня 2016 года.

По вопросам участия обращайтесь: тел. (812) 438-77-90; e-mail: vmeste@stroimdobro.org
www.stroimdobro.org

При поддержке:



Полное наименование: Благотворительный Фонд «Строим Добро» Юр. адрес: 195027, Санкт-Петербург, ул. Конторская, д. 11, лит. А
ИНН 7806291090 КПП 780601001 Р/с № 40703810600020004188 БИК 044030835 К/с 301018107000000000835
Наименование Банка: филиал Банковский центр БАЛТИКА ПАО Банк. ЗЕНИТ. При переводе средств в строке «Назначение платежа» просим обязательно указывать формулировку «пожертвование».

РЕКЛАМА



в Петербурге
Кто строит

2016
День строителя
Национальный профессиональный праздник
80 лет с момента учреждения

Конкурс детских рисунков



«Мои родители – строители!»

К участию приглашаются дети от 6 до 12 лет

Работы принимаются до 11 июля 2016 года

Лучшие работы планируется представить на выставке в Ледовом дворце в День строителя

Победителям – ПРИЗЫ!

Отсканированные рисунки в формате jpg присылайте на e-mail: ssoo_pr@mail.ru или загружайте на сайте www.ktostrorit.ru

РЕКЛАМА