



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



Ипотека
на гребне волны

СТР.
6



За банкротство
ответят
менеджеры

СТР.
8-9



Застройщики
вложат в социалку
еще 30 млрд рублей

СТР.
10-11

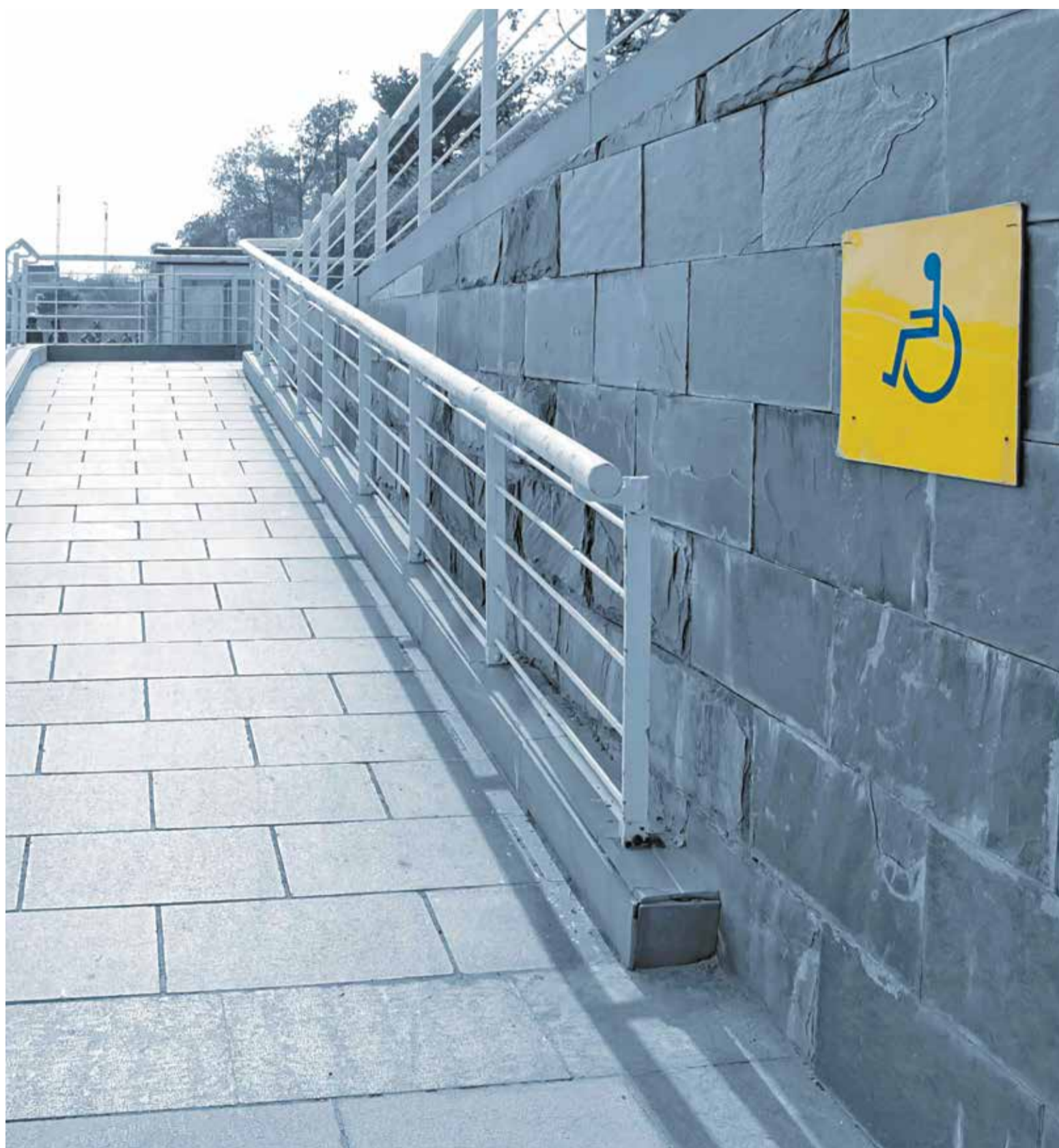


Союз строительных
объединений
и организаций



Строители
Петербурга
готовятся к съезду

СТР.
15



ДЕЛО РУК САМИХ УТОПАЮЩИХ

Татьяна Мишина

Принятое летом Постановление Правительства РФ № 649 вносит существенные изменения в создание доступной среды для инвалидов. За три года работы программы «Доступная среда» в Петербурге проведены работы лишь в 0,7% всего жилого фонда. На осуществление программы в 2016–2020 годах, по предварительным оценкам, потребуется порядка 280 млрд рублей. Реальные цифры могут оказаться еще выше.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 17 ОКТЯБРЯ

ТОРГИ

РАД назначил торги по продаже двухэтажного здания площадью 4,1 тыс. кв. м с земельным участком 9,6 тыс. кв. м, находящегося в аренде до 2065 года. Здание построено и сдано в эксплуатацию в 2015 году, но фактически не использовалось. Будущий владелец может использовать его под коммерческие цели. Объект расположен вдоль Парашютной улицы по направлению выезда из города. Имеются подключения ко всем необходимым инженерным коммуникациям. Перед зданием есть открытая парковка. Начальная цена – 350 млн рублей.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

В НОСТРОЙ разработаны типовые положения договоров специальных банковских счетов для размещения средств компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств и возмещения вреда саморегулируемых организаций. Представлены проекты договоров с АО «Альфа-Банк», АО «Газпромбанк», ПАО «ВТБ», ПАО «Сбербанк», ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», АО «Россельхозбанк». НОСТРОЙ обращает внимание на отдельные положения договора, связанные с операциями по банковскому счету; на нулевые тарифы банковского обслуживания счетов, обязательное начисление процентов, а также сохранение процентной ставки по депозитам в случаях, если средства компенсационных счетов будут размещены в банках из утвержденного Банком России перечня.

ВЛАСТЬ

В ряде регионов рекомендовано установить прямое подчинение главного архитектора губернатору. На сегодняшний день об исполнении указанного поручения в Минстрой России отчитались 60 субъектов. 17 регионов выполнили поручение в полном объеме. Половина субъектов, представивших информацию, приняли поручение к исполнению, 13 (22%) регионов не выполнили поручение по причине отсутствия должности главного архитектора в штатной структуре. С предложением о повышении статуса архитектора выступил министр строительства Михаил Мень. «У главы регионального строительного ведомства и архитектора, который ему обычно подчиняется, – разные задачи. Если первый в первую очередь решает проблему объемов ввода жилья, иногда невзирая на последствия для городской среды, то второй должен эту среду создавать и делать комфортной. Из-за подчиненности архитектора большая часть градостроительных решений принимается в пользу объемов жилья, что противоречит тренду национально-го проекта "ЖКХ и городская среда", который реализуется в стране», – отметил замминистра Андрей Белюченко.

ВТОРНИК 18 ОКТЯБРЯ

ТОРГИ

40 млн Р

выделит Центральная городская публичная библиотека им. В. В. Маяковского на выполнение работ по реставрации интерьера ротонды и кровли купола ротонды бывшего церковного зала в здании по адресу: **Невский пр., д. 20, лит. А**. Здание постройки 1830-х годов относится к объекту культурного наследия федерального значения «Дом голландской церкви». По результатам историко-культурной экспертизы проектной документация, помещение ротонды в настоящее время находится в неудовлетворительном техническом состоянии и требует реставрации красочного слоя, штукатурного покрытия, лепного декора, оконных заполнений, паркета, а также ремонта чердачного перекрытия и инженерных сетей. Заявки на участие в конкурсе с ограниченным участием принимаются до 7 ноября 2016 года.

ПРОЕКТ

Комитет по инвестициям проводит открытый конкурс на право заключения концессионного соглашения о создании и эксплуатации поликлиники в Пушкинском районе Санкт-Петербурга сроком на 30 лет. Заявки на участие в конкурсе подаются в течение 31 рабочего дня. Конверты вскроют 30 ноября 2016 года. Участники конкурса подают свои конкурсные предложения в течение 61 рабочего дня со дня направления уведомления о предоставлении конкурсных предложений. Рассмотрение и оценка конкурсных предложений, определение победителя конкурса и подписание протокола рассмотрения и оценки конкурсных предложений – в течение 25 рабочих дней со дня вскрытия конвертов.

СУД

Ленинский районный суд Петербурга постановил прекратить уголовное преследование по обвинению в злоупотреблении полномочиями трех фигурантов «трубного дела» в связи с истечением срока давности, сообщает РАПСИ. От уголовной ответственности освобождены: бывший директор СПб ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса» Константин Мосин, бывший начальник отдела строительства котельных и тепловых сетей «Управление заказчика» Анатолий Хютти и бывший начальник отдела подготовки и координации производства «Управление заказчика» Леонид Шишов. Однако Смольный может обратиться в суд с гражданским иском к этим лицам.

СРЕДА 19 ОКТЯБРЯ

АУКЦИОН

ООО «СК «Дальпитерстрой» стало единственным участником конкурсов Смольного на закупку квартир в строящихся домах. По условиям конкурса победитель должен передать 179 двухкомнатных квартир общей стоимостью не более 690,8 млн руб. и 174 однокомнатные квартиры общей стоимостью не более 479 млн руб.

ТОРГИ

295 млн Р

освоит компания «Ренессанс-Реставрация», выигравшая на конкурсе право реставрации особняка барона Штиглица на Английской набережной. Объект, являющийся памятником архитектуры XIX века, нужно отреставрировать к ноябрю 2017 года. Максимальная цена контракта – 298 миллионов рублей. В торгах участвовало также ООО «Промпроект», предложившее выполнить работы за 223,5 миллиона рублей. При более высокой стоимости контракта победитель опередил конкурента по критерию «квалификация и деловая репутация».

АНТИМОНОПОЛЬЩИКИ

Аукцион на 19 млн рублей отменен решением комиссии отдела госзакупок Ленинградского УФАС России. Поводом для пересмотра результатов аукциона послужила жалоба одного из заявителей – ООО «Предприятие ПИК». Заказчиком конкурса выступало ГКУ «Ленавтодор». Участника аукциона возмутило требование указать в конкурсной документации не конкретные, а интервальные значения размеров элементов дорожного ограждения. Как сообщает пресс-служба ведомства, такие же «нарушения» допустили другие заявители, кроме одного.

РЕСТАВРАЦИЯ

14,5 млн Р

заплатит Музей городской скульптуры за корректировку и согласование проектной документации по реставрации и капремонту главного здания и служебного корпуса усадьбы «Уткина дача». После реставрации памятник архитектуры XVIII–XIX веков будет приспособлен для современного использования в рамках разработанной сотрудниками музея «Концепции развития территории усадьбы». Заявки принимаются до 9 ноября 2016 года. Заявки на участие в конкурсе с ограниченным участием принимаются до 7 ноября 2016 года.

ЧЕТВЕРГ 20 ОКТЯБРЯ

АНАЛИТИКА

Выпуск цемента российскими заводами в январе – сентябре 2016 года к январю – сентябрю 2015 года сократился на 10,8% и составил 43,6 млн тонн. Потребление цемента уменьшилось на 10,9%, до 44,4 млн тонн. Импорт цемента по сравнению с 2015 годом просел на 33,9% и составил 219 тыс. тонн. Объем ввоза цемента в РФ с начала 2016 года уменьшился на 31,8%, до 1566 тыс. тонн. Доля перевозок железнодорожным транспортом в январе – сентябре 2016 года увеличилась с 45,3 до 48,8% к соответствующему периоду прошлого года, а доля перевозок авто- и прочим транспортом уменьшилась с 54,7 до 51,2%. При этом объем перевозок цемента железнодорожным транспортом с начала 2016 года составил 21,7 млн тонн, что на 0,9 млн тонн (-3,9%) меньше, чем за январь – сентябрь 2015 года.

ТОРГИ

43 млн Р

готов выплатить Комитет государственного заказа Ленобласти за строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в Приозерске. В областном бюджете на 2016 год запланировано почти 1,5 млн рублей, на 2017 год – 30,577 млн рублей. К участникам электронного аукциона установлены дополнительные требования, связанные с наличием опыта исполнения контракта на выполнение соответствующих строительных работ за последние 3 года. При этом стоимость ранее выполненных контрактов должна быть не менее 20% от выставленного на аукцион. Подавать заявки можно до 8 ноября 2016 года. Заявки на участие в конкурсе с ограниченным участием принимаются до 7 ноября 2016 года.

СУД

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд удовлетворил жалобу Комитета по строительству о приостановке на год деятельности застройщика ООО «Ареал», который привлекал денежные средства участников долевого строительства. Речь идет о возведении ЖК «Вариант». Ранее Комитет обращался в арбитраж по этому вопросу, однако суд отказал в удовлетворении требований. Апелляционная жалоба, поданная в июле, была удовлетворена. Завершение строительства ЖК «Вариант» находится на контроле Комитета по строительству. На сегодня готовность объекта составляет всего 10%, в то время как разрешение застройщику было выдано до 24 февраля 2017 года. Ни один из восьми корпусов так и не был построен.

ПЯТНИЦА 21 ОКТЯБРЯ

ИПОТЕКА

Более 110 млрд рублей предполагается направить на реализацию приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье». Это первый приоритетный проект, который готов к утверждению вместе с целевыми показателями: объемом ввода жилья, количеством выдаваемых ипотечных кредитов, объемами ежегодного финансирования приоритетных проектов и коэффициентом доступности. По словам главы Минстроя России, по данной программе нужно построить 100 млн кв. м. Рост количества ипотечных кредитов должен составить с 700 тыс. в 2015 году до 1 млн кредитов в 2018 году и 1,2 млн в 2020 году. «Объем финансирования "пилотных" проектов арендного жилья составит 15 млрд руб. в 2018 году и 20 млрд руб. в 2020 году», – сообщил Михаил Мень. Минстрой уже разработал правила по предоставлению поддержки проектам жилищного строительства.

ДОЛЬЩИКИ

ООО «СК «Дальпитерстрой» завершает работы на долгостроях. Расположенные в Пушкинском районе, пос. Шушары, уч. 463, корпуса 1 и 2 ЖК «Шушары» находятся на стадии завершения. Идет благоустройство территории, завершается монтаж внутренней и внешней инженерии и устройство кровли. Ведутся обмеры помещений ПИБ. Дома по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 12 (северо-восточное дома № 4, литера А, по Заречной ул.), также находятся в стадии высокой готовности. Там ведутся фасадные работы. По предоставленным Комитетом по строительству графикам, застройщик планирует ввести оба объекта до 1 января 2017 года.

СОЦЖИЛЬЕ

Для сельских жителей в Ленобласти строят 5 многоквартирных домов. Ключи от квартир получили 24 семьи (75 человек). Все они – работники аграрного сектора и участники программы «Устойчивое развитие сельских территорий». Из бюджетных источников участникам программы оплачивается 70% стоимости жилья. С 2016 года молодым специалистам, избравшим способ улучшения жилищных условий путем долевого строительства и индивидуального жилищного строительства, решением областного правительства оплачивается 90% стоимости жилья. До конца 2016 года по программе планируются к сдаче в эксплуатацию 22-квартирный жилой дом в поселке Дзержинского Лужского района, 57-квартирный дом в поселке Сосново Приозерского района, 30-квартирный дом в поселке Рабитицы Волосовского района.

ПРОБЛЕМА

ДЕЛО РУК САМИХ УТОПАЮЩИХ

НАЧАЛО НА СТР. 1

По данным СПб ГБУ «Центр технических средств реабилитации (ЦТСР)», в Санкт-Петербурге зарегистрированы 664 тысячи человек, которые относятся к маломобильным группам населения (то есть примерно каждый восьмой житель города). Из них 12 тысяч колясочников, 10–12 тысяч слепых и слабовидящих, примерно 10 тысяч глухих.

«Чтобы понять, сколько на самом деле денежных средств понадобится для решения проблем, связанных с обеспечением доступности жилых и общественных зданий для этих горожан, надо провести масштабное обследование», — поясняет директор СПб ГБУ ЦТСР Матвей Лукин. Именно 2016 год в Петербурге отведен на актуализацию реестра, обследование и паспортизацию объектов. По его словам, пока полной картины по жилым и общественным объектам нет. Нет и понимания, как и чем эти объекты должны быть оборудованы — здесь у федеральных экспертов много разногласий. Даже по зданиям типовых серий ни в одном субъекте Федерации еще не выработаны ни методика, ни перечень достаточных и необходимых мероприятий.

Надо признать, что в Петербурге сделано крайне мало для создания безбарьерной среды: за счет средств программы «Доступное жилье» за три года, с 2013-го по 2015 год, из более 23 000 жилых домов только в 165 проведены работы по повышению доступности для инвалидов, и то не полностью. Программа практически не решила социальные проблемы инвалидов-колясочников: 80% из них по-прежнему не в состоянии выйти на улицу без посторонней помощи, так как подъезды жилых домов не оборудованы пандусами и другими устройствами.

«С 2013 года в Общественной инспекции инвалидов находится 88 обращений от людей, которые не могут, но хотели бы иметь возможность самостоятельно покинуть квартиру», — поясняет член инспекции Виктор Панов. — Их проблемами занимаются многие организации,



но результатов пока не видно. За это время двое заявителей скончались, двое отказались от заявлений, десять человек нашли средства, чтобы самим обустроить подъезды и лестничные клетки.

По словам общественника, из этого списка примерно треть объектов предусматривает безусловное переселение в жилье с другими условиями доступности, но треть объектов требует незначительных средств финансирования, которые можно было бы привлечь в рамках текущего и капитального ремонта. Благо на рынке есть множество мобильных и разбираемых пандусов или подъемников, не требующих согласования с МЧС и КГА. Однако подобные запросы почти всегда встречают со-

противление со стороны управляющих компаний и ТСЖ.

Надежды на изменения участники рынка связывают с принятием в июле этого года Постановления Правительства РФ № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов». Теперь, по словам Ирины Сергеевой, начальника отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета, вопрос об изменении условий проживания инвалида будет решаться на основе изучения медицинских и прочих документов, а также обследования имущества жилого дома. В случае экономической целесообразности реконструкции или ремонта многоквартирного дома для

приспособления помещений под нужды инвалида эти работы можно будет включить в план реконструкции за счет городского бюджета. Инвалидам, чье жилье невозможно приспособить под их нужды, могут предоставить новую жилплощадь. Однако пока у исполнителей нет целого ряда предусмотренных постановлением форм, которые все еще проходят этапы разработки и согласования. Кроме того, на стадии согласования находится подготовленный в Жилищном комитете проект постановления правительства СПб по реализации положений Постановления № 649. Говорить о том, как будет строиться работа в рамках регионального документа, пока преждевременно, считает Ирина Сергеева.

Чуть лучше складывается ситуация

с обеспечением доступности на строящихся объектах, поскольку с июля 2015 года вступил в силу обязательный к применению Свод правил № 59 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

«Застройщики нового жилья — это наш основной потребитель, — уверяет генеральный директор ООО «Завод подъемных платформ» Никита Талберг. — Оборудование используется при оснащении новостроек и предусматривается проектами. Стоимость подъемников начинается с 200–300 тысяч рублей — для строительства многоэтажного жилого дома это не так много. Есть примеры применения подъемников на стадии проектирования целых жилых комплексов».

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

в Петербурге
Кто строит

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

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

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

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



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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ЛЕНОБЛАСТЬ ШЛИФУЕТ ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ

Вера Лаговская

Сразу два проекта получили согласование на Градсовете Ленобласти. Один из них будет реализован в Новом Девяткино, другой – в Аннинском СП, в деревне Куттузи. Несмотря на одобрение Градсовета, оба проекта имеют много «но».

ШКОЛА СТАЛА БОЛЬШЕ, А ВЫСОТА МЕНЬШЕ

ООО «СК «Дальпитерстрой» вот уже третий раз представило на суд Градсовета эскизы для застройки территории Нового Девяткино. В этот раз застройщик учел все рекомендации экспертов.

На первом Градсовете поправки касались высотности. На территории сельских поселений Ленобласти запрещено строить здания выше 12 этажей, а инвестор запроектировал комплекс на 23 этажа.

На втором заседании архитектурного сообщества компании было рекомендовано увеличить количество мест в детских садах и школах. На тот момент в жилом комплексе были запроектированы школа на 275 мест и два садика по 90 мест. Глава Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев отметил, что район уже перерос рамки сельского поселения и мест в соцобъектах жителям не хватает.

На этот раз в проекте запланированы школа на 400 учеников и два детских сада – на 110 и 160 детей. Мест создано даже несколько больше, чем рекомендовали застройщику. Однако проектирование с запасом тоже насторожило Комитет по строительству Ленобласти. «Сомнения вызывает рентабельность школы на 400 мест», – комментирует начальник сектора реализации крупных строительных проектов Комитета по строительству Ленобласти Ирина Максимова. Кроме того, она отметила, что застройщик еще не заключил договор в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги», что уместно было бы сделать уже на этой стадии.

Несмотря на финальное «одобрение», члены Градсовета обратили внима-

ние проектировщиков на то, что эскизу не хватает качественного композиционного решения и логики внутриквартальной дорожной инфраструктуры. Проще говоря, чтобы пройти, например, из дома к школе, отдельным жителям придется делать крюки вокруг перегородившего дорогу детского сада. Еще один нерешенный момент проекта – православный храм. Именно с него началась застройка в этом районе. Но храм до сих пор не внесен в ПЗЗ территории. По словам представителя застройщика, храм – один из приоритетов проекта – будет достроен, несмотря на увеличение сметы по соцобъектам.

Кроме замечаний по проекту девелопер получил общую организационную рекомендацию – начинать согласования планировки территории непосредственно с уровня администрации Нового Девяткино, а лишь потом выходить с проектом на Градсовет.

И все же проект одобрен, и его реализация начнется в следующем году. На территории в 17,1 га СК «Дальпитерстрой» возведет восемь 12-этажных домов общей жилой площадью 144,3 тыс. кв.м. Этот жилой фонд рассчитан на 4,4 тыс. жителей – по 30 кв. м на человека. Проект предполагает подземные гаражи на 1766 мест.

ЗЕМЛИ НЕ ПО СТАТУСУ

Второй проект получил согласование, но лишь как эскиз. Он предполагает застройку секционными и точечными жилыми домами территории в 23,4 га в деревне Куттузи Аннинского сельского поселения. Жилой фонд района может составить 129 тыс. кв.м. Предполагается, что здесь смогут жить около 4,3 тыс. человек. Из социальных объектов в про-



екте планируются школа на 400 учеников и два детских сада по 130 мест каждый, спортивный комплекс с бассейном, опорный пункт полиции и две аптеки.

Однако, чтобы построить все эти объекты, нужно определиться со статусом земель. Сейчас территория для застройки находится в категории земель сельскохозяйственного назначения. Чтобы строить, собственник участка «Агросоюз «Регионы» должен перевести его в статус земель для жилого строительства. Застройщика у комплекса пока нет, но уже сейчас ясно, что строить на этом участке будет экономически выгодно. Заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин отметил, что Ломоносовский район, где может реализоваться проект застройки, является одним из самых перспективных направлений для покупки жилья, так как рядом расположены культурные, образовательные и исторические центры: Стрельна, Петергоф, Гатчина. Кроме того, у района хорошая транспортная доступность с перспективой развития.

Власти Ленобласти тоже развивают район. «Совместно с Санкт-Петербургом и федеральными структурами мы

планируем соединить кольцевую дорогу с Кингисеппским шоссе, построить объезд Красного Села, решить вопрос с ремонтом и расширением Геологической улицы от Красносельского шоссе до границы Ленинградской области», – сказал Михаил Москвин.

Напомним, что на сегодня Ленобласть выдала разрешений на строительство, которых хватит на пять лет строительства. Одна из самых важных задач, поставленных федеральными органами власти региону, – увеличение объемов малоэтажного строительства на 20%.

НОВОСТЬ

ГРАДПЛАНЫ ОТМЕНЯТ

Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области предписал отменить градостроительные планы в микрорайоне Южный города Всеволожска, которые не соответствуют нормативам.

Проект планировки территории (ППТ) для этих участков был утвержден в ноябре 2012 г. Комитет провел проверку градостроительной документации и выявил превышение нормативов по плотности и высотности. ПЗЗ устанавливает для этой территории предельную высотность зданий 30 м, а в градпланах значится 51 м. Участок, зарезервированный под строительство школы, в 2 раза меньше, чем требуется по нормативам, а в общем ППТ для микрорайона Южный отсутствует планируемое подключение жилых кварталов к региональным дорогам, сообщает администрация Ленобласти. По словам представителя администрации, предстоит отмена градпланов на строительство в общей сложности около 400 000 кв.м.

Это может коснуться проектов компаний «Главстройкомплекс» и «Гаранть». «Разрешения на строительство для участков, где уже возводится жилье и есть дольщики, отменяться не будут», – утверждает заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин. По его словам, градостроительные документы для Южного необходимо доработать, а часть – разработать заново.

КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

по вопросам, связанным с вступлением в силу
Федерального закона № 372-ФЗ

для строительных компаний – членов СРО А «Объединение строителей СПб»

по понедельникам и средам с 15:00 до 17:00

Санкт-Петербург, 9-я Красноармейская, д. 5

Контактный телефон: (812)326-50-55

КОНФЛИКТ



СЕРНЫЙ МОСТ БЕЗ КОМПРОМИССОВ

Вера Лаговская

Мост через остров Серный – еще один долгострой Петербурга, ценой 9 млрд рублей. Уже год как он строится – без разрешения на строительство и под пристальным контролем общественности.

Проект моста через остров Серный внесли в Генплан еще в 1948 году. В 2010 году он стал самым крупным бюджетным проектом города, но не состоялся из-за нехватки средств в казне. Сегодня мост строится без разрешительных документов.

На прошлой неделе информация об отсутствии разрешения на строительство проекта еще раз подтвердилась. Представители государственного заказчика строительства СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» и Комитета по развитию транспортной инфраструктуры не отрицают факт отсутствия разрешения. Чиновники объясняют этот казус тем, что пока не решены имущественные вопросы с собственниками дома по адресу: Ремесленная ул., 3, который стоит как раз на пути строительства съезда. «На сегодняшний день вопрос решен по 12 земельным участкам, а по остальным идут судебные разбирательства», – комментирует пресс-служба КРТИ.

Однако мост активно строится, демонстрируя полную уверенность заказчика в скором решении проблемы.

По данным общественных организаций, расселение дома проходит с нарушением 32-й статьи Жилищного кодекса, по которой компенсация собственникам положена не только за собственность. Это подтвердил юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Андрей Кулаков: «Помимо рыночной стоимости непосредственно изымаемого жилого помещения и земельного участка под домом возмещение за жилое помещение должно включать все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием. Включая убытки, связанные со съемом временного жилья на период поиска новой квартиры, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение». Однако по факту компенсация

включает только стоимость жилых помещений. Так, две комнаты в коммунальной квартире оценили в 1,9 млн рублей. На сегодня максимум, что можно купить на эти средства – строящуюся студию в самых отдаленных от центра районах. Естественно, ни о какой компенсации аренды жилья на время строительства нового речи нет.

Вторая проблема, в которую упирается новый виадук, – сохранение исторического дома-памятника. Но, как считают эксперты, провести расселение в соответствии с 32-й статьей ЖК – с выплатой законных компенсаций жителям дома – гораздо важнее, чем сохранить памятник.

Эксперт транспортного развития территорий ИТП «Урбаника» Илья Резников выразил мнение, что лучшим вариантом мог бы стать перенос здания на другое место, как это делали в Москве: «Я, как эксперт транспортного развития города, в первую очередь за строительство новых дорог. Здание по Ремесленной, 3, – не самый ценный памятник истории, приходится чем-то жертвовать. Но если говорить об обязательном сохранении, то почему бы не переставить его? Для этого есть технологии – с помощью домкратов здание можно переставить даже вместе с жителями». Практиковать перенос зданий начали еще в 1930-х годах в Москве. Для этого тогда даже была создана отдельная организация – Трест по передвижке и разборке зданий. Именно перемещением по специальным рельсам была расширена Тверская улица. Для Петербурга дом на Ремесленной мог бы стать первым таким опытом.

Напомним, по документам, дом был построен в 1920 году и не попадает под защиту закона № 820–7, запрещающего снос исторических зданий, построенных до 1917 года. Однако градозащитникам удалось найти фотографию 1916 года, на которой виден памятник. Кроме того, когда подняли архивы, нашли проектную документацию здания, датированную 1904 годом. В том же году, по заключению экспертов, здание было построено.

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

- 1948 год** – мост через остров Серный включают в Генплан Петербурга.
- 2008 год** – планируется начать строить мост. Тендер на строительство моста стоимостью 10 млрд рублей выиграл «Мостостроительный отряд № 19». Первоначальный проект предполагал строительство S-образного вантового моста вдоль острова Серный на высоте 14 м над Невой. На момент обсуждения этот проект – самый крупный из когда-либо финансируемых бюджетом города.
- 2009 год** – контракт заморожен из-за нехватки средств.
- 2011 год** – контракт расторгнут.
- 18 июля 2012 года** – губернатор Петербурга Георгий Полтавченко говорит о необходимости возобновить проект строительства моста в рамках подготовки дорожной инфраструктуры к ЧМ-2018. Названа дата сдачи объекта – 2017 год. При этом средства на строительство были включены в бюджет лишь в 2015 году.
- Лето 2015 года** – объявлен конкурс на строительство.
- Ноябрь 2015 года** – начало строительства.

НОВОСТИ

«ЕВРОЦЕМЕНТ ГРУП» ОТПРАВИЛ ЦЕМЕНТ НА ФАРЕРСКИЕ ОСТРОВА

Пробная партия цемента «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» отгружена в порту Санкт-Петербурга для покупателей на Фарерских островах. Экспортный цемент был произведен на предприятии «Мальцовский портландцемент» в Брянской области. До Санкт-Петербурга цемент в мягких контейнерах «биг-бэг» вместимостью 1 тонна каждый был доставлен по железной дороге. По словам вице-президента холдинга по продажам и логистике Виктора Саратовкина, поставка включает цемент марки СЕМ I 42,5N. Это нормальнотвердеющий бездобавочный портландцемент класса прочности 42,5. Материал применяется для высокопрочных бетонов с ранней распалубкой, а также при производстве наружных частей монолитного бетона для массивных сооружений и для тонкостенных монолитных сооружений. Ранее сообщалось, что «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» с 2015 года поставляет цемент в страны Балтии и Финляндии. В Финляндии доля холдинга достигает 5% рынка.

УФАС ОТМЕНИЛО АУКЦИОН НА 800 МЛН РУБЛЕЙ

Комиссия Ленинградского УФАС России рассмотрела жалобу ООО «Ризалит» на действия Комитета по строительству Ленинградской области, который выступил заказчиком при проведении электронного аукциона. Речь идет о выборе подрядчика на выполнение работ по строительству волейбольного спорткомплекса в Сосновом Бору стоимостью более 800 млн рублей. Заявитель обжаловал документацию заказчика, которая, по его мнению, была составлена с нарушением законодательства о контрактной системе. В частности, при составлении перечня товаров заказчик руководствовался сметными расчетами, а не спецификацией. Кроме того, разные требования были установлены к одинаковым по-

казателям одинаковых товаров, которые будут использованы для одних и тех же работ. В одном случае заказчик требовал указать конкретные показатели, в другом – диапазонные значения. В результате антимонопольная служба удовлетворила жалобу заявителя, и заказчик получил предписание о внесении изменений в конкурсную документацию.

НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ПОСТРОЯТ АРКТИЧЕСКИЙ МУЗЕЙ

Во фронт-офис «единого окна» для инвесторов поступили заявления о предоставлении земельного участка без торгов для строительства современного Арктического музейно-выставочного центра. Инвестор подал заявление на участок площадью 1,8 га на Среднем проспекте В.О. Проект посвящен техническому и технологическому освоению Арктики. С 10 по 14 октября во фронт-офис «единого окна» поступило еще пять заявлений. Сеть автомобильных газозаправочных станций претендует на земельные участки общей площадью 2,6 га в городе Колпино и Невском районе. А в Невском и Приморском районах на участках площадью 0,3 га и 1,4 га планируется построить объекты коммунального обслуживания. В Калининском районе появится крытый спортивный комплекс на участке общей площадью 2,9 га.

ХАМИТ МАВЛЯРОВ НАЗНАЧЕН ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ ТК 465 «СТРОИТЕЛЬСТВО»

Замминистра строительства Хамит Мавляров назначен председателем Технического комитета по стандартизации «Строительство» (ТК 465). Он сменил на посту замминистра Елену Сиэрра. Комитет работает на базе Федерального центра стандартизации, нормирования и технической оценки соответствия в строительстве. В ТК входят 154 члена. ТК 465 реализует ФЗ № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

18 НОЯБРЯ

ОСЕННИЙ КУБОК

СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ

УЧАСТВУЙТЕ
ВО II БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОМ ТУРНИРЕ
ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ

УЖЕ ПОДТВЕРДИЛИ СВОЁ УЧАСТИЕ:

Заявки на турнир принимаются до 11 ноября 2016 года

Все подробности по тел.: +7 (812) 438-77-90 и на сайте www.stroimdobro.org

Организаторы

Благотворительный фонд

ВСЕСЕЗОННЫЙ ЦЕНТР ПЛЯЖНОГО СПОРТА

ФИНАНСИРОВАНИЕ

ИПОТЕКА НА ГРЕБНЕ ВОЛНЫ

Любовь Андреева

Девелоперы возлагают на ипотеку большие надежды, как на драйвер роста всего рынка. Ставки по ипотечным кредитам могут упасть до 9% уже к 2018 году. В перспективе при таких условиях рынок ипотеки имеет шансы превзойти показатели рекордного 2014 года. Уже в этом году снижение ставки поддержит спрос на недвижимость, и можно ожидать если не роста цен, то увеличения числа сделок.

В 2016 году рынок ипотеки активно восстанавливается. По итогам 8 месяцев, выдано 530 тысяч ипотечных кредитов на сумму 900 миллиардов рублей. Это на 38% выше уровня 2015 года и практически повторяет результат 2013 года. Рекордным был 2014 год, когда выдали более миллиона кредитов на сумму 1,76 триллиона рублей.

В агентстве считают, что ипотечный рынок в РФ имеет кратный потенциал роста. При снижении средней ставки до 10% потенциальная емкость рынка увеличится до 1,2–1,4 миллиона выдаваемых в год кредитов, то есть 2 триллиона рублей.

По прогнозам Агентства по ипотечному жилищному страхованию (АИЖК), ставки по ипотечным кредитам могут упасть до 9–10% уже к 2018 году. Правда, возможным это будет лишь при дальнейшем снижении ключевой ставки ЦБ и при достижении инфляцией целевого уровня в 4%.

Драйвером роста, по мнению финансистов, остается ипотека с господдержкой, в некоторых банках на нее выдается каждый второй кредит. По данным АИЖК, из общего лимита выдачи кредитов в 1 триллион рублей банки уже выдали 720 миллиардов рублей для госпрограмм.

Напомним, правительство РФ, руководствуясь законом о льготной ипотеке, обещало выделить в прошлом году банкам 20 миллиардов рублей для субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение первичного жилья. Целью транша была стабилизация ставок на уровне 12% годовых и ниже. Программа должна была действовать с мар-

ЦИФРА

ПРОГРАММА СУБСИДИРОВАНИЯ ОБЕСПЕЧИТ 40% ВСЕХ ВЫДАЧ. К КОНЦУ ГОДА БУДЕТ ВЫПОЛНЕНА ПОЧТИ НА 100% (950 МЛРД ПРИ ЛИМИТЕ В 1 ТРЛН Р).

Источник: АИЖК и НАФИ

та 2015 года по апрель 2016 года, но ее действие продлили до конца 2016 года.

На прошлой неделе сразу несколько крупных российских банков объявили о снижении ипотечных ставок на все продукты.

Так, АИЖК с 17 октября снизило ставки на 0,25 процентного пункта (п.п.). По программе «Ипотека с государственной поддержкой» ставки составляют 10,75–11,25% годовых, в зависимости от первого взноса. По самому популярному кредиту на 15 лет ставка составила 11%. С учетом дополнительного вычета в 0,25 п.п. для социальных категорий граждан при покупке строящегося жилья ипотеку можно оформить от 10,5% годовых. Оформить ипотеку АИЖК по сниженным ставкам можно до конца 2016 года.

В начале августа глава Сбербанка Герман Греф на встрече с президентом РФ Владимиром Путиным заявил, что ставки по ипотеке в РФ в 2017 году вполне могут снизиться ниже 11%.

Сбербанк с 18 октября снизил ставки по продуктам ипотечного кредитования на 0,5 п.п. Новый диапазон ставок составит 12–13,5% годовых в рублях. Для программ с господдержкой ставка снижена до 11,4% годовых.

Специальные предложения по ставкам от 11,5 до 13% до конца года доступны в Москве, Санкт-Петербурге, Московской, Ленинградской областях и т.д. Ипотека с государственной поддержкой может быть снижена до 10,9%. Молодые семьи смогут подать заявки по ставкам от 10,75% до 12,5% – в регионах со специальными условиями, и от 11,25% до 13% – в других регионах.

Последний раз ставки по ипотеке банк снижал летом – с 12 июля было снижение на 0,5 п.п.



Банк	Снижение ставки, процентных пункта (п.п.)	Ставка по ипотеке с господдержкой, %	Ставка на наиболее популярные кредиты, %	Ставка у партнеров-застройщиков, %	Ставка для социальных категорий, %
АИЖК	0,25	10,75–11,25	11	10,75	10,5
Сбербанк	0,5	10,9–11,4	12–13,5	11,5–13	10,75–13
ВТБ 24	0,5	10,9–11,4	12,1–13,1	12,1	11,15

ЦИФРА

ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ В 2016 ГОДУ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РФ ПРЕВЫСИТ ПРОШЛОГОДНИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ НА 30% И СОСТАВИТ 1,5 ТРЛН Р

Источник: АИЖК и НАФИ

Как отмечает старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов, ипотека в РФ продолжает восстанавливаться и является драйвером роста всего рынка розничного кредитования.

ВТБ 24 также снизил ставки по всей линейке ипотечных программ на 0,5 п.п. Самая низкая ставка сохранилась для кредитов с господдержкой. По данным банка, по этой программе сейчас выдается каждый второй кредит.

«Мы ожидаем, что в следующем году рынок будет достаточно крепким, чтобы развиваться и без программы господдержки, и ставка, в среднем по рынку, стабилизируется на уровне 12,5–13% годовых», – отмечает Осипов.

«Снижение ставок было вполне ожидаемым, особенно после того, как на те же полпроцента была снижена ключевая процентная ставка. Помогает и общая стабилизация на рынках, и большая уверенность в стабильности рынка недвижимости», – комментирует ситуацию Максим Ельцов, глава Первого ипотечного агентства.

КСТАТИ

Сбербанк снизил ставку до 10,9% годовых для клиентов «Строительного треста» по программе «Ипотека с государственной поддержкой». Минимальный размер первоначального взноса должен составлять 20% стоимости приобретаемого жилого помещения. Срок кредита: от 12 месяцев до 30 лет. Срок действия акции – до 31 декабря 2016 года. Ипотечное кредитование по сниженной процентной ставке доступно покупателям квартир в ЖК OSTROV на Петровском острове, ЖК «Капитал» (5-й и 6-й лоты) в Кудрово, ЖК NEWПИТЕР (3-й и 5-й лоты) в пос. Новоселье, ЖК «Пляж» в Сестрорецке.

Банк «Глобэкс» снизил ипотечную ставку по программе государственной поддержки до 11,3% для покупателей квартир в жилых комплексах компании «Строительный трест». В настоящее время банком аккредитованы следующие объекты компании «Строительный трест»: ЖК OSTROV на Петровском острове, ЖК «Капитал» (5-й и 6-й лоты) в Кудрово, ЖК NEWПИТЕР (3-й и 5-й лоты) в пос. Новоселье, ЖК «Пляж» в Сестрорецке.

Сбербанк снизил ставку по ипотеке на квартиры «ЛенСпецСМУ» до 10,9% годовых на ипотеку с государственной поддержкой. Минимальный первоначальный взнос: от 20% от стоимости квартиры. Лимит кредита для жителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области: до 8 млн рублей. Кредит предоставляется на срок до 30 лет. Предложение действует до конца 2016 года.

ПАО «Сбербанк» предлагает промо-ставку 10,9% годовых по ипотеке с господдержкой на готовые квартиры первой очереди ЖК «Огни Залива» и третьей очереди ЖК «Академ-Парк» от «БФА Девелопмент».

Эксперт уверен, что заинтересованность банков растет, они конкурируют между собой, и снижение ставок – один из механизмов борьбы за заемщиков. Так, Сбербанк, как лидер рынка, обладающий наибольшим ресурсом по привлечению капитала, видит в этом перспективу своего развития. ВТБ 24, как второй игрок рынка ипотеки, отставать не намерен. «Если посмотреть историю их отношений, их предложения всегда между собой конкурируют на радость

заемщикам и рынку. Поэтому и их ответ был ожидаемым», – уточняет г-н Ельцов.

Снижение ставок должно до конца текущего года повысить спрос на новостройки, уверены в АИЖК. Общий объем спроса на жилье в пятилетней перспективе составит 300 миллионов квадратных метров. Его формируют 6 миллионов семей, из которых не менее 50% планируют приобрести жилье с использованием ипотеки.

ЦИФРЫ

С учетом собственных средств населения (первый взнос), в строительную отрасль уже привлечено

более 1,1 ТРЛН Р и профинансировано строительство

более 20 млн кв. м жилья.

Источник: АИЖК и НАФИ

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

УСТРОЙ РЕВОЛЮЦИЮ

Каждый предприниматель с амбициями мечтает создать что-то новое и привлекательное для множества людей и вывести на рынок продукт, который завоеует весь мир. Гай Кавасаки, один из создателей мифа Apple, в написанной в соавторстве с Мишель Морено книге «Революционный продукт. Как создать и вывести на рынок» щедро делится своими наблюдениями и рекомендациями, способными помочь на пути к этой мечте.

Кавасаки настолько присуща агрессивно-самоуверенная тональность, что российским издателям даже пришлось приглушить ее при переводе названия. В оригинале книга называется «Правила для революционеров: капиталистический манифест для создания и маркетинга новых товаров и услуг» («Rules for Revolutionaries: The Capitalist Manifesto for Creating and Marketing New Products and Services»).

Но нельзя не признать, что у автора есть определенные основания для такой самоуверенности. Разработанная им для «яблочной» компании маркетинговая концепция работает до сих пор, и работает превосходно. Так что к его попытке структурировать свой (и не только свой) опыт стоит отнестись со вниманием.

ПРИДУМАЙ ПРОДУКТ

У всех есть свои представления о том, как придумывается прорывная идея. Кто-то видит ученого в белом халате перед лабораторным столом, кто-то — мыслителя, удобно устроившегося в любимом кресле, а кто-то — молодого человека, злоупотребляющего стимуляторами в гараже. Однако внешние проявления не дают картины мыслительного процесса. По мнению Кавасаки, есть три главных этапа революционного мышления.

Первый из них — освобождение разума от предубеждений, ограничивающих ваши возможности. Предубеждения возникают не на пустом месте, это результат предыдущего опыта. Но по этому же принципу возникают и суеверия. Когда-то с кем-то случилось несчастье после того, как он прошел под прислоненной лестницей. И, несмотря на всю абсурдность этого убеждения, многие по сей день думают, что проход под лестницей может принести беду. Точно такие же заблуждения существуют во всех областях человеческой деятельности, и они воспринимаются как догмы. Автор книги советует составить перечень догм, которым подчиняется ваша компания. И после этого спросить себя, откуда они взялись, уместны ли сейчас и будут ли уместны в будущем.

Важно приучить себя выходить за рамки, видеть проблему в максимально широком контексте, отходить от очевидных решений. Именно так возникли электронные книги — потребовалось отказаться от убеждения, что книга — это листы бумаги, которые надо перероверчивать. Кстати, я лично от этого заблуждения так пока и не отказался, потому что люблю именно бумажные книги, но постепенно рискую остаться в меньшинстве.

Второй этап — поиск точек приложения вашей изобретательности, слабых мест на существующем рынке. Нужно попытаться обнаружить то, что не удовлетворяет людей в текущем положении вещей. Это может быть, например, излишнее ожидание в сфере обслуживания или отсутствие подразумеваемой функции в технике.

Иногда нужно разделить проблему и сосредоточиться на той ее конкретной части, которая нуждается в разрешении. Тогда, вероятно, вы сможете использовать уже имеющиеся решения для

остальной задачи и получить масштабный результат. Помните, что самые узкие места находятся на стыке между составляющими, часто это хорошая точка приложения вашей изобретательности.

Третий этап Кавасаки называет кристаллизацией. Это стадия, когда в результате предшествующих процессов идея появляется на свет. Свободный разум, направленный в нужную сторону, рождает новое решение.

Кстати, в качестве альтернативного варианта создания оригинальной идеи автор книги напоминает о побочных результатах исследований, нацеленных на решение совсем других проблем. Алхимики, пытаясь добыть философский камень, практически изобрели современную химию.

Также эффективно бывает воспользоваться помощью человека, не специализирующегося на проблеме и тем самым не ограниченного рамками, известными профессионалам. Разумеется, от непрофессионала не стоит ожидать полностью оформленного решения, но новое направление мысли он может указать.

ЗАПУСТИ ПРОДУКТ

Выпустить идеальный продукт на рынок невозможно по той простой причине, что таких продуктов не существует. Вопрос в степени его несовершенства и вашей готовности к дальнейшему совершенствованию. Общеизвестный факт: «Парку юрского периода» факт: в первый день работы Диснейленда там практически ничего не работало так, как было задумано. Но это не делает Диснейленд менее великой идеей. Сама концепция была такой привлекательной, что публика ей увлеклась.

По мнению Кавасаки, великий продукт должен обладать определенным набором качеств. Ему следует удовлетворять желания покупателя, которые в момент приобретения еще не существовали, то есть иметь глубокую функциональность.

Он приносит удовольствие самим фактом обладания собой. Вещь должна радовать. Например, как книга, напечатанная на приятной на ощупь бумаге, или часы, собранные вручную. Он хорош в течение всего жизненного цикла, включая качественный сервис. Он обладает элегантно-дизайном, благородным и соответствующим содержанию и функционалу. И, что немаловажно, великий продукт должен быть выразительным, вызывать сильные эмоции. Кстати, эти эмоции могут быть и непременно будут не только положительными. Любая инновация вызывает у части людей дискомфорт, к этому надо быть готовым.

Чтобы совершить революцию, нужна великая команда. Представление Кавасаки о такой команде основано на его специфическом личном опыте, поэтому к его словам стоит относиться весьма критически. Он видит идеального лидера сильной личностью с великими замыслами, мало интересующейся чужим мнением и уверенно идущей за своей мечтой. Члены его команды — малочисленная и обособленная группа фанатичных идеалистов, преданных делу. Они

работают в предельно неформальной атмосфере, в тесном и неудобном помещении, что стимулирует общение и создает понимание важности запустить продукт как можно скорее. Этот небольшой раздел книги представляет скорее исторический интерес, но какие-то полезные мысли можно найти и здесь.

Великой команде, по каким бы принципам вы ее ни сформировали, предстоит воплотить великую идею в великий продукт. В этом процессе могут пригодиться практические концепции, которые предлагает автор.

Нужно иметь смелость искать недостатки в существующих на рынке товарах и услугах, верить в то, что они могут и должны быть лучше, эффективнее. Следует прислушиваться к своей интуиции. Если вы чувствуете, что идея хороша, то не так важно, что по этому поводу считает общественное мнение. Изобретать надо для себя. Вы должны нуждаться в том, над чем работаете, иначе вы не сможете осознать, каким продукт должен быть. Стоит максимально использовать уже существующие ингредиенты — это экономично и просто.

Лучше игнорировать скептиков. Потребительские исследования очень зависят от формулировки задаваемых вопросов. К тому же при опросах люди по разным причинам могут массово вводить в заблуждение, к примеру, желая составить о себе ложное положительное впечатление. Эксперты руководствуются своими предубеждениями, подкрепленными излишней самоуверенностью, — ведь они «эксперты». Собственные сотрудники могут утратить объективность, «влюбившись» в свою разработку. Руководители обычно консервативны. А если смотреть на конкурентов как на образец при принятии решения, то вы всегда будете плестись в хвосте.

После выпуска революционного продукта должен начаться процесс его непрерывного совершенствования. Это тяжело и неприятно, но неизбежно. Хорошо знакомый всем последователям бережливого производства Цикл Деминга актуален и здесь — след за выходом к потребителю наступает этап доработки.

Реальный покупатель является лучшим испытателем. Только его мнение о необходимости изменений и играет роль. Тот, кто не купил ваш товар, может просто теоретизировать, важны настоящие клиенты. И чем скорее вы начнете получать недовольные отзывы, тем раньше вы сможете устранить их причины и удовлетворить больше потребителей. Возможность доработки и повышения качества разумно включить в продукт изначально.

ПРОДАЙ ПРОДУКТ

После того как революционный продукт придуман, изготовлен и выпущен на рынок, осталось его продать. В начале революции вам предстоит преодолеть пять барьеров, мешающих принятию товара.

1. Люди не знают, что вы создали нечто великое, их нужно познакомить с новым предложением. То, чего вы не знаете, для вас не существует, не так ли?



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

2. Кроме того, люди не хотят принимать ничего нового. Они привыкли к существующему положению вещей и не желают его менять.

3. Человека часто отпугивает сложность. Если к товару прилагается инструкция толщиной в энциклопедию, он мало кого заинтересует.

4. Необходимо предусмотреть каналы продаж. Если дистрибьюторы откажутся продвигать ваш продукт — он умрет не родившись. Возможно, придется придумывать новый канал с нуля.

5. И наконец, цена. Вам хочется поскорее вернуть инвестиции, но если ваше представление о справедливой цене расходится с покупательским, то сделки не будет.

Очень эффективный способ преодоления барьера незнания, широко распространенный в IT-отрасли, — тестирование. Тестовые образцы бесплатны или очень дешевы, но они позволяют попробовать товар и понять, что он нужен (если нужен). Альтернативное решение — гарантия возврата средств. Если вы верите в свой продукт, это может помочь преодолеть предубеждение перед новинкой.

Нужно провоцировать у потенциальных потребителей любопытство. По мнению Кавасаки, имеющей определенный вес компании в этом может помочь эксцентричная, эпатажная реклама.

Очень успешным может оказаться подключение к модному тренду, например борьбе за экологию, против бедности или болезней. К тому же вы сможете принести пользу не только себе, но и обществу.

Классический подход — сегментация потребителей и дальнейшая ориентация на выбранную группу клиентов. Этот метод все так же актуален, к тому же можно выявить и свободные участки рынка.

Прорвавшись через барьеры, надо возводить новые, уже вокруг своих покупателей. Ваш товар должен восприниматься как эксклюзивный, а его потребители — как сообщество избранных. Наступает время тонкой подстройки, когда роль начинают играть сервис, особые услуги, комплекты и аксессуары.

Одним из самых эффективных методов продаж революционных продуктов является так называемый «евангелизм», в разработке которого Кавасаки принимал непосредственное участие.

Этот метод подходит далеко не всем продуктам, но его ошеломляющая результативность несомненна. Для «евангелизма» требуется, чтобы многие поверили в ваш товар, полюбили его всем сердцем. И тогда они понесут «благу весть» о его чудесных свойствах по городам и весям. Самое прекрасное, что эти люди — добровольцы. Они стремятся облагодетельствовать общество, помочь ему осознать все прелести вашего продукта.

Для этого ваш товар, разумеется, должен быть способен пробуждать яркие эмоции, и хорошему вербовщику, который будет работать с аудиторией, например на профессиональной выставке, останется только эти эмоции зажать. Успешность «евангелиста» определяется не его опытом и знаниями, а фанатичной любовью к продукту, и для этого должны быть реальные причины.

«Революционный продукт» — остроумная и легкая книга, которая читается быстро и с удовольствием. И может показаться, что создать этот самый революционный продукт очень просто — достаточно следовать описанным методам. Разумеется, это обманчивое впечатление. Для создания эпохального продукта нужна гениальная идея или люди, которые способны эти идеи генерировать. Поиск и развитие талантливых людей — отдельное и очень сложное искусство. Но если у вас есть такая идея или вы знаете, где ее можно найти, то советы Кавасаки становятся бесценными. А поскольку нужно всегда быть готовыми к тому, чтобы использовать свой шанс, книгу стоит прочитать заблаговременно.

Кроме того, очень многие идеи, сказанные в книге, хорошо адаптируются к эволюционным преобразованиям, да и просто к выводу на рынок новых продуктов, не отличающихся особой инновационностью. Подойдите к «Революционному продукту» с умом, и он подарит вам немало поводов для размышлений.

Приятного вам чтения, и не упускайте ваш шанс возглавить технологическую революцию!

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

СИТУАЦИЯ

ЗА БАНКРОТСТВО ОТВЕТАТ МЕНЕДЖЕРЫ

Елена Зубова

В Петербурге, как и во всей России, растет число компаний-банкротов и компаний, находящихся в предбанкротном состоянии. Процесс продолжится – до конца 2016 года точно. Некую общую причину назвать сложно – сплетена целая цепочка из обстоятельств и действий. Но большинство экспертов считают первопричиной плохой менеджмент.

По результатам недавнего опроса руководителей компаний строительной отрасли, подготовленного Институтом статистических исследований и экономики знаний Высшей школы экономики (НИУ ВШЭ), в предбанкротном состоянии в России находится 16–18% строительных компаний. Причем доля таких фирм выросла за последний год примерно на 1–2 п.п.

По некоторым оценкам, в 2015 году число банкротств среди строительных компаний увеличилось в пять раз по сравнению с 2014 годом. При этом две трети обанкротившихся компаний имели стаж работы на рынке свыше семи лет, почти треть – 3–7 лет, доля молодых компаний оценивалась только в 2%.

За первый квартал 2016 года банкротами признаны 167 компаний. В конце августа 2016 года Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) объявило, что за год (август 2015-го – август 2016 года) в России число компаний-банкротов выросло в три раза.

В Петербурге в разных стадиях банкротства находятся не менее двух десятков застройщиков.

БЫЛ БЫ ПОВОД...

Специалисты называют три основные причины банкротств: некачественный менеджмент, рост цен (рост курса валют) и мошенничество. Петербургские застройщики полагают, что некачественный менеджмент – первая причина неустойчивости компаний.

«Практика показывает, что основная причина банкротств – неверные управленческие решения. В сегодняшних экономических условиях зависимость успешного ведения бизнеса от принимаемых руководством решений гораздо выше, чем прежде», – подчеркивает региональный директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Северо-Западе Юлия Ружицкая.

По мнению партнера компании Rusland SP Андрея Бойкова, основные проблемы связаны с падением продаж, долговой нагрузкой и некачественным менеджментом. «На банкротство может влиять целый комплекс факторов. Как правило, это все же неправильное планирование деятельности предприятия», – подчеркивает он.

КСТАТИ

В АРБИТРАЖНЫЙ СУД Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве от ООО «Новый Шлиссельбург». Данная организация являлась заказчиком и застройщиком коттеджного поселка «Новый Шлиссельбург». Инвестором проекта была компания «Русфинстрой», имеющая отношение к банкротящемуся автохолдингу РРТ. Часть исков к «Новому Шлиссельбургу» связана с бывшими партнерами РРТ и его структурами.

Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин утверждает: «Строительство – длительный, тяжелый производственный процесс, в котором важно учесть все составляющие. В частности, важна работа с проектировщиками. Они должны создать востребованные планировки квартир, потому что если не будут покупать квартиры, то может не хватить средств достроить дом».

Также важна работа с чиновниками по различным согласованиям, получению ТУ, подключению дома к коммуникациям, по строительству социальной и дорожной инфраструктуры, без которой не получишь документ на ввод дома в эксплуатацию. «Все это может занимать не один год. Но до сих пор встречаются застройщики, которые начинают думать о подключении дома к водоснабжению и электричеству только в тот момент, когда уже пора передавать ключи дольщикам», – поясняет г-н Гражданкин.

На самочувствие строительной компании, безусловно, влияет рост цен на строительные материалы. Себестоимость строительства растет, а поднимать цены нельзя – конкуренция высокая, покупательная способность низкая.

Свою лепту в ситуацию вносят законодатели. Например, увеличение размеров уставного капитала, которое потребует в 2017 году, или создание государственного компенсационного фонда для выплат дольщикам. Усложняют жизнь и расчеты через эскроу-счета, где будут аккумулироваться средства от продажи квартир, но получить которые застройщик сможет только после сдачи дома – до этого ему придется занимать деньги. Эти новеллы, безусловно, скажутся на себестоимости строительства.

А вот мошеннические схемы встре-

чаются редко, уверен г-н Гражданкин. По его словам, к ним можно отнести строительство многоквартирных домов на землях ИЖС, но покупатели, как правило, в курсе возможных рисков.

ВХОДНОЙ БИЛЕТ В БАНКРОТСТВО

Существующие сегодня угрозы банкротств известны. По мнению генерального директора РАСК Николая Алексеенко, опасность банкротств кроется в финансовом состоянии участников рынка. В своем недавнем выступлении на заседании Комитета по строительству «ОПОРА РОССИИ» он заявил: «Снижение объемов заказов (в 2016 году снижение на 5,7%, до показателя в 2,29 трлн рублей) негативно отражается на финансовом состоянии участников рынка. Растет число банкротств, по состоянию на 18 августа оно уже превышает показатели трех кварталов 2015 года. 92% всех банкротств – это микро- и малые предприятия с выручкой менее 800 млн рублей. Это те компании, которые менее всего приспособлены к выживанию в сложных экономических условиях и имеют меньший запас прочности».

Не далее как в конце сентября Минстрой России обнародовал поправки к государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Ранее государственные планы предполагали построить в 2017 году в России 93 млн кв. м жилья, но поправки сокращают объем ввода до 81 млн – на 12 млн кв. м меньше.

Свежий пример – Адресная инвестиционная программа Петербурга, которая исполнена на 45,2%: за три квартала израсходованы 38 млрд рублей, а 190,5 млрд рублей не освоены. Причем Комитет по строительству Петербурга израсходовал 38,8% выделенных средств – 10 млрд 877 млн рублей. При этом 93% расходов комитета – объекты АИП.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова предпочитает не рассчитывать на государственные заказы: «Конечно, хотелось бы, чтобы госзаказ был всегда. Но устойчивость компании обеспе-

КОМПАНИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, НАХОДЯЩИЕСЯ НА РАЗНОЙ СТАДИИ БАНКРОТСТВА

«Инжтрансстрой»

«Интарсия»

«Титан»

«02 Девелопмент»

«Тареал»

«Орион» (дочерняя структура «Петротрест»)

«РосРегионы»

«ТД Сигма»

ПСК «Импульс»

«Первая проектная компания»

«Строймонтаж»

«М-Индустрия»

«Квартира.ру – Северо-Запад»

«РСУ 25»

«Полифас»

«Строй-Союз»

«СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС»

«Северо-Западная Инвестиционно-Строительная Корпорация»

«Премиум»

«Брик»

Корпорация «РосПолиТехПроект»

«Ключ»

НПФ «Свит»

«Элит Бизнес Лайн»

«Балтжилвест»

ТСЖ «Бастион»

«Аверс»

«Девелопмент Групп»

ИСТОЧНИК: открытые источники, информация СМИ

КСТАТИ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД Москвы признал ГК «СУ-155» банкротом. Судебное ведомство пришло к выводу, что восстановление платежеспособности должника невозможно. Компания имеет задолженность перед 27 тысячами дольщиков. Объем финансирования недостроенных холдинга – 39 млрд рублей. В Петербурге у компании не достроены жилые комплексы «Каменка» и «Новая Каменка» в Приморском районе. Дольщиками организации в Северной столице считаются почти 5 тыс. человек.

чивается работой в секторе B2C, когда товар или услуга интересны человеку с улицы. Здорово, когда строительной компании удается сбалансировать свой портфель заказов – работать и в B2C, и в B2B, и с государством, но...»

По результатам исследования НИУ ВШЭ, строительные компании и организации России обеспечены финансированием в среднем на пять месяцев, заказами – на шесть. Снижение обеспеченности финансированием за последние три месяца отметили 22% компаний, заказами – 28%. Объем строительных работ сокращается третий месяц подряд.

Основные источники финансирования занятых в жилищном строительстве компаний – заемные средства и средства дольщиков. Покупательная способность падает, объемы продаж –

соответственно. С кредитами тоже ситуация не слишком нарядная. Эксперты отмечают два идущих параллельно негативных процесса: с одной стороны, отрасль закредитована, с другой стороны, застройщикам не хватает заемных средств.

Николай Алексеенко подчеркивает: снижение объемов кредитования за последние 1,5 года негативно влияет на общий кредитный портфель строительных организаций. Начиная с 2015 года он истощается.

«С точки зрения строительного рынка, на первое место я бы поставил снижение покупательской способности, что является следствием общей экономической стагнации последних нескольких лет. На втором месте – проблемы кредитования», – рассуждает Андрей Бойков.

КСТАТИ

В ПЕТЕРБУРГЕ идет процесс банкротства компании «Невисс-Комплекс». Организация несколько лет назад была одним из крупнейших игроков рынка госзаказа Петербурга. Инициатор банкротства – НПФ «Спецгидроизоляция «Монолит». Компания была подрядчиком «Невисса» на проекте строительства административного здания для «Транснефти» на Арсенальной набережной.



Причин снижения кредитования две, объясняет г-н Алексеенко: «С одной стороны, в 2015 году доля просроченной задолженности впервые пробила отметку в 10% и в течение года подбиралась к 20%. Это снижает заинтересованность банков в кредитовании компаний строительной отрасли, так как существуют высокие риски невозврата заемных средств. Вследствие этого банковские организации повышают стоимость кредитов, что снижает общие объемы кредитования, а также увеличивает долю просроченной задолженности. Большинство строительных организаций не может себе позволить высокие ставки, т.к. будут работать «в минус».

Но причиной банкротства средних и крупных компаний может стать и высокая закредитованность отрасли. По словам Алексеенко, сейчас объем закредитованности строительных компаний составляет 2,1 трлн рублей. «Как закономерность, растет и доля просроченной задолженности. За прошедшее полугодие она увеличилась на 0,93 п.п., до показателя в 18,78%. Как раз данный факт увеличивает риски будущих банкротств представителей среднего и крупного бизнеса», – объясняет эксперт.

Николай Гражданкин соглашается: «Компаниям, у которых в реализации находится много объектов и взято много кредитов на их строительство, в кризис приходится тяжело. Получается, что темпы реализации квартир падают, количество денег в кассе – тоже, а обязательства по выплате банковских процентов сохраняются. Даже если полностью остановить строительство, за кредиты придется платить ежемесячно. Именно перекредитованные застройщики чаще всего разоряются в период экономического спада».

К разряду финансовых причин можно отнести и динамику цен на строительные материалы и подрядные услуги. «Цены на материалы колеблются

ЗАСТРОЙЩИКИ-БАНКРОТЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Регион	Застройщик	Название жилого комплекса	Кол-во квартир
Санкт-Петербург	«Фирма «Петротрест-Монолит»	«Трио»	160
	«Проминвест»	«Торкельская Ратуша»	74
	СК «РосСтрой» (ГК «СУ-155»)	«Новая Каменка»	5042
	«Спектр» (ГК «Город»)	«Морская звезда»	1164
Ленинградская область	НПФ «Свист»	«Яблоневый цвет»	270

ИСТОЧНИК: РАСК

на разных этапах реализации проекта, иногда и снижаются. Но общий тренд понятен – строительство не становится дешевле с течением времени и, как вся экономика в целом, заточено под инфляционные процессы. Все постоянно дорожает, мы уже не помним другой модели, когда цены годами сохранялись бы на одном и том же уровне. Важно не само перманентное повышение цены, а динамика этого повышения – постепенное оно или скачкообразное. Скачкообразный рост цен тоже может стать дополнительным фактором рисков для реализации локального проекта», – говорит Светлана Денисова.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ АРГУМЕНТЫ

Есть целый ряд факторов, по поводу которых единого мнения у экспертов петербургского рынка не наблюдается. Например, опыт работы компании на рынке, ее размер и т.д.

В частности, Юлия Ружицкая полагает, что крупной компании выжить гораздо легче, чем средней или небольшой. «Хотя рассчитывать только на количество и масштабы своих проектов не стоит», – добавляет она.

Андрей Бойков в ответ указывает на размеры самого известного в стране банкрота – «СУ-155».

На возможные банкротства влияет конфликт между участниками. Ведение «военных» действий на фоне реализации крупного и долгосрочного проекта, цикл которого составляет не менее 2,5, а то и 3–5 лет, резко увеличивает риск банкротства, убеждена Светлана Денисова.

Эксперты склонны признать, что опыт работы имеет значение. «Срок работы на рынке, безусловно, влияет на устойчивость девелопера. Ведь чем дольше компания работает, тем больше проектов за это время успела реализовать, тем выше ее опыт, лучше прогнозирование ситуации и больше

вероятности вовремя найти верное антикризисное решение», – говорит Юлия Ружицкая.

Светлана Денисова соглашается: «Срок работы компании на рынке смягчает риски: чем опытнее компания, тем больше трудностей она преодолела на своем пути, обрела бесспорный опыт».

Однако руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева убеждена, что ни размер компании, ни ее земельные активы, ни количество уже реализованных проектов не влияют на возможность банкротства. «На рынке Санкт-Петербурга случались факты банкротств и известных надежных застройщиков, например, как компания «Строймонтаж», входившая в пятерку крупнейших девелоперов. Во многом это произошло вследствие кризиса 2008 года и проблем с банком-партнером. Привести к таким ситуациям могут ошибки в долгосрочном планировании», – заключила она.

В ПОИСКАХ ВЫХОДА

Как показывает практика, не всегда предбанкротное состояние перерастает в банкротство, не всегда остаются толпы обманутых дольщиков. Безусловно, есть методы выхода из щекотливой ситуации. Светлана Денисова предлагает сразу букет мер: «Продажа проекта, реструктуризация долгов, привлечение новых участников – все это действенные меры для выхода из кризисной ситуации».

Андрей Бойков отмечает, что многие компании переходят в режим «ручного управления»: «Каждый проект досконально оценивается на предмет рисков. Идет глубокое долгосрочное планирование и оптимизация бюджетов. В случае неуверенности в своих силах многие предпочитают продажу своих проектов на ранних стадиях более крупным игрокам».

КСТАТИ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД Московской области признал банкротом одну из крупнейших петербургских дорожно-строительных компаний – ОАО «Мостострой-6». В отношении организации открыта процедура конкурсного производства. Одним из главных кредиторов «Мостостроя-6» выступает Сбербанк, который в феврале получил право продать на торгах права требования с компании 2,5 млрд контрактной выручки.

Он также подчеркивает: в кризис многие банки готовы договариваться, т.е. возможна реструктуризация кредитов.

Но участники рынка, так или иначе, указывают в качестве основной причины некачественный менеджмент.

«Ставку лучше делать на профессионализм. Именно компетентность управленцев и специалистов поможет справиться с наибольшей опасностью для застройщиков. Она сегодня заключается в снизившемся спросе на жилье в новостройках, который сократился в результате падения покупательской способности населения. Падение спроса привело к обострению конкуренции. И побеждает в этой борьбе тот, кто предлагает наиболее востребованный покупателями продукт», – говорит Юлия Ружицкая.

По мнению Елизаветы Яковлевой, застройщиков сегодня выручат грамотный подход к долговой нагрузке и правильная диверсификация бизнеса. «В современных условиях компании-застройщики ищут новые ниши с низкими рисками», – добавила она.

«Грамотное бизнес-планирование – основа основ!» – заключил Андрей Бойков.

КСТАТИ

АРБИТРАЖ признал банкротом ЖСК «Парнас Парк», созданный под проект одноименного жилого комплекса. Его строительство в 2013 году анонсировала московская Astra Group. Граждане обратились в арбитраж с иском о банкротстве ЖСК. Недавно суд иск удовлетворил. Кооператив признан несостоятельным, открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре отсутствующего должника.

ИНВЕСТИЦИИ

ЗАСТРОЙЩИКИ ВЛОЖАТ ЕЩЕ 30 МЛРД РУБЛЕЙ

Наталья Бурковская

Инвесторы построят городу 196 объектов социального назначения на 81,5 млрд рублей. Это прописано в соглашениях, заключенных Смольным со строительными компаниями города. До конца года планируется заключить еще 9 инвестсоглашений по развитию 39 соцобъектов на 30 млрд рублей. Самыми активными участниками программы стали ЛСР, «Лидер Групп» и «Сэтл Сити».

В 2016 году уже заключено 22 соглашения на 41 социальный объект. Сумма контрактов составила 16,5 млрд рублей. Суммарно планируется заключение 50 соглашений по развитию 80 объектов на общую сумму 46,4 млрд руб.

С начала ведения реестра инвестиционных обязательств застройщиков в 2012 году Смольный заключил 107 соглашений по 196 соцобъектам на 81,5 млрд рублей.

КСТАТИ

В ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕЕСТР объектов повторного применения включено 9 проектов. Среди них 6 уже построенных детских садов и 3 школы. До конца октября эксперты рассмотрят еще 8 объектов капитального строительства и 13 проектов капитального ремонта фасадов.



СТАТИСТИКА

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2016 ГОДА

103,4 %

ОБЪЕМ РАБОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

За январь–сентябрь 2016 года объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 106,1% по отношению к соответствующему периоду 2015 года, или 289,1 млрд рублей в абсолютном выражении с начала 2016 года. За 9 месяцев текущего года в Санкт-Петербурге построено 1966,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 101,3% к январю–сентябрю 2015 года.



ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

110,1 %

46 949 руб.

Среднемесячная заработная плата в январе–августе 2016 года в Санкт-Петербурге составила 46 949 руб. (110,1% к январю–августу 2015 года); динамика реальных денежных доходов петербуржцев в январе–августе 2016 года к аналогичному периоду предыдущего года – 96,6% (96,3% – в январе–июле).



ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ

Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций сохраняет позитивную динамику: 175,2% к аналогичному периоду 2015 года (142,3% – в январе–июле), или 573,2 млрд рублей в абсолютном выражении с начала 2016 года.



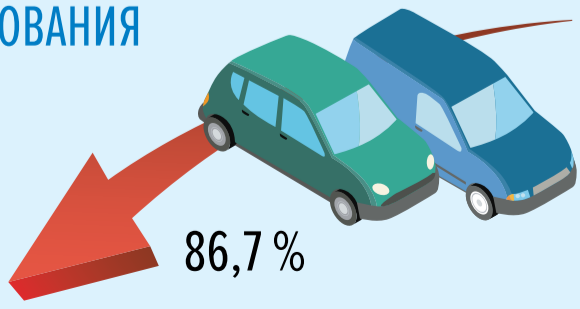
ПРОИЗВОДСТВО И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ГАЗА И ВОДЫ

ИПП в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды относительно января–сентября 2015 года составил 106%. Оборот организаций по итогам 9 месяцев 2016 года продемонстрировал рост к аналогичному периоду 2015 года: 105,5%, или 7379,0 млрд рублей в абсолютном выражении.



ОБЪЕМ ПРОИЗВОДСТВА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Продолжается сокращение объемов производства машин и оборудования: 86,7% (87,5% – за январь–август).



В СОЦИАЛКУ

Всего инвесторы должны передать городу 100 садилов на 15278 мест и 38 школ вместимостью 35375 мест, а также встроенные помещения под офисы врачей и объекты иного назначения, 2 амбулаторно-поликлинических учреждения и 25 земельных участков.

Среди ключевых партнеров: ООО «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад», ООО «Сэтл Сити», ГК «Лидер Групп» и др.

На 2016 год запланировано строительство 28 объектов социальной инфраструктуры на сумму 15,8 млрд рублей. По состоянию на 1 октября уже введено в эксплуатацию 13 объектов,

среди них: 4 школы суммарной наполняемостью 3375 мест в Калининском, Красногвардейском, Невском и Выборгском районах города; 8 детских дошкольных учреждений суммарной наполняемостью 1305 мест; 1 амбулаторно-поликлиническое учреждение на 100 посещений в смену в Красногвардейском районе. Из них 8 объектов подлежат выкупу в собственность города, 2 объекта передаются безвозмездно, 2 объекта – по инвестиционным условиям, и 1 объект – по договору аренды.

До конца 2016 года запланирован ввод в эксплуатацию еще 6 детских

дошкольных учреждений суммарной наполняемостью 990 мест.

По сравнению с прошлым годом итоговый показатель привлечения внебюджетных инвестиций вырос почти в 5 раз и составил более 9,5 млрд рублей. В 2015 году цифра была гораздо скромнее – 1,9 млрд руб.

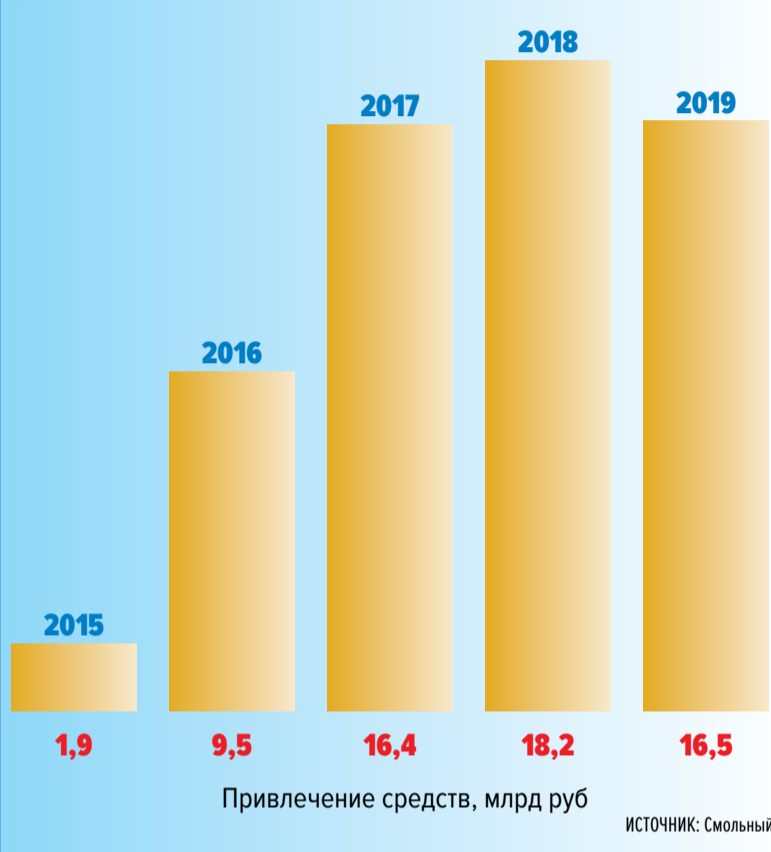
Размер внебюджетных инвестиций в развитие объектов социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга в динамике пяти лет может превысить 88 млрд рублей.

В 2017 г. в развитие объектов социальной инфраструктуры запланировано привлечь более 16,4 млрд руб.; в 2018 г. – более 18,2 млрд руб.; в 2019 г. – более 16,5 млрд руб.

Вице-губернатор Игорь Албин поручил проанализировать работу компаний-застройщиков, принимающих участие в строительстве социальных объектов, и до 1 ноября оформить допсоглашения на передачу авторских и смежных прав по этим объектам Петербургу с последующим включением проектов в Регистр проектов повторного применения.

Кроме того, он поручил сформировать отчеты о потребности города в объектах социальной инфраструктуры по районам, муниципалитетам, приграничным территориям с учетом развития агломерации до 2020 года.

ДИНАМИКА ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



КСТАТИ

ГОССТРОЙНАДЗОР Петербурга в октябре выдал разрешения на строительство трех дошкольных образовательных учреждений в Шушарах, Колпино и на проспекте Космонавтов. Все они будут строиться за счет средств частных инвесторов. Всего с начала года было разрешено строительство 11 объектов дошкольного образования.

В Пушкинском районе, поселке Шушары, на Пулковском шоссе, участок 569, построят ДОУ на 140 мест общей площадью 3,5 тыс. кв. м.

В Колпинском районе, в г. Колпино, на Понтонной улице, участок 11 (юго-западнее дома 26, литера А, по Понтонной улице), построят ДОУ на 120 человек общей площадью 3,2 тыс. кв. м.

В Московском районе, на проспекте Космонавтов, участок 11 (территория квартала 15 восточнее проспекта Юрия Гагарина, ФЗУ № 12), возведут ДОУ на 140 мест общей площадью 4,3 тыс. кв. м.

СДЕЛКА

НА ЛИГОВКЕ ПОЯВИТСЯ МФК С ЖИЛЫМ КОМФОРТ-КЛАССОМ

Любовь Андреева

Столичная компания Glorax Development купила земельный участок площадью 2,4 га на Лиговском проспекте под строительство многофункционального комплекса с жильем. Инвестор намерен вложить в реновацию «серого пояса» свыше 3,4 млрд рублей.

Коммерческий объект будет построен на участке бывших промышленных территорий Фрунзенского района, в рамках редевелопмента «серого пояса». Glorax Development планирует построить на Лиговском проспекте, 232, многофункциональный комплекс площадью 70000 кв. м, 40 тысяч из которых будут отданы под жилье комфорт-класса, а оставшиеся площади займет коммерческая недвижимость.

Сумма сделки не разглашается, а опрошенные аналитики обозначили слишком широкие границы стоимости земельного участка в данной локации: от 250 до 900 млн рублей. При этом девелопер заявляет, что в инвестиционный проект планируется вложить 3,4 млрд рублей. Выйти на стройплощадку компания намерена уже в середине следующего года.

На территории будущего комплекса планируется размещение подземной парковки и дошкольного образовательного учреждения.

Среди неоспоримых плюсов локации нового участка – высокий уровень транспортной и автомобильной доступ-

ности, наличие социальной и инженерной инфраструктуры. Комплекс будет построен на одной из главных магистралей города, а в будущем рядом будет построена станция метро «Боровая». Все это, по мнению экспертов, повысит комфортность проживания и увеличит спрос на проект.

«Приобретенный участок входит в состав реорганизуемой территории «серого пояса», и мы не исключаем возможность покупки других земель, расположенных в этой зоне. Компания активно развивается и осваивает сразу несколько рынков. В целом мы смотрим и покупаем площадки не только в Санкт-Петербурге и Москве, но и в других регионах», – комментирует сделку Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development.

По мнению руководителя отдела исследований компании JLL Владислава Фадеева, объем инвестиций в комплекс будет зависеть от качества и стоимости отделки. При демократичном раскладе стоимость строительства может составить около 15 тысяч рублей на квадратный метр будущих улучшений. «В любом



СПРАВКА

GLORAX DEVELOPMENT входит в структуру Glorax Group – группы компаний с фондом прямых инвестиций, созданной российским инвестором и управленцем Андреем Биржиным для полноформатного развития бизнесов по приоритетным направлениям: Development, Energy, Info tech, Infrastructure, Hotels.

случае, с точки зрения локации, участок можно назвать привлекательным. Транспортная доступность и близость к центру играют определяющую роль. А вокруг много других промзон, которые в дальнейшем будут превращаться в жилье, апартаменты, офисы и так далее», – считает эксперт.

По соседству уже строится и проектируется сразу нескольких объектов. Причем ряд девелоперов уже вышли на площадку. Так, проект на Расстанной улице, 16, уже развивает «СПб Реновация». Сдача первых домов в нем запла-

нирована на конец 2017 г. Возводятся также проекты на Лиговском проспекте, 232 и 236, и немного южнее, в районе Московского проспекта и Измайловской перспективы.

Строительство МФК на Лиговском проспекте станет уже шестым проектом Glorax Development в Санкт-Петербурге. Продукт компании, работающей в сегментах жилья комфорт- и бизнес-класса, уже зарекомендовал себя на рынке как современный и качественный. Портфель проектов застройщика на сегодняшний день составляет порядка 1 млн кв.м.

ЗАКОН

ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ ИЛИ ПРОТИВ ЗАСТРОЙЩИКОВ?

Варвара Гарина

Новая редакция 214-го Федерального закона, регулирующего вопросы долевого строительства, вступит в силу с 1 января 2017 года. Это стало главной темой для обсуждения в среде девелоперов и потенциальных дольщиков. Комитет по строительству уже готовится выдавать заключения на соответствие застройщиков и их проектных деклараций новым требованиям № 214-ФЗ. Минстрой создает федеральный компенсационный фонд, на счетах которого осядет до 35 млрд руб.

В числе основных изменений в 214-ФЗ – новые требования к уставному капиталу застройщика. Он должен составлять от 2,5 млн до 1,5 млрд рублей, в зависимости от площади всех объектов долевого строительства у данного застройщика. По мнению экспертов, такая мера будет способствовать уходу с рынка небольших компаний, возводящих в год один-два объекта. Им придется изымать из оборота денежные средства и консервировать их на счетах, но и этого может не хватить.

Крупные застройщики справятся с новыми требованиями, пополнив уставный капитал, например, за счет своего земельного банка.

Генеральный директор столичной Residential Group Сергей Ильясов приводит для наглядности цифры: «Если стоимость строительства одного крупного корпуса в жилом проекте составляет от 800–900 млн до 1,5–1,7 млрд рублей, то для возведения 4–5 корпусов площадью порядка 100 тыс. кв. м требуется около 5–5,5 млрд рублей. Чтобы построить такой микрорайон, застройщик должен иметь уставный капитал в размере 200–220 млн рублей. Вполне логично, что компании, которая ведет масштабное строительство, следует располагать такой суммой. Не стоит забывать и о том, что в качестве вкладов в уставный капитал принимаются наличные деньги, а также недвижимость, прошедшая оценку, и ценные бумаги».

Еще один спорный вопрос нового закона – создание компенсационного фонда долевого строительства. Он сначала будет работать наряду со страхованием ответственности застройщиков. Каждый застройщик будет обязан вносить в компенсационный фонд приблизительно 1% от стоимости объекта, но формулы расчета данной стоимости



пока нет. По предварительным подсчетам, объем данного фонда в РФ может составить до 35 млрд руб.

Минстрой пока лишь завершает работу над пакетом документов с подзаконными актами о создании государственного компенсационного фонда. При этом глава Минстроя России Михаил Мень обращает внимание, что фонд не будет дублировать страховые договоры долевого участия (ДДУ), действующее в настоящее время. «Если в декабре текущего года в конкретном проекте вы начнете страховать ДДУ в страховой компании, то и в январе 2017 года продолжите страховать договора так же. Но если первый ДДУ в проекте будете страховать уже в январе 2017 года, то это уже нужно будет через фонд», – сказал он.

«Полноправным участником компенсационного фонда должно стать го-

сударство», – уверен Алексей Белоусов, генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб». По мнению эксперта, без участия госструктур ничего не получится. «Когда разрабатывался региональный закон о компенсационном фонде, то просчитывались реальные потребности на достройку брошенных жилых домов за 10 лет. В итоге получилось 2 процента ежегодных взносов строительных компаний плюс бюджетные средства. А сегодня речи об участии государства в компенсационном фонде не идет. Интересно, что сами разработчики поправок к закону ссылаются на положительный опыт АСВ при банкротстве банков. Стоит ли говорить, что он наполовину финансируется из государственного бюджета!» – поясняет г-н Белоусов.

Олег Островский, зампреда Комиссии по недвижимости Общества

потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, считает, что новая мера поможет решить проблемы далеко не всех обманутых дольщиков. Новый компенсационный фонд будет рассчитан лишь на участников долевого строительства, которые внесут туда некую сумму, а значит, «старые» дольщики туда не попадут. «На реестр обманутых дольщиков, насчитывающий в Петербурге более 2000 человек, действие этого фонда никоим образом не распространится», – заявил г-н Островский. – Также это не будет распространяться на тех, кто выбрал более дешевую и растянутую во времени схему работы по ЖСК».

Сомнения у экспертов вызывает и факт введения эскроу-счетов. На этих счетах дольщикам предлагается разместить свои средства, а банк выступит посредником между дольщиками и застройщиками, последние же получат

средства покупателей лишь при выполнении обязательств по каждому этапу строительства.

Застройщики уточняют, что при таком положении вещей дольщики не должны рассчитывать на скидки от строительной компании. Арифметика проста: доверив свои деньги девелоперу, покупатель переходит в разряд соинвестора проекта и принимает на себя часть рисков. Это и позволяет делать скидки. Когда же деньги крутятся в банке, дольщик не соинвестор, а простой вкладчик, который не рискует своими средствами. Кроме того, ведение эскроу-счета, процентов по нему, обслуживание и контроль деятельности застройщика – все это потребует дополнительных трат и повлечет за собой рост стоимости жилья на первичке.

Заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский отметил, что с 1 января 2017 года Комитет будет выдавать заключения о соответствии застройщиков и их проектных деклараций новым требованиям № 214-ФЗ, а также контролировать соблюдение застройщиками заявленных графиков строительства жилья. В целом вступающие в силу изменения 214-ФЗ повлекут значительное расширение и наделение новыми полномочиями органов, осуществляющих контроль и надзор в области долевого строительства. Теперь контроль будет вестись за соблюдением застройщиками требований по раскрытию и размещению ими информации, предусмотренной № 214-ФЗ, и за соблюдением застройщиками примерных графиков реализации проектов строительства. Данные изменения направлены на дополнительную защиту прав и имущественных интересов участников долевого строительства, так как приведут к большей информационной открытости застройщиков.

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 октября 2016

ЭКСПОФОРУМ

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 331-75-45

ЖДИТЕ! СКИДКИ БУДУТ

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости

ЦС ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

Официальный партнер
Ярмарки недвижимости

УНИСТО Петросталь

Партнер Ярмарки недвижимости

Балтийская жемчужина

Партнер Ярмарки недвижимости

NDC NAVIS DEVELOPMENT GROUP

Спонсор программы
«Недвижимость - в доход!»

E3 Investment инвестиции в недвижимость

ПРАКТИКА



НЕ ОШИБИТЬСЯ С ВЫБОРОМ

Татьяна Мишина

С введением в действие Федерального закона 372-ФЗ малый и средний строительный бизнес может остаться не только за бортом саморегулируемых организаций, но и вне распределения крупных и государственных заказов. Эксперты уверены: до тех пор, пока в отрасли не начнется рост, малым компаниям особо надеяться не на что.

ТЕХНОЛОГИИ

В ПОИСКАХ ЭНЕРГОСЕРВИСНЫХ УСЛУГ

Татьяна Мишина

Сразу два энергосервисных контракта выставлены на открытый конкурс администрацией Кировского муниципального района. В обоих случаях речь идет о бюджетных образовательных учреждениях, в обоих случаях заявителям надлежит за пять лет сократить расходы на теплоснабжение в натуральном выражении как минимум на 15% за счет выполнения энергосберегающих мероприятий в системе отопления.

И в том, и в другом случае цена контракта определена как произведение фактического объема потребленной тепловой энергии в 2015 году на тариф тепловой энергии, действующий на момент объявления конкурса и на срок действия энергосервисного договора – 5 лет.

Таким образом, для детского сада начальная цена контракта определена в сумму более 11,2 млн рублей, для средней общеобразовательной школы – более 17 млн рублей. В течение действия контракта исполнителю обещают вы-

плачивать 80% достигнутой экономии потребленных ресурсов.

«Сэкономить на отоплении бюджетного учреждения возможно – например, за счет установки автоматического индивидуального теплового пункта (АИТП) с погодным регулированием», – прокомментировал условия контракта генеральный директор Балтийской энергосервисной компании Павел Карулан. – В межсезонье это оборудование позволяет избежать перетопов и в среднем может окупиться года за три. Вопрос в другом: сможет ли энергосервисная

компания привлечь инвестиции для реализации этих мероприятий? Ведь возмещать затраты на оборудование и работы подрядчик должен будет поэтапно из полученной экономии ресурсов».

По данным петербургских производителей тепловых пунктов, стоимость погодно регулируемого АИТП может варьироваться от 500 тысяч до нескольких миллионов рублей в зависимости от применяемого оборудования и расхода тепла на объекте. Окончательная цена будет понятна из проекта, разработанного компанией-поставщиком и утвержденного в надзорных органах.

Кроме того, считают специалисты в области энергосервиса, браться за контракт с заданной экономией тепла следует, очень хорошо представляя себе ситуацию с системой отопления в этих учреждениях. Как правило, заключению энергосервисного контракта предшествует инвестиционный аудит, стоимость которого обычно включается в общую

В развитой экономике крупные строительные компании привлекают огромное количество контрагентов: в Великобритании только 39 компаний имеют в штате свыше 500 человек, уверяет убежденный сторонник малого и среднего предпринимательства вице-президент «Союзпестростроя» Лев Каплан. По его мнению, малый и средний бизнес (МСБ) объективно увеличивает мощность строительного комплекса за счет развития конкуренции и внедрения инноваций.

Но в Петербурге ситуация иная – 98% жилья строят 14 крупных застройщиков, привлекая либо собственные специализированные предприятия в составе вертикально-интегрированных структур, либо немногих проверенных контрагентов из числа малых и средних предприятий. Вместе с тем, согласно данным «Союзпестростроя», из 218 тысяч компаний, работающих в отечественном строительном комплексе, примерно 214 тысяч относятся к МСБ. Причем 90% из них являются микроорганизациями с численностью до 15 человек.

Принятый в июле 2016 года ФЗ-372 позволил строительным организациям, не работающим на генподряде, не получать допуски в саморегулируемых организациях и выходить из состава СРО. В конце сентября вице-премьер Дмитрий Козак призвал даже ускорить этот процесс, не дожидаясь окончания переходного периода реформирования СРО. Однако вне саморегулируемой организации малый бизнес остается без контроля деятельности, без защиты своих интересов и, скорее всего, без гарантированных заказов.

Вместе с тем, даже сейчас, когда отрасль еще не вышла из спада, работа для малого бизнеса есть. Как считают малые предприниматели, их потенциал используется явно недостаточно. По словам генерального директора компании «ЛенСтройЮт» Никиты Чиркова, строителям удалось попасть на объекты госзаказа, потому что подвернулся случай: застройщик срочно искал замену подрядчику. В результате за два года с момента образования компания приняла участие в строительстве уже двух бюджетных объектов и зарекомендовала себя как надежный подрядчик.

«Попасть сквозь различные промежуточные структуры на крупный объект очень сложно, хотя мы изо дня в день прозваниваем организации в поисках

срочных подрядов», – рассказывает г-н Чирков. – На рекомендательные письма никто не смотрит».

Генподрядчиков можно понять – им тоже важно выбрать компанию и не ошибиться, чтобы довести объект до сдачи без штрафных санкций. Многие застройщики идут по пути привлечения хорошо знакомых контрагентов из числа малых и средних компаний, хотя до 30% компаний МСБ все-таки имеют шанс начать взаимоотношения с генподрядчиком впервые.

«У нас создана электронная площадка, где, заполнив анкету, может аккредитоваться любое юридическое лицо», – говорит об опыте работы с новичками Анна Яковлева, руководитель тендерного отдела ГК «РосСтройИнвест». – Эти данные тщательно проверяются и поступают в базу данных. Как только появляется заявка на определенный вид работ, подрядчик получает уведомление и может прислать на портал свои предложения. Мы оцениваем и стоимость работ, и опыт компании».

Вступающий в силу 372-ФЗ даст возможность перестроить систему взаимоотношений государственного и коммерческого заказчика с малым и средним бизнесом, считает Лев Каплан. Он не против закрытых тендеров для коммерческих объектов, но госконтракт как раз мог бы создать свою нишу для малого бизнеса. Однако планы обеспечить госзаказ на 30% силами МСБ так и остаются обещанием. Кроме того, глава «Союзпестростроя» уверен, что малый бизнес мог бы активнее привлекаться в качестве подрядчика к проектам комплексного освоения территорий. Вопрос только в том, как взамен системы допусков наладить систему рекомендаций, основанных на анализе профессиональных возможностей той или иной компании. Подобные сертификаты могла бы выдавать общественная организация – такая, как «Союзпестрострой», считает Лев Каплан.

«К нам часто обращаются коллеги, которым надо срочно выполнить те или иные работы, и мы стараемся подобрать нужных контрагентов», – говорит он. На волне строительного бума 2000-х годов потребность в небольших срочных подрядах была еще выше, вспоминают в СРО «Союз «Строители Петербурга». Поэтому будет рост в строительной отрасли – появится и спрос на услуги малого и среднего бизнеса.

смету. Ведь каждое бюджетное учреждение в соответствии с требованиями закона об энергосбережении 261-ФЗ в течение предыдущих пяти лет так или иначе уже позаботилось о снижении энергопотребления на 3% в год. В том числе, за счет энергосберегающего освещения, установки регулируемых отопительных радиаторов, стеклопакетов и других мер, которые могут гарантированно сэкономить до 10–15% энергоресурсов.

Сегодня классические энергосервисные контракты (с привлечением банков, лизинговых и страховых компаний) не так часто встречаются в бюджетной сфере по целому ряду причин.

Намного проще, оказывается, реализовать так называемые расчетные энергосервисные контракты. В этом случае энергосервисные услуги оказывает поставщик оборудования, исходя из рассчитанной окупаемости. По сути, такие контракты дают поставщикам оборудования возможность продавать его

в рассрочку. Ряд производителей пошли по пути образования энергосервисной структуры в составе компании, чтобы продвигать таким образом светодиодные светильники, современные насосы с частотно-регулируемым приводом или отопительное оборудование. Бюджетному заказчику также бывает выгоднее не связываться с энергосервисной компанией, а заключить с поставщиком контракт на поставку и монтаж энергоэффективного оборудования в рассрочку.

Всего, по данным Аналитического центра при Правительстве РФ, которые были официально получены от субъектов Федерации, в первом полугодии в бюджетной сфере действовало или было заключено около 1200 энергосервисных договоров. Причем в Санкт-Петербурге аналитиками был отмечен только один – в школе Кронштадтского района, как раз реализуемый поставщиком оборудования, и пока ни одного – в Ленобласти.

УТВЕРЖДАЮ

Председатель районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Курортному району А.А. Константинов «20» октября 2016 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Курортный район Санкт-Петербурга «20» октября 2016 года

Муниципальный округ: город Сестрорецк

Дата и место проведения обсуждения: 12 октября 2016 года в 16 часов 00 минут по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пл. Свободы, д.1, актовый зал, 4-й этаж.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: Для размещения объектов общественного питания, код 10600.

Адрес земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 2, литера В.

Заявитель: Ширинов Фамил Камран оглу.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с «29» сентября 2016 г. по «12» октября 2016 г. проведено: 1. Информирование заинтересованных лиц:

- 1.1. Публикация в газете «Кто строит в Петербурге» от 29.09.2016 № 153 (417)
- 1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществлено: 30.09.2016 направлены письма в адрес правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства в соответствии с информацией, содержащейся в информационной системе «Государственный кадастр недвижимости Санкт-Петербурга» о смежных объектах недвижимости.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществлено: информация включена в текст информационного сообщения о проведении публичных слушаний, опубликованном в газете «Кто строит в Петербурге» от 29.09.2016 № 153 (417) и на официальном сайте администрации Курортного района Санкт-Петербурга в разделе «Публичные слушания». Указанный земельный участок находится частично в границах береговой полосы Финского залива, а также в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Финского залива и 8-го ручья, на территории которых в соответствии со статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

- 1.4. Другие способы информирования:
 - 1.4.1. Размещение информационного сообщения на официальном сайте администрации Курортного района Санкт-Петербурга в разделе «Публичные слушания».
 - 1.4.2. Информационное сообщение о проведении экспозиции документации, а также о месте и сроках проведения публичных слушаний по документации дополнительно разослано путем направления писем:
 - в адрес председателя Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 30.09.2016 № 01-22-2803/16-0-0;
 - в адрес глав муниципальных образований Курортного района Санкт-Петербурга от 30.09.2016 № 01-22-2804/16-0-0;
 - в адрес членов Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Курортному району Санкт-Петербурга от 30.09.2016 № 01-24-2805/16-0-0.
 - 1.4.3. Организация экспозиции документации: с 05.10.2016 по 11.10.2016 по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пл. Свободы, д.1, белый зал, 2-й этаж.
 - 1.4.4. Обсуждение документации: 12 октября 2016 года в 16 часов 00 минут по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пл. Свободы, д.1, актовый зал, 4-й этаж.

В публичных слушаниях приняли участие: 12 чел.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

Основные вопросы обсуждения

№ п/п	Участник обсуждения документации, основные вопросы обсуждения, краткое изложение позиции и обоснованного замечания, предложения.
1	<p>С докладом выступили:</p> <p>С докладом выступила Валуева Т.А.: нежилое здание было приобретено в 2011 году в собственность на основании договора купли-продажи с ООО «Чистый город». Между Комитетом по управлению государственным имуществом был заключен 11.11.2013 года договор аренды земельного участка на 49 лет. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии со сведениями, указанными в кадастровом паспорте земельного участка, – для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.). Так как здание построено до 1957 года было получено заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, что историко-культурной ценности данный объект не представляет. Были получены общие сведения о водном объекте из Невско-Ладожского бассейнового водного управления. Технические условия подключения к инженерным сетям имеются. В конце 2014 года в Комитете по градостроительству и архитектуре был получен градостроительный план земельного участка. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга земельный участок расположен в территориальной зоне ТР5-1, в которой размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) не предусмотрено. В данной территориальной зоне к условно разрешенным видам использования земельного участка относятся: для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений, для размещения объектов общественного питания и для размещения религиозных объектов. Так как объект капитальный, то был выбран вид разрешенного использования земельного участка – для размещения объектов общественного питания. В соответствии с действующим законодательством была подана заявка на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. В целях дальнейшей реализации данного проекта необходимо провести комплексные гидрологические изыскания. По итогам согласования гидрологических изысканий с Невско-Ладожским бассейновым водным управлением будет осуществлено берегоукрепление. После этого мы можем преступить к проектированию и строительству. Будет осуществлена экспертиза, по итогам экспертизы приступим к реконструкции объекта. Что касается конфигурации объекта: нижний этаж пойдет на консолях в целях размещения нормативных парковочных мест, а второй и третий этаж – залы.</p> <p>В ходе обсуждения участниками слушаний были заданы вопросы, даны ответы и разъяснения следующего содержания:</p> <p>Сестрорецкое кабельное телевидение «Залив ТВ»: вы сказали о собственности, а земельный участок в аренде на 49 лет. Что вы имели в виду?</p> <p>Валуева Т.А.: правоустанавливающие документы – свидетельство о собственности на нежилое здание. На основании того, что имеется свидетельство о собственности на здание, был заключен договор аренды земельного участка. На сегодняшний день арендатор платит арендную плату за неиспользуемый земельный участок.</p> <p>Сестрорецкое кабельное телевидение «Залив ТВ»: существующее здание будет подлежать сносу?</p> <p>Валуева Т.А.: точно не могу сказать, фундамент более менее. Данный вопрос необходимо решать с гидрологами, так как объект расположен в береговой зоне. Здание длинное, но мы можем использовать только 50 % от этой площади.</p> <p>Сестрорецкое кабельное телевидение «Залив ТВ»: Вы используете формулировку объект общественного питания, поясните в точности, что это будет за объект, столовая для среднего класса или что-то другое.</p> <p>Валуева Т.А.: мы посмотрим по экономике, но строить элитный ресторан не хотелось бы.</p> <p>Матвеев В.В. (депутат Муниципального совета муниципального образования города Сестрорецка): схемой планировочной организации земельного участка предусмотрен новый проезд?</p> <p>Валуева Т.А.: в свое время, когда действовало распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 2011 года о проекте планировки территории, разрабатываемый ООО «Ирида-ВС», предполагалось предусмотреть пожарный проезд и проход к береговой зоне для жителей. Когда проект планировки территории будет дальше разрабатываться, тогда и доработают данный вопрос.</p>

1	<p>Бельский А.Н.: вы же изначально понимали, какое приобретали здание, и с каким целевым использованием. Это здание изначально принадлежало ДОСААФ. ДОСААФ не просто так продавал здание, а с определенной нагрузкой, чтобы его нельзя было в дальнейшем использовать. Нельзя же просто сейчас ходить по городу и скупать здания, которые целевым образом не предназначены, поэтому оно может стоить дешевле, если есть обременения, и нельзя просто брать и переделывать под рестораны. Потом Вы говорите, что можете использовать фундамент, здание висит над водой, оно не находится на земле. Вы его изначально приобрели, чтобы в дальнейшем использовать под ресторан или под другие цели?</p> <p>Валуева Т.А.: когда ООО «Чистый город» продавал данный объект, то знал, что разрабатывается проект планировки территории и что возможно разместить.</p> <p>Бельский А.Н.: у Вас определено под какую цель вы хотите менять.</p> <p>Валуева Т.А.: тогда было на стадии незавершенного процесса.</p> <p>Бельский А.Н.: ну и что, у Вас же есть правоустанавливающие документы на здание.</p> <p>Валуева Т.А.: в свидетельстве о собственности здание учтено как нежилое без функционального использования.</p> <p>Бельский А.Н.: тогда для чего Вы проходите публичные слушания?</p> <p>Валуева Т.А.: так как не определена функция.</p> <p>Бельский А.Н.: но Вы изначально сказали, что под спортивный объект.</p> <p>Валуева Т.А.: это функциональное назначение учтено в кадастровом паспорте земельного участка, а не в свидетельстве о собственности на здание.</p> <p>Бельский А.Н.: на сегодняшний момент можно сказать, это здание практически плоскостное сооружение. Это здание не совсем намного превышает мой рост, а Вы хотите построить трехэтажное здание. И еще я посмотрел по проекту, что Вы хотите занять не только Ваш земельный участок, а еще и вынести второй и третий этажи как крылья за границы арендуемого земельного участка.</p> <p>Валуева Т.А.: сначала необходимо провести все изыскательские работы, а потом можно обсуждать что-то конкретно.</p> <p>Константинов А.А.: Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка. Вы понимаете, что это все необходимо разместить?</p> <p>Валуева Т.А.: Безусловно, мы несколько раз пересчитывали с проектировщиками, вроде бы все поместилось.</p> <p>Константинов А.А.: какое количество посаженных мест предполагается?</p> <p>Валуева Т.А.: на 50 посетителей.</p> <p>Константинов А.А.: 50 посетителей – 10 столиков по 5 человек. Для этого 3 этажа многовато.</p> <p>Валуева Т.А.: на 1 этаже – парковочные места и подсобные помещения, 2 и 3 этаж – залы и терраса. Мы однозначно решили, что будет кафе-ресторан жителей среднего класса.</p> <p>Константинов А.А.: в Санкт-Петербурге очень актуальный вопрос занятие береговых линий вплоть до уреза воды, хотя законодательство говорит о том, что для граждан должен оставаться свободный проход вдоль берега. Как вы решите эту задачу?</p> <p>Валуева Т.А.: сначала необходимо начать с берегоукрепления, может быть, мы сделаем какой-то проход, не могу сейчас ответить.</p> <p>Константинов А.А.: Вы понимаете, что проход должен быть, иначе будут поступать жалобы от жителей.</p> <p>Валуева Т.А.: да, учтем.</p> <p>Константинов А.А.: я на схеме вижу, что подъезд будет проходить через городскую землю. Вы намерены оформить аренду на земельный участок, и каким образом вы урегулируете данный вопрос.</p> <p>Валуева Т.А.: я думаю, что мы решим данный вопрос.</p> <p>Кузьмин С.С. (начальник отдела благоустройства и экологии администрации Курортного района Санкт-Петербурга): Вы в своем докладе сказали про берегоукрепление и Невско-Ладожское бассейновое водное управление, но есть еще Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, хотелось бы понять, насколько с ними проработан вопрос, потому что Невско-Ладожское бассейновое водное управление не дает прямых рекомендаций по вопросу берегоукрепления. Основное техническое задание согласовывает данный комитет. Как я понимаю из Вашего доклада, вопрос берегоукрепления до конца не проработан. Озеро находится в обслуживании у учреждения, подведомственного комитету. Есть ли от них какое-то разрешение, и какие у них требования?</p> <p>Валуева Т.А.: нам сначала надо определиться с функциональным использованием, а потом говорить о проектировании, о реконструкции еще пока говорить рано.</p> <p>Кузьмин С.С.: вопрос берегоукрепления никак не взаимосвязан с дальнейшим использованием здания, поэтому было ли обращение в Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности?</p> <p>Валуева Т.А.: не было, от нас это не требовалось. Когда подойдем к вопросу берегоукрепления, то с комитетом все согласуем.</p> <p>Выступления:</p> <p>Матвеев В.В.: здесь ситуация конечно неоднозначная, с одной стороны, мы имеем объект, который не используется уже несколько десятков лет и разрушается, а с другой стороны, необходимо с этим объектом что-то делать, но предлагаемое решение, меня как местного жителя и как депутата не устраивает. Причина следующая: во-первых, все-таки предполагается не реконструкция, а фактически строительство трехэтажного современного здания, совершенно непонятно как оно впишется в существующий вид, во-вторых, сами особенности участка, участок очень маленький, поэтому целесообразность такого объекта у меня вызывает сомнения, в-третьих, вблизи нет недостатка в объектах общественного питания, мы говорим про «Васаби», а рядом со зданием бани находится еще один объект общественного питания – кафе с итальянским названием. Я не уверен, что есть такая, по крайней мере, у местных жителей потребность еще в одном объекте общественного питания на этой территории. По итогам доклада, я пришел к выводу, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка под объект общественного питания в данном случае нецелесообразно.</p> <p>Валуева Т.А.: На данном этапе относительно того, что целесообразен объект общественного питания или нет, у нас есть то, что мы имеем по градостроительному плану земельного участка.</p> <p>Михайлов С.В.: хочу пояснить, что выдана градостроительного плана земельного участка – это государственная услуга. Так как градостроительный план земельного участка 2014 года, то, скорее всего, его необходимо будет актуализировать.</p> <p>Константинов А.А.: я по большей части солидарен с мнением депутата Муниципального совета муниципального образования города Сестрорецка, во-первых, необходимо что-то делать с существующим зданием, во-вторых, что мы хотим здесь увидеть, к сожалению, мы ограничены рамками действующего законодательства. На этом месте лучше всего смотрится какой-то объект благоустройства, какая-нибудь архитектурная форма, небольшой садик или сквер, чем очередное здание общепита, тем более, пока без конкретной специализации.</p>
---	--

Перечень отклоненных замечаний и предложений

№ п/п	Замечания и предложения	Основание для отклонения
1.	Сестрорецкое кабельное телевидение «Залив ТВ»: скажите, пожалуйста, если это не коммерческая тайна, то за какую стоимость приобретали объект? Валуева Т.А.: я не могу сказать	Вопрос не относится к теме слушаний
2.	Сестрорецкое кабельное телевидение «Залив ТВ»: объект свободно продавался и его мог приобрести любой желающий? Валуева Т.А.: я его не приобретала, приобрел собственник	Вопрос не относится к теме слушаний
3.	Бельский А.Н.: кто продавал данный объект? Валуева Т.А.: ООО «Чистый город»	Вопрос не относится к теме слушаний

Выводы по результатам публичных слушаний: запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 2, литера В, для размещения объектов общественного питания, код 10600 – не поддержан.

Председатель территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Курортному району – первый заместитель главы администрации Курортного района Константинов А.А.
Представитель Комитета по градостроительству и архитектуре – заместитель начальника отдела землепользования и застройки районов Управления застройки города Михайлов С.В.

Члены Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Курортному району:
Обухов А.В., Семенов Б.А., Бабенко А.В., Колесова М.А., Холодилова И.А., Лебедева И.А., Матвеев В.В., Макарова Н.В., Журавская А.С., Алексеева О.Л., Барашкова В.А.

Заключение составил:
ведущий специалист отдела строительства и землепользования администрации Курортного района Санкт-Петербурга К.С. Захарьян

СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА ГОТОВЯТСЯ К СЪЕЗДУ

Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку к XV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» и XIV съезду строителей. На прошлой неделе прошли «круглые столы» по 214-ФЗ и проблемам малого бизнеса. На этой неделе запланировано обсуждение 372-ФЗ и проблем инженерных изысканий.

XV практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» пройдет 3 ноября 2016 года в Большом аукционном зале АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Для участия в конференции приглашены представители строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области, органов власти двух регионов, Российского союза строителей, Национальных объединений строителей, изыскателей, проектировщиков, средства массовой информации, организации, оказывающие услуги строителям, представители профильных вузов.

Предыдущую, XIV практическую конференцию, которая прошла весной этого года, предварял ряд «круглых столов», посвященных самым актуальным проблемам строительной отрасли. Их материалы легли в основу программы конференции и нашли отражение в ее резолюции. Опыт был признан удачным и повторяется осенью.

На прошлой неделе в Контактном центре строителей состоялся «круглый стол» «Кого защищает 214-ФЗ?». В его работе приняли участие заместитель председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга Евгений Барановский, первый заме-

ститель СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка, начальник отдела контроля и надзора в области долевого строительства Комитета госстройнадзора и госэкспертизы Ленинградской области Кристина Шуплецова, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, заместитель председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Олег Островский и представители компаний-застройщиков.

Все участники сошлись в едином мнении, что строительному сообществу надо активнее включаться в обсуждение проектов документов, реализующих поправки к 214-ФЗ о долевом строительстве. Так, на федеральном портале проектов нормативных правовых актов (regulation.gov.ru) уже опубликованы форма проектной декларации и требования к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации в отношении многоквартирного дома. Некоторые положения этих документов представляются сомнительными. И пока идут общественные слушания, экспертное сообщество должно внести поправки, поскольку, когда закон будет принят, его придется исполнять.

Следующий «круглый стол», «Пути



взаимодействия крупного, среднего и малого строительного бизнеса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области», прошел под председательством вице-президента «Союзпетростроя» Льва Моисеевича Каплана. Одной из главных тем стало обсуждение вопроса: как преодолеть информационный вакуум, в котором могут в ближайшее время оказаться субподрядчики, если выйдут из СРО? Решение участники «круглого стола» видят в усилении роли общественных строительных организаций. Именно на их базе можно будет организовать обучение представителей малого и среднего бизнеса тонкостям оформления тендерной документации, а также организовать электронные

площадки для поиска заказов. «Чем публичнее компания, тем больше к ней доверия на рынке», — отметил Олег Бритов. — Сегодня, когда в СРО остаются только крупные генподрядчики, публичность для мелкого и среднего бизнеса может быть достигнута через участие в деятельности общественных организаций».

В ближайшее время в контактном центре строителей пройдут еще два «круглых стола» по актуальным для строительного комплекса вопросам: «Проблемы реализации федерального закона 372-ФЗ», посвященный реформированию системы СРО, и «Риски некачественных инженерных изысканий. Как вернуть доверие к отрасли?».

Материалы всех «круглых столов» сначала станут основой XV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», а затем будут обсуждаться на Общественном совете при Комитете по строительству администрации Санкт-Петербурга. Ближайшее заседание Общественного совета, в который входят представители строительного бизнеса и общественных организаций, намечено на середину ноября.

Все предложения, выработанные экспертным сообществом, будут аккумулированы в ходе работы XIV съезда строителей Санкт-Петербурга и в виде резолюций направлены в Минстрой.


СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

9 декабря 2016 года
 ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1
 (Большой пр. В.О., 103)

Начало в 15:00
 Регистрация делегатов с 14:00

Генеральные информационные партнеры:   

Стратегический информационный партнер: 

Предварительная регистрация делегатов:
 (812) 714-23-81, 570-30-63
www.stroysoyuz.ru


СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

3 ноября 2016 года
 Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга
 (переулок Привцова, д.5)

Начало в 11:00
 Регистрация участников с 10:00

Партнеры:   

Генеральные информационные партнеры:  

Стратегический информационный партнер: 

Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация - в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru



МЕСТО

Сенная площадь приводится в порядок после сноса незаконных торговых объектов. Крупный транспортный узел с шестью выходами из метро и остановками наземного транспорта стал удобнее для пешеходов, а открытое пространство теперь дает возможность оценить красоту одной из главных городских площадей.

Кто строит

в Петербурге

24 октября 2016 г. № 41 (429)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.

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

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: 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@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, 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 ПИИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6880

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 21.10.2016 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», «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

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

16+



Ключевое мероприятие в сфере транспорта

III ежегодная конференция ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА Санкт-Петербурга и Ленинградской области

III ANNUAL CONFERENCE
TRANSPORT INFRASTRUCTURE
OF ST. PETERSBURG AND LENINGRAD REGION

Санкт-Петербург
8 ноября 2016 года



Генеральный информационный партнер

spbtrd.ru/conference



Транспорт России
Официальный информационный партнер