



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



Инвестор  
для «Новой  
Скандинавии»

СТР.  
4



Новый закон  
призван очистить  
ряды СРО

СТР.  
6

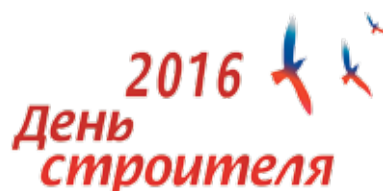


Кудрово поделили  
между  
застройщиками

СТР.  
10



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Союзные  
вести

СТР.  
15



## ОКНА ТЕПЛЕЕ СТЕН

Татьяна Мишина

В проектировании и реконструкции зданий вопросы повышения энергоэффективности решаются в том числе за счет улучшенных характеристик светопрозрачных конструкций. Многокамерные конструкции стеклопакетов, специальные покрытия на стеклах, применение инертного газа – все это позволяет достичь требуемых показателей по теплозащите.

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 20 ИЮНЯ

### ГЧП

Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) вошел в проект ГЧП в роли финансового инвестора строительства и эксплуатации больницы № 40 Курортного района Петербурга. Проект реализуется на основе соглашения о государственно-частном партнерстве, которое заключено между Санкт-Петербургом, СПб ГБУЗ «Городская больница № 40 Курортного района» и ООО «Невская медицинская инфраструктура» (специальная проектная компания, принадлежащая итальянской Pizzarotti Group и АО «Газпромбанк»). В соответствии с соглашением о ГЧП срок строительства нового корпуса больницы № 40 составит до 3,5 лет. Объем инвестиций – порядка 6,9 млрд рублей. Это первый медицинский проект в России, реализующийся на основе ГЧП.

### ТОРГИ

## 44 млн Р

заплатит Военная академия материально-технического обеспечения имени А.В. Хрулева за ремонт зданий учебного корпуса № 139 и медицинского пункта № 1/122. Также будущий подрядчик должен будет установить системы вентиляции и пожарной сигнализации для нужд Омского автобронетанкового инженерного института. Работа будет оплачена за счет бюджетных средств. Размер оплаты составит почти 44 млн рублей. Заявки на выполнение ремонта и установку инженерных коммуникаций принимаются до 6 июля. До 11 июля организация рассмотрит заявки, а победитель будет объявлен 14 июля.

### РЫНОК

## 1,6 млн тонн

нефелинового концентрата в год планирует покупать «БазэлЦемент-Пикалево» у «ФосАгро». Компания планирует удвоить мощности по производству глинозема. Речь идет о модернизации предприятия для перехода на новую технологию производства нефелиново-известняковой шихты. Сейчас компания рассматривает возможность построить сначала печь «мокрого» спекания, которая увеличит мощности завода по глинозему на 50 тыс. тонн, а потом печь «сухого» спекания на 143 тыс. тонн по глинозему. По завершении строительства мощности по выпуску глинозема увеличатся почти вдвое – с 260 тыс. тонн до 450 тыс. тонн. Инвестиции в проект оцениваются в 18 млрд рублей. Возможность финансирования рассматривает Сбербанк.

## ВТОРНИК 21 ИЮНЯ

### ВЛАСТЬ

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко назначил Александра Семчукова председателем Комитета имущественных отношений Северной столицы. Ранее г-н Семчуков занимал пост главы Управления Федеральной налоговой службы РФ в Петербурге. Вторник, 21 июня, стал первым рабочим днем г-на Семчукова в новой должности.

### ИПОТЕКА

## До 14,41%

годовых снизилась средняя процентная ставка по кредитам на покупку недвижимости. В частности, по состоянию на 13 июня 2016 года, средняя ставка по программам, предназначенным для покупки квартир на вторичном рынке недвижимости, уменьшилась на 0,1 п.п. и составляет 14,73% годовых, а по кредитам на приобретение строящихся квартир – упала на 0,11 п.п., до 13,23% годовых. Вместе с тем на рынке присутствует достаточное количество предложений.

### АУДИТ

В Минюсте зарегистрирован приказ о Портале государственного и муниципального финансового аудита, который объединит на одной площадке данные Счетной палаты, Минфина и других контрольных органов всех уровней. Как отмечает пресс-служба разработчика ресурса, Счетной палаты, этот инструмент в сфере контроля за использованием бюджетных средств будет направлен на расширение участия гражданского общества и качественное изменение уровня информационной открытости органов власти. Эти перспективы касаются части портала, которая будет открыта в общем доступе к данным о финансовом аудите. Закрытая часть предназначена для работы и обмена информацией сотрудников контрольных органов, что призвано повысить эффективность проверок всех уровней. Кроме того, пользователям будет доступно ведение единых справочников и классификаторов в сфере государственного и муниципального финансового аудита и контроля. Ранее Счетная палата запустила ИС «Госаудит», где представлена информация о результатах проверок и принятых мерах. Система содержит общий обзор возможностей системы, описание разделов и правил работы с ними, рассказано, как получить необходимый срез результатов контрольных мероприятий и узнать подробную информацию о конкретной проверке. Также можно посмотреть подробный обзор разделов «Представления, предписания» и «Административная ответственность».

## СРЕДА 22 ИЮНЯ

### ДОЛГ

Кредитный портфель Сбербанка в строительной отрасли составляет 1,674 трлн рублей. Около 1,3 трлн рублей из общего объема средств – это кредиты, выданные корпоративно-инвестиционным подразделением Сбербанка клиентам с выручкой от 30 млрд рублей, а также займы от 10 млрд рублей. Более половины корпоративного портфеля приходится на объекты торговой недвижимости. По данным Центробанка, на 1 мая задолженность российских строительных компаний по рублевым и валютным кредитам составляла более 2,07 трлн рублей, долг компаний, занимающихся операциями с недвижимостью, арендой и предоставлением услуг – свыше 4,63 трлн рублей.



### ИНВЕТОРЫ

Во фронт-офис «единого окна» для инвесторов на прошлой неделе поступило пять заявлений. Среди них – заявки на предварительное согласование, получение земельных участков без проведения торгов и соглашение о застройке. Инвесторы планируют создать крытые спортивные комплексы, промышленные и складские объекты. Так, целых три крытых спортивных комплекса инвесторы намерены создать на ул. Васи Алексеева, участок 106, на Московском шоссе, участок 1 и в городе Пушкин, Ленинградская ул., д. 42/4, литера А. Также инвесторы подали заявления с целью получения соглашения о застройке промышленного объекта в Выборгском районе города в 1-м Верхнем переулке, д. 12, литера Б, и складского объекта по адресу: 1-й Верхний переулок, д. 10, к. 3, литера А.

### ИМПОРТ

Россия продлевает лицензирование импорта гравия и щебня до 31 декабря 2016 года из государств, не являющихся членами Евразийского экономического союза. Временная мера нетарифного регулирования импорта гравия и щебня из государств, не входящих в ЕАЭС, на основании лицензии Минпромторга была введена в одностороннем порядке с 14 августа 2015 года. Как отмечают эксперты рынка, за время действия запретительных мер многие производители нерудных строительных материалов приостановили сокращение персонала, разгрузили склады и смогли вывести предприятия на максимальную мощность. До введения лицензирования более 25 млн т гранитного щебня в Россию поставляла Украина – около 28% рынка.

## ЧЕТВЕРГ 23 ИЮНЯ

### ЗАКОН

Законопроект, направленный на реформирование системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве, разработанный Минстроем, принят Государственной Думой РФ в третьем чтении. Документ установит базовые правила формирования достоверной стоимости строительства, реконструкции и ремонта объектов, финансируемых с привлечением средств бюджета. В Градкодекс вводятся понятия сметных норм, сметных нормативов, сметной стоимости, сметных цен строительных ресурсов. Закон предусматривает создание государственной информационной системы, включающей реестр сметных нормативов для всех регионов России. Нормативы будут также действовать для государственных корпораций, а также юридических лиц, более чем на 50% принадлежащих РФ, субъектам и муниципальным образованиям. Эксклюзивное право на базу сметных нормативов принадлежит государству.

### ТОРГИ

## 215,6 млн Р

готов заплатить Комитет государственного заказа Ленобласти за ремонт автомобильных дорог общего пользования регионального значения в Выборгском районе. Согласно техническому заданию, работы должны проходить в два этапа. Первый необходимо завершить до 31 августа 2016 года, второй – к 25 июля 2017-го. При этом все работы по ремонту дорог должны происходить без остановки движения автомобилей. Заявки на участие в аукционе принимаются до 9:00 14 июля включительно. Победителя планируется выбрать 18 июля.



### АУКЦИОН

Компания «Ленэнерго» открыла запрос цен на поставку профессионального оборудования для строительства 17 новых объектов. На сайте госзакупок сообщается, что энергетическое предприятие готово потратить на это не больше 343 млн 190 тыс. 704,26 рублей. В техническом задании говорится, что Ленэнерго намерено приобрести электродвигатели, генераторы, трансформаторы, а также электрическую распределительную и контрольно-измерительную аппаратуру. Предложения будут приниматься до 13:00 27 июня. Ленэнерго намерено озвучить свой выбор 30 июня.

## ПЯТНИЦА 24 ИЮНЯ

### ТЕНДЕНЦИИ

Цены на цемент в Петербурге достигли пиковых значений за последние 10 лет. Об увеличении цен на 200 рублей за тонну до конца месяца уже сообщили производители цемента. «Евроцемент Групп» повышает цену с 25 июня, «Цесла» – с 27 июня. Это уже третье повышение цен на цемент с начала года. В итоге в регионе цемент подорожал на 18%, до 4,8 тыс. рублей за тонну. Это самый резкий скачок цен на материал за последние 10 лет.

### РЫНОК

В 2015 году рынок сэндвич-панелей упал на 8%, а в 2016 году рассматриваются три варианта прогноза: оптимистичный – отсутствие роста (0%), наиболее вероятный – падение объема на 12-15%, пессимистичный – снижение рынка на 30%. На конец апреля 2016 года снижение средней цены продукции, по сравнению с I кварталом 2015 года, составило 1,5% на кровельные панели, 2% – на стеновые панели. При этом цены на металл за последние 6 месяцев выросли на 15-16%, а с сентября 2014 года металл подорожал на 26%.

### СТРОИТЕЛЬСТВО

Администрация Кингисеппского муниципального района Ленинградской области объявила аукцион на строительство школы в деревне Большая Пустомержа. На сайте госзакупок указывается, что районные власти готовы заплатить за работы 399 млн 428 тыс. 430 рублей. В техническом задании уточняется, что победитель аукциона должен построить здание для школы на 220 мест. Подрядчик должен взять на себя не только строительство, но и все подготовительные работы (демонтаж зеленых насаждений, вывоз мусора и т. д.), подключение к коммуникациям, а также благоустройство территории. Заявки на участие в аукционе принимаются до 10:00 8 июля включительно. Победителя планируется определить 18 июля.

### ПРОЕКТ

Концерн «Питер» получил разрешение на строительство жилого дома в Московском районе Петербурга. Соответствующая информация уже опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы. Компания намерена возвести многоквартирный дом на улице Типанова, 21, литера А. Помимо квартир в этом же здании расположится детский сад и коммерческая инфраструктура. Также «Питер» намерен построить втроечно-пристроенный подземный гараж.

## ИНВЕСТИЦИИ

## АСИ VS СМОЛЬНОГО

Мария Мельникова

**Агентство стратегических инициатив в очередной раз оставило Петербург в третьей десятке Национального инвестиционного рейтинга субъектов РФ. Смольный намерен оспорить результаты, а бизнес надеется на перемены к лучшему.**

Презентация рейтинга состоялась во время Петербургского международного экономического форума 2016 года. Город, в котором проходило это масштабное деловое мероприятие, оказался лишь на 22-м месте. Москва остановилась на 10-й позиции, самым же инвестиционно-привлекательным регионом России второй год подряд становится Татарстан.

Радует лишь то, что, благодаря улучшению ряда показателей, Петербург смог перебраться с 26-й на 22-ю строку рейтинга.

Напомним, АСИ оценивает состояние инвестиционного климата по четырем ключевым направлениям: регуляторная среда, институты для бизнеса, инфраструктура и ресурсы, а также поддержка малого предпринимательства.

Город получил показатели за наличие в местном законодательстве механизмов защиты и поддержки бизнеса и за практику государственно-частного партнерства. Повышена оценка работы Совета по инвестициям. Рейтинг повысился и за счет качества дорожных сетей.

За год эффективность процедур постановки земельных участков на кадастровый учет, а также качество территориального планирования не повысились, поэтому оба пункта сохранили низкие оценки.

По эффективности подключения к энергоресурсам Петербург получил «А» вместо «В» годом ранее. Однако снизилась с «А» до «В» оценка среднего количества процедур подключения к электросетям. АСИ насчитало таковых шесть, однако Комитет по энергетике и инженерному обеспечению настаивает на трех: заключение договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям; выполнение сторонами заключенного договора; заключение договора энергоснабжения.

Деятельность органов власти по выдаче разрешений на строительство вновь получила оценку «С». Кроме того, бизнес, как показывают данные рейтинга, оказался еще более недоволен сроками получения разрешения

на строительство, несмотря на то, что за последний год в Петербурге процедура сократилась с 540 до 212 дней. Комитет по инвестициям обещает работать в сторону уменьшения этих цифр.

Помощник президента РФ Андрей Белоусов, ознакомившись с рейтингом, раскритиковал работу петербургских властей. Чиновник недоумевал, почему московские объекты недвижимости подключают к электросетям за 35 дней, а петербургские – за 80. Также его не устроили сроки завершения строительства объектов: в Москве с этим справляются за 140 дней, а в Петербурге только за 235. Г-н Белоусов заверил всех, что Владимир Путин в курсе ситуации, поэтому осенью приступит к ее «предметному рассмотрению».

### ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПЕТЕРБУРГА:

- ≡ 212 дней – срок получения разрешений на строительство.
- ≡ 235 дней – срок завершения строительства.
- ≡ 80 дней – подключение к электросетям.



Вице-губернатора Игоря Албина также озадачили результаты рейтинга, однако он засомневался в правильности исследований. В связи с этим Комитет по энергетике совместно с электросетевыми компаниями уже готовит ходатайство в АСИ с просьбой об уточнении ряда показателей национального рейтинга. Кроме того, комитетам по инвестициям, строительству, энергетике, градостроительству, а также Службе государственного надзора и экспертизы

поручено приступить к формированию отраслевых планов по улучшению позиций города в рейтинге.

Что касается самих инвесторов, то их мнения разделились. В «БКН-Девелопмент» склонны считать, что АСИ занижает рейтинг Петербурга. «Статистика – наука неточная, тут важно, как посчитать. Наверное, если оценивать производство колбасы, урожай пшеницы, то Петербург проиграет многим регионам РФ, но в вопросах туризма, энергетики, машиностроения наш город точно должен быть в первой десятке», – полагает генеральный директор компании Леван Харазов.

В «БФА-Девелопмент» были удивлены тому, что Петербург вообще улучшил свои позиции. «За прошлый год ситуация только усугубилась. Многочисленные ужесточения, которые коснулись нашей сферы, введение новых ограничений, конечно, не улучшили инвестиционную привлекательность», – сообщила начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Эксперт добавила, что Петербург обгоняют многие регионы страны, особенно Ленинградская область, которая во многих сферах, включая жилищное строительство, «делает город всухую». При этом в компании уверены, что раз рейтинги не понравились федеральным властям, то можно ждать перемен к лучшему.

В NAI Vesag предлагают искать истину посередине. «При проведении рейтингов очень важна методология. Как работает АСИ, непонятно. На мой взгляд, такой рейтинг крайне субъективен. Тем не менее высоко оценить инвестиционный потенциал Петербурга, к сожалению, нельзя. Количество новых компаний, предприятий и проектов в регионе невелико. Это связано в первую очередь с тяжелыми административными барьерами», – считает вице-президент NAI Vesag Илья Андреев.

Однако все опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» инвесторы уверены, что если подобные рейтинги и влияют на бизнес-активность, то незначительно. Такие исследования дают, скорее, имиджевый эффект.

## ТЕНДЕНЦИЯ

## УК «ТЕОРЕМА» ПРОЛОББИРОВАЛА СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖЕЙ В ПЕТЕРГОФЕ

Любовь Андреева

**Комиссия по изменению Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) разрешила перевести участок площадью 92 га на Ропшинском шоссе, 2 А в зону, разрешающую строительство дач. Бизнесмену Игорю Водопьянову удалось согласовать изменения лишь с четвертой попытки. Часть территории застроят, часть – продадут под дачи.**



Развивать эту территорию будет компания «Новые кварталы Петергофа» под управлением УК «Теорема» Игоря Водопьянова. Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга перевела участок из зоны ТРЗ-1 в ТРЗ-2, что позволяет размещать на территории не только туристические, рекреационные, спортивные объекты и гостиницы, но и коттеджно-дачную застройку.

До конца года УК «Теорема» определится с планами по освоению участка. Предполагается, что он будет осваиваться комплексно. Для развития территории потребуется рекультивация болота, а это недешевое удовольствие, поэтому девелопер должен быть уверен в коммерческой составляющей проекта. «Какую-то часть можно продать под дачный фонд, но пока не знаю какую», – комментирует Игорь Водопьянов, управляющий партнер УК «Теорема». Пока же в компании считают, что общая экономическая ситуация в стране требует крайне взвешенного и осторожного подхода к запуску новых проектов.

«Наш участок, для которого были внесены изменения в ПЗЗ, эксклюзивен с точки зрения локации, он граничит с парками и гольф-клубом. Конечно, сюда просится дачная застройка бизнес-класса – красивая, комфортная, низкой плотности. Однако сегодняшний платежеспособный спрос ориентирован преимущественно на более доступный формат недвижимости», – говорит Марина Агеева, руководитель отдела продаж

УК «Теорема». Но она тут же уточняет, что быстро продавать нарезку по 6 соток девелопер не планирует: «Безответственно и недальновидно с точки зрения развития города и комфорта нынешних и будущих жителей создавать гетто из дешевых участков на въезде в Петергоф. Будем думать, считать и искать наиболее удачный вариант, как со стороны финансов, так и со стороны формирования среды».

По мнению аналитиков, данная локация более всего подходит для строительства коттеджного поселка класса «бизнес+» или даже «элит».

Напомним, что территория на Ропшинском шоссе ранее принадлежала совхозу «Красные зори» и досталась УК «Теорема» после раздела имущества с компанией «Ленптицепром». Земля принадлежала Teorema Holding, но после банкротства этой компании в 2013 году 100 га отошли за долги британским инвесторам. Остальную территорию выкупил офшор Assuataks, с которым УК «Теорема» в 2009 году заключила договор на управление активами.

Основное внимание УК «Теорема» пока сосредоточено на других объектах. Это – жилой комплекс «Пять звезд» у Свердловской набережной и «Новые кварталы Петергофа», где реализуются участки под ИЖС с городскими коммуникациями и готовые таунхаусы. Первые две очереди таунхаусов компания реализует в рамках 214-ФЗ.

## ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

## ИЗМЕНЕНИЯ № 4/2 В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

ООО «СТ-Девелопмент» от 28.03.2016 г.

о проекте строительства многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: город Санкт-Петербург, улица Киевская, дом 5, литера О Санкт-Петербург 24.06.2016 г.

В связи с необходимостью внесения в проектную декларацию дополнительной информации, предусмотренной ст. 19 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ООО «СТ-Девелопмент» вносит следующие изменения в проектную декларацию:

1. Изложить раздел 6 (часть I) Проектной декларации в новой редакции: «Раздел 6»
- 6.1. Финансовый результат текущего года (на 31.03.2016 г.): -13 088 тыс. руб.
- 6.2. Размер кредиторской задолженности на 31.03.2016 г.: 324 049 тыс. руб.
- 6.3. Размер дебиторской задолженности на 31.03.2016 г.: 24 854 тыс. руб.

Генеральный директор  
ООО «СТ-Девелопмент»

В.И. Гладков



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

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,

Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918

сайт: www.expmos.ru

Долгострой

# ИНВЕСТИТОР ДЛЯ «НОВОЙ СКАНДИНАВИИ»

Вера Лаговская

**На очередном выездном совещании Игорь Албин представил дольщикам проблемного ЖК «Новая Скандинавия» потенциального инвестора стройки. Власть Петербурга рассчитывает, что ГК «Третий Трест» вытащит проект из патовой ситуации. Однако сам уфимский инвестор не торопится ввязываться в проект.**

Первый раз имя инвестора ЖК «Новая Скандинавия» прозвучало в апреле. Наряду с ним были еще два инвестора, имена которых так и не озвучены. Сегодня ГК «Третий Трест» все еще на стадии расчета целесообразности – инвестор изучает финансовое состояние стройки. За это время дыра в бюджете увеличилась с 200 до 386 млн рублей.

Практика решения проблем долгостроев Петербурга показывает, что инвесторы никогда не берутся за чужие недоделки «с колес». Желание Смольного ускорить процесс часто наталкивается на нетерпимость бизнеса. Так, проект 23-этажного жилого дома от компании «Чесма-Инвест» четыре года переходил из рук в руки. Инвестор ООО «ПСМ-Классик» еще в 2011 году стал победителем конкурса на завершение строительства проблемного объекта на Гражданском пр., д. 107, начатого компанией «Чесма-Инвест». Однако с 2011-го до 2014 года инвестор не подписывал договор с «Чесмой-Инвест». Лишь в июне 2015 года история получила продолжение. По поручению вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, Комитет по строительству совместно с другим инвестором – Glorax Development – провели переговоры с ООО «ПСМ-Классик». Согласовали финансовые условия переуступки и переоформили 100% долей «ПСМ-Классик». Тем же летом Glorax Development подписывал первые договоры с дольщиками.

Еще один пример – проблемный 16-этажный ЖК «Кристалл Полустрово» в Красногвардейском районе, который в Смольном обещали достроить к декабрю 2016 года. Комитет по строительству представил инвестора в июне 2015 года. На помощь ООО «СК «Импульс» пришла компания «ЛенСпецСМУ». За достройку проблемного объекта компания получила возможность вернуть средства, потраченные на строительство детского сада и школы в проекте «Московские ворота» на бывших землях ЗАО «Вагонмаш». Стоимость достройки ЖК «Кристалл Полустрово» составляет 1 млрд рублей, стоимость социальных объектов – примерно столько же. Таких примеров взаимодействия власти и бизнеса множество. Как считает председатель совета директоров «АРИН» Андрей Тетыш, эта схема обмена может привлечь крупных застройщиков, которые часто выигрывают городские конкурсы и получают подряды. Ситуация с такими домами сложная, и затраты могут вырасти в ходе строительства.

## ДОКУМЕНТЫ, ДОГОВОРЫ, ДОЛГИ

В ситуации с малоэтажным долгостроем ЖК «Новая Скандинавия» решение инвестора тормозит беспорядок в документации и другие мотивы компании. «По объекту не было исполнительной документации, акты не велись

в полном объеме. Поэтому документы приходилось делать заново и проводить ревизию», – прокомментировал масштаб катастрофы директор СПб ГУП «Центр содействия строительству» Вячеслав Якин.

Кроме того, девелопер давно перестал обслуживать кредиты в банках. По словам Игоря Албина, застройщик не стал банкротом за два года, с момента включения объекта в реестр проблемных, только из-за содействия администрации и лояльности главного кредитора – Сбербанка. За это время долг перед банком составил 423 млн рублей, а процентов набралось на 20 млн. А Банку России застройщик задолжал 200 млн.

Активы «Группы Прайм», принадлежащие залогодержателю – Банку России, переданы в Российский аукционный дом. Их продажа могла бы частично погасить кредит компании.

Представители Сбербанка выразили готовность содействовать решению проблемы. «Единственная наша цель – урегулировать ситуацию. Мы постоянно находимся на связи с инвесторами, понимаем проблему и не собираемся совершать никаких негативных действий в отношении ЗАО «Группа Прайм». Было бы нелогично делать это сейчас, когда мы получаем надежного партнера – ГК «Третий трест», – выразил позицию кредитора директор Головного отделения по Санкт-Петербургу Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк» Олег Голубенцев.

Вопреки ожиданиям банка и дольщиков уфимский инвестор Владимир Борман, глава ГК «Третий Трест», пока не дал точный ответ о достройке объекта. Сдержан в своих комментариях он был и на встрече с участниками строительства. В присутствии вице-губернатора он сказал следующее: «Была проведена большая работа по расчетам и активам. В течение двух недель будем прорабатывать схему застройки». Игорь Албин форсирует события, представляя Владимира Бормана как нового инвестора стройки. Власть хочет здесь и сейчас решить проблемы города, не вдаваясь в тонкости бизнеса. У Смольного четкие требования – предоставить новые графики строительства к 4 июля и сдать готовый объект к концу 2016 года.

## «ПРОСТИТЕ ЗА ПЛОХУЮ РАБОТУ»

Вице-губернатор Игорь Албин отметил очень низкое качество производства работ на стройплощадке. «Не стройка, а свалка!», – негодует чиновник.

Проблемы у компании и с уже сданным жильем. Качество домов в «Новой Скандинавии», а также инфраструктура и коммуникации, а точнее их отсутствие, – полностью на совести ЗАО «Группа Прайм». Председатель совета директоров компании-застройщика Сергей Осутин не прятает глаза от доль-

щиков и готов извиниться «за плохую работу застройщика». Но теперь все зависит от действий профильных комитетов, которым поручено ликвидировать инженерные и транспортные проблемы в жилом комплексе.

«Большая ошибка застройщика в том, что он не разбил ход строительства сетей на этапы. В результате готовые сети завязаны на те, которые идут к строящимся домам», – обозначила проблему заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Светлана Мельникова.

Председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергей Харлашкин отчитался об уже выполненной работе: «В рамках реализации Суздальского проспекта мы по просьбе жителей сделали два въезда, в течение двух недель мы проработаем вопрос размещения остановки».

Часть корпусов «Новой Скандинавии» застройщик сдал с откровенными недоделками. Игорь Албин поручил провести служебную проверку действий сотрудников Госстройнадзора: «Должностные лица, которые подписывали акты ввода, понесут наказание – вплоть до уголовного. Посмотрим степень вины каждого из них. Я считаю, что на подобное безобразии глаза закрывать нельзя».

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Леонид Кулаков дал распоряжение разобраться в ситуации. По сообщению пресс-секретаря Госстройнадзора Анны Фриденштейн, первые семь домов «Новой Скандинавии» были приняты службой в 2005 году. Здания осматривали СЭС, пожарная организация, администрация района, эксплуатирующие организации. В общей сложности за все время работы служба приняла 20 зданий. Сотрудники Госстройнадзора обращают внимание на то, что жалобы жителей, поступающие в их ведомство, касались некачественного обслуживания инженерных сетей, которые до сих пор не переданы на баланс эксплуатирующим организациям. «Решение этих вопросов не входит в компетенцию надзорного ведомства. Соответственно поводы для проверок и выявления других «строительных недоделок» отсутствовали», – сообщает в официальном ответе.

Неожиданный результат показала проверка одного из проблемных домов, находящегося по адресу: Береговая, 27, к. 1, лит. А. Жители жаловались вице-губернатору на протечку кровли. Как выяснил инспектор Госстройнадзора, причина в том, что кто-то надстроил на крыше дома веранду, которой не было в проекте и при итоговой проверке службы.

На решение всех этих вопросов г-н Албин выделил не более двух недель. Смольный продолжит тщательный контроль за строительством «Новой Скандинавии».



## СТРУКТУРА ЛОКАЦИИ ДОЛГОСТРОЯ ЖК «НОВАЯ СКАНДИНАВИЯ» ПРЕДСТАВЛЕНА ТРЕМЯ ЛОТАМИ

### УЧАСТОК 6, ЛОТ 16

- Общая площадь квартир – 8 874,3 кв. м.
- Количество квартир – 126 шт.
- Этажность – 7 этажей.
- Количество квартир, на которые заключены ДДУ – 126 шт.
- Ориентировочная стоимость работ для завершения строительства объекта составляет 30 000 000 рублей.
- Строительная готовность – 85%.

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ – 2 296 КВ. М

### УЧАСТОК 6, ЛОТ 5.2

- Общая площадь квартир – 10 432,56 кв. м.
- Количество квартир – 102 шт.
- Этажность – 7 этажей.
- Количество квартир, на которые заключены ДДУ – 99 шт.
- Ориентировочная стоимость работ для завершения строительства объекта составляет 70 000 000 рублей.
- Строительная готовность – 75%.

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ – 2 782,8 КВ. М

### УЧАСТОК 7, ЛОТ 8.3

- Общая площадь квартир – 8 605,45 кв. м.
- Количество квартир – 84 шт.
- Этажность – 5-7 этажей.
- Количество квартир, на которые заключены ДДУ – 84 шт.
- Ориентировочная стоимость работ для завершения строительства объекта составляет 100 000 000 рублей.
- Строительная готовность – 55%.

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ – 3 068,9 КВ. М

Источник: Комитет по строительству

## СПРАВКА

ИСТОРИЯ скандального проекта «Новая Скандинавия» тянется с 1998 года. Жилой комплекс начала строить компания «Петербургстрой-Сканска». В 2002 году проект передали ЗАО «Озерки», впоследствии переименованному в «Группу Прайм». Вскоре выяснилось, что компания не в состоянии завершить объект в установленные сроки. С апреля 2015 года жилой комплекс включен в реестр проблемных объектов Петербурга. ЖК «Новая Скандинавия» – проект малоэтажной застройки.

## ПРЕЗЕНТАЦИЯ

## ИКЕА ПОСТРОИТ ПАРК

Вера Лаговская

**ИКЕА Centres Russia оптимизирует свою территорию у торгового центра «МЕГА Дыбенко». До конца 2016 года на 9 га возле молла инвестор планирует разбить парк стоимостью 165 млн рублей, который станет местом притяжения для горожан. Аналитики говорят о беспрецедентности такого социального проекта от бизнеса для Петербурга.**

Петербургская ИКЕА намерена реализовать проект развития территории рядом с торговым центром «МЕГА Дыбенко». Инвесторы хотят создать социальный проект, но не в убыток собственному бизнесу. Инвестиции составят 165 млн рублей.

Организаторы планируют создать сайт «МЕГА ПАРКА», где каждый горожанин сможет оставить свои пожелания к будущей рекреации. От точного попадания в интерес посетителя зависит успешность реализации. С той же целью ИКЕА проведет конкурс среди архитекторов и ландшафтных дизайнеров на лучший проект детского центра. Руководитель регионального подразделения ИКЕА Centres Russia Елена Погосова рассказала, что предварительные эскизы проекта уже готовы: «У нас есть разработанный основной ситуационный план-проект парка, с газонами и велодорожками, однако жители смогут выбрать интересные их типы мест отдыха, варианты озеленения, вплоть до видов цветов – чтобы парк был актуален для всех категорий наших посетителей. Когда мы будем проводить конкурс, мы предложим принципиальную схему парка».

Как рассказал управляющий торговым центром «МЕГА Дыбенко» Патрик Сьоберг, кроме сайта, для сбора идей организаторы создадут несколько интерактивных площадок для голосования на территории торговой зоны «МЕГА Дыбенко».

«Когда мы думали об идее парка, мы не рассматривали только наших посетителей как основную аудиторию. За нами вырос жилой район – Курдого, в ближайшее время там будет проживать более 100 тысяч жителей. Парк – это не только 550 деревьев и полтора километра велосипедных дорожек, это место, где люди смогут заниматься спортом, приятно проводить время. Мы хотим проводить в парке ярмарки и концерты», – поделился планами г-н Сьоберг.

Администрация Заневского городского поселения, на территории которого строит инвестор, согласовала проект без колебаний.

Создавать такие проекты владельцев коммерческих площадей в первую очередь мотивирует потеря покупательского интереса к торговым площадям.

Эксперты по коммерческой недвижимости давно говорят о потере интереса к торговым центрам. Бизнес, который ставит только на магазины – это скучно. Покупатели идут туда, где им интересно. «Есть очень негативная тенденция – пустуют 7% от всех торговых площадей. В «МЕГЕ» таких 1,4%. Бизнес ищет пути притяжения посетителей. «МЕГА Парнас», например, давно потерял привлекательность. Компания возлагает надежды на «МЕГА Дыбенко», – комментирует директор департамента коммерческой недвижимости «Агентства развития и исследований в недвижимости» Екатерина Лапина.

Руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге Екатерина Заволокина говорит о том, что проект «МЕГА ПАРК» не ориентирован на окупаемость в отдельности от торгового центра. Он нацелен на повышение привлекательности всего объекта в целом. «Это следующий шаг компании ИКЕА к расширению формата lifestyle, – комментирует эксперт. – Заявленные составляющие концепции призваны превратить «МЕГУ» из просто торгово-развлекательного комплекса в большое общественное пространство. Расширение и дополнение текущего формата «МЕГИ» будет работать в синергии с существующим ТРК, не конкурируя при этом с торговыми помещениями. Единственное, с учетом климатических особенностей Санкт-Петербурга необходимо предусмотреть гибкий формат парка под открытым небом, который сможет трансформироваться в более закрытый формат в холодное время года».

Екатерина Лапина рассказала, зачем предприниматели вкладывают миллионы в социальные проекты: «Такие компании, как ИКЕА Centres Russia, чаще всего используют свои площади таким образом, если у них нет возможности или смысла использовать их эффективнее – под склады, расширение торговых площадей, парковки. У этого участка есть определенное назначение. Организация парка – лучшее применение для него. Цель компании – перевести землю из пассива в актив. Да, проект социальный, но для западных компаний социальный – не значит убыточный. Понятие «срок окупаемости» звучит в этом контексте утопично – проект «МЕГА ПАРК» по расчетам компании должен повысить посещаемость самого торгового комплекса».

Г-жа Лапина отметила, что создать пространство до конца года вполне реально – есть все шансы увидеть проект реализованным уже скоро.

ИКЕА – это компания с достаточно высоким уровнем социальной ответственности, что для российского девелоперского бизнеса пока, скорее, редкость. Подобный подход к развитию компании – это хороший имиджевый ход, который ориентирован не на быструю отдачу от вложений, а на долгосрочный результат, постоянное улучшение репутации компании, что в свою очередь может позитивно повлиять и на восприятие ее продуктов. Поэтому считать прямую окупаемость этого проекта или вычислять косвенное влияние за счет пусть сравнительно небольшого, но увеличения посещаемости комплекса «МЕГА Дыбенко», а также дополнительных рекламных дивидендов от этого проекта, не следует», – оценил широкий жест ИКЕА руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев.

≡ ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 10



# 15 ЛЕТ НАДЕЖНОЙ РАБОТЫ

## ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

## ПРОЕКТИРОВАНИЕ

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

## КОМПЛЕКСНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

## IT-РЕШЕНИЯ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЦЕССАМИ SOTA

## ПЕЧАТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ INPRINT.RU

www.megamade.ru | group@megamade.ru  
+7 (812) 438-77-88

## ДИСКУССИЯ

Любовь Андреева

**Строительное сообщество обсуждает принятие поправок в Градкодекс РФ, которые изменят всю систему саморегулирования. Мнения на этот счет разделились. Одни полагают, что это еще один инструмент давления на бизнес, другие – что СРО получили последний шанс начать эффективную работу и перестать торговать допусками.**



# НОВЫЙ ЗАКОН ПРИЗВАН ОЧИСТИТЬ РЯДЫ СРО

Застройщикам, реализующим проекты до 3 млн рублей, не придется вступать в СРО, допуски исчезнут, а строителей привяжут к регионам. Также будет создан дополнительный компенсационный фонд для обеспечения договорных обязательств компаний, который позволит защитить федеральный и городской бюджет от мошенников, сократить число фирм-однодневок, срывающих госзаказ, и повысить качество строительных работ.

О том, каких еще перемен стоит ожидать, обсуждалось на круглом столе «Модернизация системы саморегулирования: что ждет строительную отрасль России?», инициированном Национальным объединением строителей, при поддержке Комитета по строительству Петербурга и «Объединения строителей СПб».

Напомним, что Госдума приняла законопроект под номером 938845-6 в трех чтениях.

А переход строительной отрасли на новую систему саморегулирования должен завершиться к 1 октября 2017 года. После наступления этого срока Ростехнадзор будет принимать решение об исключении из Государственного реестра саморегулируемых организаций тех СРО, которые не представили документы, подтверждающие соответствие своей деятельности требованиям закона. Соответственно, до 1 июля 2017 года саморегулируемые организации обязаны привести свои внутренние документы в соответствие с новыми требованиями, сформировать компенсационный фонд возмещения вреда и, если необходимо, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. До 1 декабря 2016 года всем СРО необходимо собрать со своих

членов заявления и полный комплект документов о продолжении членства или о выходе из организации, а уже к 1 июля 2017 года исключить тех, кто хочет выйти (или не подал никакого заявления) из состава.

«Половина или две трети компаний и индивидуальных предпринимателей покинут строительные СРО после принятия поправок в Градкодекс, – полагает Виктор Прядеин, руководитель Аппарата НОСТРОЙ. – Но это необходимо, так как законопроект направлен прежде всего на искоренение торговли допусками и устранение СРО, в которых не полный компенсационный фонд». Он напомнил участникам круглого стола, что в компенсационных фондах СРО собрано более 97 млрд рублей, а 25 млрд рублей было утеряно в банках, которые лишились лицензий. «Для прекращения торговли допусками инициаторы законопроекта предлагают полностью отменить допуски на виды работ и оставить только фактическое членство строительных компаний в СРО», – пояснил спикер.

«Основная цель данного законопроекта – развитие системы саморегулирования и усиление ее влияния на строительную отрасль», – подчеркнул член Совета, координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по СПб Алексей Белоусов. Он также отметил, что ключевым моментом в тексте законопроекта является идея размещения средств компенсационных фондов СРО на счетах уполномоченных банков. «Это одна из важнейших новелл нового законопроекта и мы, как представители саморегулируемого сообщества, поддерживаем ее принятие, поскольку она позволит пресечь коррупционную составляющую, существующую сегодня в системе саморегулирования», – сказал

член Совета и координатор НОСТРОЙ по СПб.

Чтобы решить основные проблемы, сохраняя лучшее в системе саморегулирования, предложено ввести региональный принцип формирования СРО (исключение для объединения проектировщиков и изыскателей). Сейчас такого ограничения нет, и строители могут вступать в любую СРО на территории России. Виктор Прядеин отмечает, что без регионального принципа членства в СРО сложно контролировать деятельность организаций. «Например, в Петербурге 31 строительная СРО. В них состоят 17 тысяч членов, при этом лишь 10 тысяч компаний зарегистрированы в городе, остальные – из других регионов. Эти люди пришли из других регионов – зачем? Недобросовестные компании могут делать это намеренно, чтобы избежать контроля», – говорит глава Аппарата НОСТРОЙ. Он также пояснил, что СРО могут регистрироваться при наличии 100 компаний-членов, а значит, при условии, что в каком-либо субъекте федерации работают, например, 200 и более компаний, там могут сосуществовать несколько региональных СРО. У строителей, безусловно, должен быть разумный выбор.

«Для саморегулируемых организаций, проектировщиков и изыскателей оставили межрегиональный принцип саморегулирования. Таким образом, будут действовать две модели – практика покажет, какая из них окажется более эффективной с точки зрения осуществления контроля со стороны СРО», – отметил Антон Мороз, член Совета НОСТРОЙ, член Совета СРО «БСК».

Алексей Белоусов сказал, что в случае возможных злоупотреблений со стороны недобросовестного руководства региональных СРО, строительные компании всегда смогут обратиться с жа-

лобами в Ростехнадзор или НОСТРОЙ, в чьи задачи входит и контроль деятельности СРО. «Региональный принцип существенно упрощает процесс контроля строительных работ и, как следствие, повысит качество их исполнения», – считает координатор НОСТРОЙ по Петербургу.

«Надеюсь, что законопроект в новой редакции послужит наведению фактического порядка в сфере строительства. Думаю, что введение особой ответственности генеральных подрядчиков и более жесткий контроль их деятельности со стороны саморегулируемых организаций послужит усилению дисциплины на рынке и восстановлению доверия к отрасли», – отметил генеральный директор ГК «Пионер» Юрий Грудин. Он подчеркнул также, что одобряет решение регулировать головные структуры в госзаказе, которые, в свою очередь, будут заинтересованы в качественной работе своих подрядчиков и субподрядчиков.

«Основная идея – это переложить ответственность с заказчика на генподрядчика, повысив требования к ним через институт СРО. Таким образом, генподрядчик теперь будет контролировать подрядчиков и будет их выбирать особенно ответственно, потому как в СРО подрядчики состоять не будут. А такой критерий, как наличие допуска у подрядчика, теперь заменится особым вниманием генподрядчика к истории работы своих субподрядчиков. Соответственно, и рынок генподрядчиков сузится. Мы вот используем допуски как критерий для участия в наших тендерах – теперь будем особо проверять подрядчиков, раз допуски отменили», – поддержала коллегу Виктория Цытрина, директор юридического департамента Группы компаний «Эталон».

Заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Игорь Шикалов отметил: «Мы всегда выступаем за наведение порядка, особенно в бюджетной сфере. Как одни из крупнейших заказчиков в регионе, мы заинтересованы в том, чтобы консолидировать усилия с саморегулируемыми организациями в части усиления ответственности генеральных подрядчиков, выходящих на госзаказ, и в повышении качества выполняемых работ».

Директор по развитию «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Михальченко полагает, что принятие поправок в законопроект важно для всей строительной отрасли в целом, служит цели упорядочивания системы ее саморегулирования. «Назрел момент менять те правила игры, которые действуют в настоящее время, чтобы заработало реальное саморегулирование. И чем жестче будут критерии и принципы – тем лучше. Принятие законопроекта касается деятельности прежде всего генподрядных организаций, но остается возможность добровольного вступления в СРО и субподрядных компаний. Надеемся, что новый законопроект, помимо четкого порядка, также снизит финансовую нагрузку на строительный бизнес», – говорит она.

Как бы то ни было, закон вступит в силу и его придется исполнять. НОСТРОЙ готовит ряд нормативных документов для облегчения перехода строительного сообщества на работу в новых условиях саморегулирования. Виктор Прядеин подчеркнул, что в конце августа НОСТРОЙ планирует проведение ряда региональных семинаров и совещаний, где каждой СРО будут разъяснены возможные сценарии ее дальнейшего развития.

# БЕРЕЖНО ОТНОСИТЬСЯ К КЛИЕНТАМ

**Метод бережливого производства сегодня известен каждому, кто интересуется повышением эффективности предприятий. Джеймс Вумек и Дэниел Джонс, авторы одной из самых популярных книг на эту тему, в своей работе «Продажа товаров и услуг по методу бережливого производства» адаптируют хорошо зарекомендовавшую себя систему для сферы, казалось бы, совсем для нее не подходящей.**

## ЧЕГО ХОЧЕТ ПОТРЕБИТЕЛЬ

Процесс бережливого производства, в основе которого лежит производственная система Toyota, состоит из пяти последовательных шагов: выявления ценности, формирования потока ее создания, придания этому потоку непрерывности, конструирования заинтересованности потребителей именно в этом продукте, и, наконец, внедрения постоянного самосовершенствования.

В конце 90-х годов стала проявляться неудовлетворенность покупателей сложившейся ситуацией на рынке. Это выглядело странным, если учесть стабильный рост качества и расширение предложения. Вумек и Джонс проанализировали ситуацию в сфере продаж и пришли к выводу, что причиной проблем стали несколько основных тенденций.

Постоянное увеличение возможностей выбора, помимо преимуществ, несет с собой и проблемы. Принятие решения требует от людей больших затрат времени и энергии. Появление все более сложной домашней техники приводит к необходимости тратить силы на ее обслуживание и эксплуатацию. Увеличение скорости жизни сократило свободное время, которое люди расходовали на походы по магазинам.

Для того чтобы потребитель испытывал удовлетворенность от процесса покупки, нужно создать новый подход – бережливое снабжение. Компании должны предоставлять желаемые товары и услуги в удобное время в выбранном клиентом месте.

Итак, чего же на самом деле ожидает потребитель от идеального поставщика?

Во-первых, решения стоящих перед ним вопросов, причем в полном объеме. Например, дом, не подключенный к сетям водопровода, явно не является решением жилищной проблемы. Кроме того, пакет тематических услуг является более предпочтительным, чем набор отдельных решений. Речь идет об уходе от разрозненного потребления в пользу комплексного подхода. Это в последнее время начали замечать и российские застройщики, прилагая к документам о продаже жилья договор на обслуживание дома.

Именно комплексные предложения, максимально обеспечивающие потребности клиентов, авторы книги считают конечной целью бережливого снабжения.

Во-вторых, это решение должно достигаться с наименьшими затратами самых ценных ресурсов человека – его сил и времени. Не нужно заставлять людей выбирать то, в чем они ничего не понимают, это вынуждает их разбираться в ненужной информации.

В-третьих, потребитель всегда хочет получить именно то, что ему нужно. Поэтому не надо пытаться продать квар-

тиру-студию главе многодетной семьи только потому, что студии у вас есть, а большой квартиры нет.

По моему мнению, мы подошли к моменту, когда на строительном рынке будет выигрывать не самая большая компания, а та, которая сможет предложить принципиально новые продукты. Например, можно предусмотреть участие покупателей еще на стадии проектирования квартир, чтобы клиент мог точно определить свои потребности и получить именно то, что хочет, начиная с планировки. Понятно, что в реализации этой идеи есть и чисто технические трудности, но решение наверняка будет найдено – и тот, кто его найдет, станет новым лидером отрасли.

В-четвертых, именно клиент определяет место оказания услуги. Покупатель квартиры не должен ехать в ваш офис на другой конец города, чтобы согласовать модель раковины.

В-пятых, потребитель выбирает время получения услуги. Вы должны быть готовы, в пределах разумного, обеспечить предоставление желаемого тогда, когда это удобно клиенту.

Сами по себе товары или услуги не являются ценностью, ценность – получение в точности того, что нужно клиенту, и на его условиях. И многие компании на собственном опыте убедились, что при должном подходе это возможно обеспечить с разумными затратами.

## СОВЕРШЕНСТВУЯ ПРОЦЕССЫ

Начать следует с изучения действий, которые осуществляет потребитель в процессе получения услуги, и выделить из них только те, которые создают ценность для клиента, сократив оставшиеся. Согласно исследованиям Вумека и Джонса, около 70% затрат времени клиента оказываются чистыми потерями. Это бесконечное ожидание, заполнение формуляров, многократные посещения одних и тех же мест и многое другое.

Не менее важно оптимизировать и внутренние процессы поставщика. Они являются потерями как для него, так и для клиента, ожидающего, пока сотрудники компании, в которую он обратился, решают надуманные проблемы, или просто теряют свое время, а заодно воруют время у него.

Таким образом, главное – наладить правильные процессы, которые позволят удовлетворить потребности клиентов и свести потери к разумному минимуму.

## ИСПОЛНЯЯ ЖЕЛАНИЯ

Как уже говорилось, клиент хочет решить свои проблемы полностью. Если это не достигается, процесс является неправильным. Огромную роль начинает играть служба работы с потребителя-

ми, в которой должны работать только квалифицированные сотрудники. Сбор и анализ информации о проблемах и желаниях клиентов начнет приносить прибыль, когда качественное обслуживание будет привлекать все больше покупателей.

Одним из главных недочетов обычной практики является то, что работа, подразумевающая непосредственный контакт с покупателем – ремонт или техобслуживание – недооценивается, передается сторонним исполнителям или выполняется удаленно. Это сокращает возможность создания ценности.

Общие затраты потребителя включают в себя, помимо собственно уплаченных денег, время и нервы. Сокращение последних двух – прямой интерес продавца.

Экономия времени – важнейшее желание потребителей. Для этого требуется организовать двухстороннюю связь с клиентами, чтобы получать информацию об их проблемах и обеспечивать их актуальными данными о нужных им предложениях. Также желательно заранее представлять себе характер потенциальных проблем, чтобы быть к ним готовыми. И, если это возможно, выравнивать спрос, для чего следует постоянно следить за рынком и действовать, исходя из его цикла.

Своевременность – существенный компонент успешной продажи. Большинство людей планирует крупные покупки заранее, но большинство продавцов не особенно интересуется чьими-то далекими планами. А ведь вполне возможно организовать сбор информации такого рода. Например, правильно проанализированная статистика обращений в центры по продаже недвижимости может помочь скорректировать график работы застройщика.

Тем более эффективна система предварительных продаж, когда клиентам, обратившимся заранее, предоставляются существенные скидки. Благодаря этому запасы на складе сводятся к минимуму, так как процессы становятся предсказуемыми, и исчезает опасность перепроизводства. В результате все счастливы: покупатель получает дешевле то, что ему нужно, а продавец избегает лишних затрат. При этом не обязательно нужно предусматривать авансирование – определенный процент отказов можно заложить в планы заранее, ведь необходимость платить до получения заказа многих отпугивает.

## РЕШАЯ В КОМПЛЕКСЕ

Вумек и Джонс большое значение придают возможности предоставления максимально широкого комплекса услуг. По их мнению, в ближайшем будущем потребители будут переориентироваться с отдельных товаров и услуг, поставляемых случайными



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

людьми и организациями, на пакетные решения, которые со значительно меньшими затратами денег, времени и нервов покупателей будут реализовывать всего несколько постоянных поставщиков.

Хочу отметить, что отдельные элементы таких решений хорошо известны в нашей стране. В наследство от Советского Союза мы получили, например, комплексные системы ЖКХ и государственного здравоохранения. Но недостатки этих систем, знакомые каждому россиянину, происходят не от их сложности, а вследствие отсутствия конкуренции. Представьте себе, что эти организации работали бы по принципам бережливого производства – их эффективность и качество сразу изменились бы. И такие примеры существуют. Там, где действуют управляющие компании, заинтересованные в конечном результате, всегда чисто и красиво, а мелкие ремонты производятся еще до того, как поступают заявки от жильцов. Подобных компаний пока не так много, но они есть.

Все чаще обслуживание полного комплекса компьютерного оборудования и устройств связи предприятия передают в руки специальных организаций. В идеале, такое обслуживание должно быть составной частью пакета еще на стадии приобретения оборудования, при этом обеспечивая существенную скидку покупателю и гарантированную занятость продавцу.

Я убежден, что если девелопер будет брать на себя и обслуживание построенного здания, он, помимо прочего, будет еще и качественнее строить – если не в интересах жильцов, то хотя бы для снижения эксплуатационных затрат.

Таким образом, появляется новый тип бизнеса – поставщики комплексных решений, партнеры потребителя в определенных сферах. Это, естественно, не означает, что такие поставщики должны самостоятельно производить все компоненты. В предлагаемой экономической схеме фор-

мируются иерархии поставщиков, аналогичные системе «генеральный подрядчик – подрядчики – субподрядчики», где каждый, находящийся выше по потоку создания ценности, будет создавать решения для тех, кто расположен ниже.

На первый взгляд, речь идет о монополизации рынков, но на самом деле это скорее объединение поставщиков разных уровней для удовлетворения запросов конкретных потребителей, которое увеличит ответственность продавца и сэкономит время и деньги покупателей. Вполне возможно, что авторы правы и будущее именно за такими решениями, учитывающими интересы всех сторон.

«Продажа товаров и услуг по методу бережливого производства» должна стать настольной книгой каждого сотрудника, участвующего в процессах, связанных с клиентами. Подход Вумека и Джонса позволит перейти от деклараций о клиентоориентированности к фактическому учету интересов покупателей и, в конечном счете, к повышению удовлетворенности потребителей и к росту продаж. При этом не играет роли, что именно вы продаете – продукты питания, автомобиль или квартиру – принципы остаются неизменными.

Книга насыщена примерами, схемами и иллюстрациями, что делает ее восприятие простым и комфортным. Единственным ее недостатком (впрочем, вполне объяснимым и простибельным) является слишком тесная привязка к западной практике, которая и сейчас, спустя десять лет после написания книги, существенно отличается от отечественной.

Приятного вам чтения, и пусть даже самые бережливые покупатели будут вашими!

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



# РЕНОВАЦИЯ ИЩЕТ ПЕРСПЕКТИВЫ

Мария Мельникова

**Программа развития застроенных территорий Петербурга закончится в 2018 году и будет выполнена лишь на 10%. Результат не впечатляет, но прекращать ее Смольный не намерен, ведь ветхое жилье само никуда не денется. Чиновники надеются привлечь частных инвесторов, но девелоперам пока непонятна даже схема участия в малоприбыльном проекте.**

В 2007 году губернатор Петербурга Валентина Матвиенко внесла в Законодательное собрание законопроект о «Развитии застроенных территорий». Тот документ предполагал, что решения о развитии застроенных территорий должны приниматься только на основании результатов обследования. Если специалисты признают, что территория нуждается в реновации, то это должно касаться всего жилого массива, а не отдельных домов. Кроме того, прежде чем приступать к сносу ветхого жилья, необходимо получить согласие всех жителей дома. Однако эта концепция осталась лишь на бумаге.

## УПЛОТНИЛОВКА БЕЗ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Под реновацию попали территории, на которых половина и более домов не подлежат сносу, поэтому программа стала напоминать уплотнительную застройку. По данным комиссии ЗакСа по городскому хозяйству, на 9 территориях из 23 отсутствуют стартовые пятна, т.е. участки для размещения объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Помимо этого, депутаты вменяют в вину инвесторам медленные темпы расселения домов, попавших под реновацию. К настоящему моменту было расселено только 103 квартиры.

В итоге вместо 8,44 млн кв.м нового жилья город получил 7 домов общей

площадью в 58 тыс. кв.м. На данный момент программа реновации выполнена лишь на 1%, а к своему окончанию, к концу 2018 года, будет сделано не более 10% от объема задуманных работ.

Отдельной претензией к процессу реновации стало строительство многоквартирных домов с долевым участием. Комиссия ЗакСа по горхозустройству обеспокоена тем, что большинство строящихся в рамках реновации домов будут сданы в эксплуатацию в 2019 году, т.е. после завершения программы. По мнению депутатов, инвестор может забросить строительство сразу после 2018 года, и город получит очередную порцию обманутых дольщиков. Дабы избежать гипотетических проблем, депутаты, видимо, забыв о законодательстве, предложили ввести мораторий на продажу квартир в таких домах.

В компании «СПб Реновация», которая выполняет большую часть работ по программе, назвали данное предложение проявлением «равнодушного отношения к десяткам тысяч людей, ожидающих переселения в новые квартиры из ветхого жилья». «На уровне субъекта федерации нет правового основания запрещать коммерческой организации осуществлять те виды деятельности, для выполнения которых она была зарегистрирована. Таким образом, введение моратория невоз-

можно по правовым основаниям», – заявили в компании.

«СПб-Реновация» подчеркивает, что не снимает с себя ответственность за недостаточно высокие темпы строительства, однако напоминает, что смогла приступить к работе только после 2012 года, когда правительство утвердило проекты планировки и межевания территорий. «Заявления о том, что программа стартовала в 2008 году, являются неправильными», – заявили инвесторы.

В настоящий момент в стадии строительства у «СПб Реновация» находится более 260 тыс. кв. м жилья. К 2018 году этот показатель планируется увеличить до 560 тыс. кв.м. Компания запустила реновацию в 7 кварталах, причем в 4 из них – за последний год, что явно свидетельствует о наращивании темпов строительства.

## ПРОДЛИТЬ ИЛИ ПРЕКРАТИТЬ

В Комитете по строительству скромные достижения программы объясняют тем, что власти не учли всех проблем, с которыми столкнутся инвесторы. Например, уже разработанные проекты освоения территорий приходилось переделывать из-за меняющегося законодательства. В ряде случаев затягивались переговоры с муниципальными властями, тяжело идет расселение людей.

Несмотря на все трудности, заявил председатель комитета Сергей Морозов, правительство Петербурга выступает за продление программы, однако с некоторыми корректировками и активным привлечением бизнеса. В частности, Комитет по строительству предлагает разрешить расселять горожан за границы застроенной территории. Дать возможность городским властям изымать любые помещения, включая жилые, для нужд программы. Также чиновники считают, что для расселения многоквартирных домов достаточно заручиться поддержкой большинства жителей, а не всех владельцев квартир.

## ФАКТОР СТРАХА ДЛЯ БИЗНЕСА

Попытки города привлечь инвесторов понятны, однако немногие готовы включиться в процесс реновации. Как сообщил генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев, с коммерческой точки зрения участие в проекте нецелесообразно, ибо у него отрицательная доходность: «Город хочет сорвать несколько вишен с торта, а сам тортик, который чиновники предлагают бизнесу – гнилой». Эксперт уверен, что программу необходимо полностью пересмотреть, чтобы там появилась хотя бы какая-то доходность, тогда можно будет обсуждать и участие в проекте.

Многие застройщики отказываются участвовать в программе из-за человеческого фактора. «Власти не хотят помогать, поэтому застройщик остается один на один с населением и вынужден самостоятельно решать вопросы переселения, поиска территорий под соцобъекты и многие другие», – заявил генеральный директор компании «Отделстрой» Марк Окунь. – В итоге просто невозможно посчитать, сколько потратишь, а сколько заработаешь. В общем, если ситуация не изменится, то эта программа не будет выполнена никогда».

Глава компании «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров сообщил, что готов рассмотреть вопрос об участии в реновации, если город возьмет на себя хотя бы часть обязанностей по расселению людей. «Далеко не все жители ведут себя честно, всегда есть те, кто хочет воспользоваться ситуацией и усложнить жизнь застройщикам. Иногда количество проживающих в квартире оказывается значительно больше официальной цифры, и что застройщикам с этим делать?» – сказал он, отметив, что и городу решить этот вопрос непросто, но придется.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» игроки строительного рынка предпочитают подождать конкретных шагов Смольного, так как обещаниям давно не верят.



СОБРАНИЕ

# В РАБОЧЕМ ПОРЯДКЕ

Сергей Васильев

**23 июня 2016 года в Северной столице, в Санкт-Петербургской торгово-промышленной палате, проходило ежегодное Общее собрание партнеров некоммерческого партнерства «Региональное объединение». В нем приняли участие несколько сотен представителей строительных, проектировочных и изыскательских компаний, других заинтересованных лиц.**

«Региональное объединение» включает Ассоциацию «СРО «Региональное строительное объединение», Ассоциацию «СРО «Региональное проектное объединение» и Ассоциацию «СРО «Региональное инженерно-изыскательское объединение». Начало мероприятия было запланировано на 12 часов дня. Однако уже в 11:10 активно началась регистрация делегатов, решение организационных вопросов.

Тем временем прибывающие могли пообщаться за чашкой кофе, перекусить. Чувствовалось – представителей саморегулируемого сообщества волнуют многие злободневные вопросы, и ожидается, что ответы на них, разъяснения даст собрание, открытие которого между тем немного задерживалось, поскольку часть делегатов запаздывало.

И вот долгожданное начало. Слово взял президент НП «Региональное объединение» Алексей Васильевич Сорокин. На правах модератора он объявил повестку дня и предоставил слово вице-президенту Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Екатерине Николаевне Лебедевой. От имени Палаты она поприветствовала участников собрания, пожелала им успехов, плодотворной работы и заверила, что СПб ТПП всегда готова к сотрудничеству с представителями строительного бизнеса, проектировщиками и изыскателями, структурами саморегулирования в этих областях.

Важным вопросом в повестке дня было исключение из членов Ассоциации тех организаций, которые не выполняют требования Устава. Это главным обра-

зом неуплата членских взносов. Было решено пойти навстречу тем, кто обязуется погасить задолженность и направить об этом гарантийные письма.

В сегодняшней непростой ситуации это правильный шаг, заявил Председатель Совета Ассоциации Антон Андреевич Савицкий.

Ключевым моментом мероприятия можно назвать выступление Алексея Васильевича Сорокина, посвященное грядущим изменениям законодательства о саморегулировании – этих слов ждали все собравшиеся, многие конспектировали, а по завершении выступления задавали острые вопросы.

Законопроект о внесении поправок в Градостроительный кодекс прошел второе чтение в Государственной Думе и вскоре будет рассмотрен в Совете

Федерации, а затем должен быть утвержден Президентом России.

В случае вступления в силу, изменения будут носить поэтапный характер и окончательно завершатся 1 июля 2017 года. Это и «регионализация», то есть запрет на членство в СРО строительным компаниям из «чужих» регионов, это и формирование не одного, а двух компенсационных фондов, саморегулирование только для крупных генподрядных строительных организаций. Окончательная картина, как пояснил Алексей Сорокин, еще до конца не ясна. Но нужно готовиться к изменениям, и поэтому «мы с вами до конца года проведем еще не одно собрание – гораздо чаще будем встречаться, чем прежде».

Важным вопросом повестки дня со-

брания было продление полномочий Председателя Совета Ассоциации. Путем тайного голосования еще на два года доверие было оказано Антону Савицкому. Он заверил, что, как и прежде, будет отстаивать интересы членов Ассоциации, работать на общее благо.

В ходе собрания были также рассмотрены такие вопросы, как подтверждение решений органов управления Ассоциации, утверждение сметы Ассоциации на 2016 год и ряд других.

Общее ежегодное собрание партнеров некоммерческого партнерства «Региональное объединение» проходило в духе конструктивного диалога и поиска компромиссов. А это чрезвычайно важно в нынешнее сложное для строительной отрасли и в целом экономики страны время.



Общее собрание торжественно открыли под гимн России

## ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

### ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

**по строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой, корпуса 1.1, 1.2, 1.3 по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., дом 32, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2101**  
(Проектная декларация опубликована в газете «Невское время» № 71 (5756) от 22.04.2015 г.)

**Внести изменения в п. 4 раздела «Информация о застройщике», изложив его в следующей редакции:**

«4. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 2, (северо-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2102. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – май 2018 года;

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, корпуса 3.1, 3.2 по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., участок 3 (южнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2103. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – ноябрь 2017 года;

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., участок 4 (юго-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2104. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – сентябрь 2019 года».

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор И.А. Еременко

### ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

**по строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 2, (северо-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2102**  
(Проектная декларация опубликована в газете «Невское время» № 151 (5600) 29.08.2014 г.)

**Внести изменения в п. 4 раздела «Информация о застройщике», изложив его в следующей редакции:**

«4. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой, корпуса 1.1, 1.2, 1.3 по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., дом 32, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2101. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – январь 2018 года;

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, корпуса 3.1, 3.2 по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., участок 3 (южнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2103. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – ноябрь 2017 года;

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., участок 4 (юго-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2104. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – сентябрь 2019 года».

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор И.А. Еременко

### ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

**по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, корпуса 3.1, 3.2 по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., участок 3, (южнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2103**  
(Проектная декларация опубликована в газете «Невское время» № 176 (5625) от 03.10.2014 г.)

**Внести изменения в п. 4 раздела «Информация о застройщике», изложив его в следующей редакции:**

«4. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой, корпуса 1.1, 1.2, 1.3 по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., дом 32, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2101. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – январь 2018 года;

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 2, (северо-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2102. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – май 2018 года;

– Осуществляется строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Усть-Славянка, Советский пр., участок 4 (юго-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2104. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – сентябрь 2019 года».

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор И.А. Еременко

### ИЗМЕНЕНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

**по строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Советский пр., участок 4 (юго-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.), кадастровый номер земельного участка 78:12:0721302:2104**  
(Проектная декларация опубликована в газете «Невское время» №62 (5747) от 09.04.2015 г.)

**1. Внести изменения в п. 1 раздела «Информация о проекте строительства», в части информации об этапах и сроках реализации проекта строительства:**  
«Этапы и сроки реализации проекта строительства:  
Начало строительства объекта – март 2015 года.  
Окончание строительства объекта – сентябрь 2019 года».

**2. Внести изменения в п. 2 раздела «Информация о проекте строительства», изложив его в следующей редакции:**  
«2. Разрешение на строительство:  
Разрешение на строительство № 78-12029620-2015 от 31.03.2015 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения на строительство – до 30.09.2019 года (дата продления разрешения – 27.05.2016 года)».

**3. Внести изменения в п. 8 раздела «Информация о проекте строительства», изложив его в следующей редакции:**  
«8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома:  
– сентябрь 2019 года».  
УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор И.А. Еременко

ТЕНДЕНЦИИ

# КУДРОВО ПОДЕЛИЛИ МЕЖДУ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Наталья Бурковская

**Дороги в Кудрово девелоперы построят за свой счет. Дирекция по развитию транспортной системы СПб и Ленобласти уже представила график строительства дорожной инфраструктуры. А региональное правительство уточнило, что у тех, кто откажется строить дороги к своим объектам, появятся сложности с вводом домов. Девелоперы, уже взявшие на себя строительство социальных объектов, вынуждены согласиться и с этой нагрузкой.**

На прошлой неделе АНО «Дирекция по развитию транспортной системы СПб и Ленобласти» совместно с застройщиками Кудрово составила график ввода новых жилых кварталов, совместив его с вводом в эксплуатацию улично-дорожной сети. На территории деревни Кудрово строят Setl City, «Арсенал», «ЦДС», «Мавис», «Патриот», «Полис», «Прок» и «Инвесторг» – все они уже выразили готовность участвовать в строительстве дорог. Окончательное решение о финансировании пока не приняли две компании: «Инвесторг» и «Прок».

График рассчитан с июля 2016 года по декабрь 2018 года. Все дорожные объекты распределены по территориальному принципу и отнесены к зонам ответственности застройщиков.

Большинство дорог будут переданы в муниципальную собственность, но есть и объекты, которым планируется присвоить статус автомобильных дорог регионального значения.

В конце прошлой недели представленный график с приложением графической схемы развития УДС деревни Кудрово был одобрен на совещании у заместителя председателя правительства Ленинградской области Михаила Москвина.

«Мы идем по пути исполнения поручения губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, а именно – не принимать в эксплуатацию жилые дома без организации подъезда к ним. Дирекция разработала внятную, четкую схему-график синхронного ввода жилья и дорог. С ней согласилось большинство строителей, работающих на этой территории. У тех компаний, которые отказались строить дороги к объектам, появятся сложности с вводом домов», – сказал на совещании по строительству Михаил Москвин.

«Помимо схемы и графика строительства внутриквартальных и подъездных дорог к новостройкам Кудрово, Дирекция осуществляет контроль и координацию выполнения работ, – объясняет заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев. – Кроме того, нашей главной задачей

является грамотное и честное распределение финансовой нагрузки между соинвесторами.

Приблизительный объем инвестиций в дорожную сеть Кудрово аналитики оценивают в 30 млрд рублей. Для решения проблем придется построить вылетную магистраль в продолжение улицы Коллонтай до Мурманского шоссе, а также реконструировать участок дороги до Кудрово. В южной части Кудрово компания «ИКЕА» уже согласилась выделить на строительство развязки с Мурманским шоссе 700 млн рублей.

По итогам совещания Дирекции поручение подготовить проект соглашения между правительством Ленобласти, Дирекцией, МО Заневское городское поселение и застройщиками Кудрово о сотрудничестве и взаимодействии при строительстве автомобильных дорог с последующей передачей их на баланс МО. С каждым застройщиком будет заключаться отдельное четырехстороннее соглашение на определенный участок автомобильной дороги с указанием даты ввода в эксплуатацию.

Подписать соглашения планируется уже в июле 2016 года.

Девелоперы вынуждены соглашаться на любые условия. И это повсеместная российская практика.

Так, несколько девелоперских структур, реализующих проекты в Подмоскovie (Новой Москве) занимаются развитием транспортной инфраструктуры этого района за свой счет. В общей сложности сумма вложений застройщиков в дороги может составить 27 млрд рублей. Конкретные планы уже озвучены компаниями «Славянский мир» и ИКЕА, которые намерены инвестировать в транспортную инфраструктуру 4–5 млрд и 1,5–2 млрд рублей соответственно.

Новосибирские застройщики также взялись за дороги. Теперь они сами прокладывают транспортные магистрали, а муниципалитет компенсирует их затраты в течение нескольких лет.

А застройщики Екатеринбурга предложили властям строить дороги за свой счет, но при условии, что все расходы им компенсируют.



ПРЕЗЕНТАЦИЯ

## ИКЕА ПОСТРОИТ ПАРК



НАЧАЛО НА СТР. 5

Подтверждает эти слова и заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International Анна Сигалова: «Задача окупить вложения не стоит, поскольку реализация проекта преследует иные цели. Парк сможет улучшить имидж локации, в чем заинтересован инвестор, являясь социально ответственной компанией, а также будет сопутствовать росту посещаемости «МЕГИ» за счет привлечения дополнительной аудитории, которая ранее предпочитала совершать покупки в других торговых комплексах из-за не слишком удобной для пешеходов логистики. Поскольку реализация проекта будет иметь отложенный эффект, говорить о сроках окупаемости сегодня затруднительно». Также эксперт отмечает, что зона Кудрово сегодня активно застраивается жильем: до 2020 года население возрастет до 126 тыс. человек. Пыль от строек и КАД не позволяет сегодня жителям этого района проводить много времени на открытом воздухе,

поэтому локация действительно остро нуждается в рекреационных проектах. Парк сможет стать не только центром притяжения этой локации, но и буферной зоной между жилыми кварталами и торговым комплексом «МЕГА Дыбенко».

КСТАТИ

ИКЕА CENTRES RUSSIA в рамках плана развития на ближайшие 10 лет планирует инвестировать минимум 2,1 млрд долларов в развитие и модернизацию 14 торговых центров в России. По словам управляющего торговым центром «МЕГА Дыбенко» Патрика Сьоберга, в первую очередь компании, как всегда, интересны города-миллионники, а также города с населением свыше 500 тыс. жителей. Прежде всего оператор будет реконструировать два магазина в Москве – до увеличения торговых площадей на 15–20%. Есть планы строительства моллов на востоке России в ближайшие 10 лет.

ГРАДСОВЕТ

# ПРОЕКТЫ ОДОБРИЛИ НЕ ВСЕМ

Вера Лаговская

На прошедшем Градсовете одобрение власти Ленобласти получили два из трех проектов комплексной жилой застройки. На доработку отправили проект жилого комплекса ООО «Квартал Румболово», несмотря на то, что разрешение на строительство у компании уже имелось. Активная застройка ближайших пригородов не позволяет пропускать на строительный рынок хоть в чем-то недоработанные проекты.



Проект ООО «Квартал Румболово» находится в активно осваиваемой восточной части Всеволожска, недалеко от поселка Щеглово.

Причина того, что проект не принят на прошедшем Градсовете региона – в отсутствии внятного проекта планировки территории (ППТ). Проект застройки «Румболово» вынесли на Градсовет уже после разрешения Комитета по строительству. «Градсовет Ленобласти не отменяет разрешение Комитета по строительству. Лишь Комитет по архитектуре и градостроительству может выдавать предписание на его отмену», – комментирует Константин Андрианов, пресс-секретарь заместителя председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаила Москвина.

Однако застройщик ООО «Квартал Румболово» предоставил градплан только 28 га. Как посчитали на Градсовете, этого недостаточно. Проект на грани срыва, но ситуация поправима. Если администрация Всеволожска совместно с застройщиками этой территории предложит предложения по разработке ППТ, проект будет одобрен. В ППТ должны быть отражены транспортная сеть района, коммуникации и социальная инфраструктура. Проект территории 176 га должен быть готов к середине августа.

Для одобрения проекта на Градсовете девелопер должен иметь определенный перечень документов: ППТ (или градплан), ПЗЗ, РНГП, правоустанавливающие документы. Также проект должен соответствовать Генеральному плану.

На карте новостроек в районе поселка Щеглово строящиеся жилые кварталы сливаются в одну жирную точку. Здесь реализует свой пилотный проект «Дом с фонтаном» ГК «Академия», строит ЖК «Традиция» Constanta Development Group, возводит ЖК «Щегловская усадьба» компания «Навис», реализуются многие другие объекты комплексной застройки. В объемно-пространственном выражении это выглядит, как очень тесное соседство инфраструктуры разных застройщиков.

По данным руководителя отдела исследований Knight Frank Тамары Поповой, на конец мая 2016-го в Ленобласти строится и находится в продаже 179 жилых комплексов, что составляет около 5,3 млн кв.м. Такие объемы строительства не позволяют пропускать на строительный рынок хоть в чем-то недоработанные проекты.

Руслан Юсупов, генеральный директор ГК «Академия», чей пилотный проект «Дом с фонтаном» строится в той же

локации, что и Румболово, уже знает, как не запутаться в схеме коммуникаций и транспортной сети – своей и соседей. «Решать такие вопросы надо только совместно. Есть поле, на котором каждый строит свое княжество. Так нельзя. Надо разрабатывать общий проект застройки. Так было в Кудрово, Мурино, Девятикино», – советует эксперт. Руслан Юсупов рассказал также, что с местом строительства ЖК «Дом с фонтаном» компании повезло – там уже был сформирован улично-дорожный каркас.

Сформировал его пришедший первым на эту вотчину девелопер – Navis Development Group (NDG). Когда эта компания только начинала реализацию своего малоэтажного проекта «Щегловская усадьба», как раз и утверждался генеральный план поселка с участием администрации Щеглово. NDG построили всю инженерно-транспортную инфраструктуру для будущих жилых комплексов. «У девелоперов, реализующих свои проекты в этом районе, есть возможность подключаться к коммуникациям, построенным компанией NDG», – сообщил генеральный директор Navis Development Group Александр Львович. «Глядя на наших коллег, мы отмечаем, что сегодня Градсовет очень конструк-

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ СООБЩАЕТ

**219** КОРПУСОВ  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
**3,3 МЛН** КВ. М

– РЕАЛИЗОВАНО  
ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА



С НАЧАЛА  
ТЕКУЩЕГО ГОДА  
в эксплуатацию  
был введен

**61** КОРПУС  
ЖИЛЬЯ –  
**928 ТЫС.**  
КВ. М.

В 2015 ГОДУ  
введено

**82** КОРПУСА  
ЖИЛЬЯ –  
**493 ТЫС.**  
КВ. М.

В 2014 ГОДУ  
введено

**76** КОРПУСОВ  
ЖИЛЬЯ –  
**915 ТЫС.**  
КВ. М.

тивно подходит к утверждению проекта планировки территории», – дал свою оценку действиям власти эксперт.

Есть мнение, что у не одобренного «Квартала Румболово» уже могли появиться первые дольщики. Но это только предположение администрации Ленобласти. По крайней мере, в офисе инвестора компании – ООО «Балтийский монолит» – отрицают от старта продаж, объясняя это тем, что

проект лишь на стадии разработки. Как сообщили в пресс-службе Ленобласти, в Госстройнадзоре нет данных про заключенные договоры покупки квартир у застройщика «Румболово». Данные по регистрации договоров попадают в службу Государственного строительного надзора (ГСН) двумя путями – от самого застройщика в рамках регулярной отчетности и ежеквартально от Росреестра. Пока данных не поступало.

КСТАТИ

ДВА ПРОЕКТА жилой застройки Ленобласти, представленные наряду с «Кварталом Румболово» на Градсовете, получили одобрение. С небольшими рекомендациями о доработке дорожной сети утвержден план застройки поселка Романовка от ОАО «Главстройкомплекс» по проекту ООО «Матвеев и К». Жилой комплекс расположится на территории 51,8 га. Проект планировки выполнен с учетом положений Генерального плана муниципального образования Романовское сельское поселение. Он предполагает строительство многоквартирных жилых домов высотой от пяти до девяти этажей. Под жилые здания, также как в плане застройки «Румболово», отвели 28 га. Проект дополнит квартирный фонд области в 201 тыс. кв. м жилья, на которых рассчитывают разместить около 5765 человек. Проект предусматривает размещение школы на 550 учеников и двух детских садов – на 210 и 140 мест. Без колебаний одобрен проект планировки и межевания территории в Аннинском сельском поселении, в деревне Куттузи, от ООО «Новый квартал» по проекту АО «Архиград». Этот объект займет небольшую, по сравнению с двумя другими проектами, площадь в 5,2 га. Здесь возведут четырехэтажные дома, вмещающие 25 тыс. кв. м жилья для 833 человек.

НОВОСТИ ЛО

КОНТРОЛИРОВАТЬ  
ОБРАЩЕНИЕ  
С ОТХОДАМИ  
БУДЕТ НИКОЛАЙ БОРИСОВ

Глава региона Александр Дрозденко утвердил Николая Борисова на должность начальника управления Ленинградской области по организации и контролю деятельности по обращению с отходами. Выпускник юридического факультета Санкт-Петербургского университета по специальностям «юриспруденция» и «экономика и управление на предприятии», кандидат политических наук Николай Борисов ранее замещал должности на государственной гражданской службе Санкт-Петербурга – с 2011 года был заместителем председателя петербургского Комитета по природным ресурсам, с 2014 года – советником вице-губер-

натора Санкт-Петербурга Александра Говорунова. В 2015–2016 годах замещал должность заместителя главы администрации Курортного района Санкт-Петербурга.

В СЕРТОЛОВО  
ЛИКВИДИРУЮТ  
НЕСАНКЦИОНИРОВАННУЮ  
СВАЛКУ

Комитет государственного экологического надзора Ленобласти в ходе рейдовой проверки на территории Сертоловского городского поселения выявил несанкционированную свалку отходов. Ведомство проводит административное расследование. Виновного заставят убрать мусор. Свалка твердых бытовых отходов располагается в микрорайоне Черная речка, внутри жилого массива.

Доступ на территорию открыт. Отходы размещены на почве.

В отношении лица, эксплуатирующего данную территорию, Комитетом государственного экологического надзора Ленинградской области возбуждено административное дело. Материалы передадут в суд, документы рейдового осмотра направят в Ленинградскую межрайонную природоохранную прокуратуру для принятия мер прокурорского реагирования.

РЕГИОН РАЗГРАНИЧИЛ  
ПОЛНОМОЧИЯ  
ПО ОТХОДАМ

Правительство области одобрило законопроект «О разграничении полномочий органов госвласти в области обращения с отходами».

Согласно документу, к полномочиям законодательного собрания отнесены принятие законов в соответствии с законодательством и контроль за их исполнением. У правительства Ленинградской области полномочий значительно больше: установление лимитов и нормативов на размещение отходов, порядок их разработки, осуществление приема отчетности и контроля исполнения. В полномочия правительства региона входят регулирование деятельности региональных операторов, за исключением установления порядка проведения их конкурсного отбора; разработка и утверждение территориальной схемы обращения с отходами. Законопроект согласован со всеми органами исполнительной власти Ленинградской области и будет передан на рассмотрение в законодательное собрание.

## ОБЗОР

## ОКНА ТЕПЛЕЕ СТЕН

## НАЧАЛО НА СТР. 1

В проектировании и реконструкции зданий вопросы повышения энергоэффективности решаются в том числе за счет улучшенных характеристик светопрозрачных конструкций. Многокамерные конструкции стеклопакетов, специальные покрытия на стеклах, применение инертного газа – все это позволяет достичь требуемых показателей по теплозащите.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ  
ДЛЯ ОКОН

В многоквартирных жилых домах световые проемы могут занимать до 80% ограждающих конструкций. На долю окон и балконов приходится по разным оценкам от 40% до 47% суммарных теплопотерь.

Согласно строительным нормам СНиП 23-02-03, сопротивление теплопередаче светопрозрачных конструкций для Санкт-Петербурга составляет 0,51 кв. м × °С/Вт. Такую теплозащиту может обеспечить обычный 40-миллиметровый двухкамерный стеклопакет. Однако при переходе на повышенные показатели энергоэффективности зданий, что предусмотрено в том числе разработанной в Минстрое дорожной картой, понадобятся более энергосберегающие светопрозрачные конструкции.

В последнее время появилось множество решений, направленных на улучшение теплофизических характеристик стеклопакетов. Разработаны новые технологии монтажа, увеличено количество камер в профильных систе-

мах, выросла монтажная глубина профиля, появились низкоэмиссионные стекла, газонаполнение межстекольного пространства, «теплые» дистанционные рамки.

Различные сочетания этих технологий дают возможность проектировать конструкцию с заданным сопротивлением теплопередаче до 1,1–1,2 кв. м × °С/Вт и даже выше, если оптимально подобрать конфигурацию стеклопакета, ширину непрозрачного участка, конструктивное решение по оконному профилю и прозрачному заполнению. Подобная методика компьютерного моделирования, к примеру, разработана в ЦНИИЭП жилища.

Многие технологические и конструктивные решения были доступны потребителям еще несколько лет назад, но потребовалось время, чтобы они стали широко востребованными. «Определенные недостатки законодательства притормаживали рост рынка энергоэффективного остекления, – поясняет генеральный директор ООО «Летний Сад» Виталий Францев. – Однако популярность энергосберегающих пакетов среди населения растет, причем предложения появляются практически во всех ценовых сегментах, и мы с оптимизмом смотрим на эту нишу».

## ВСЕ ДЕЛО В СТЕКЛЕ

Около 60% теплопотерь через светопрозрачные конструкции приходится на излучение, оставшиеся 40% распределяются примерно поровну между прямой теплопередачей и конвекцией.

Чтобы уменьшить конвекционную составляющую, межкамерное

## ЦИФРЫ

**Более 30%**  
– ДОЛЯ СТЕКЛА  
С ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИМ  
ПОКРЫТИЕМ  
НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ.

**За 80%**  
КАЧЕСТВА ОКНА  
ОТВЕЧАЕТ СТЕКЛО  
СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ  
ПОКРЫТИЯМИ.



пространство заполняют инертным газом – чем тяжелее его молекулы, тем медленнее конвекция. Самый эффективным и самым дорогостоящим из применяемых наполнителей считается криптон, затем следует ксенон, но оба – редкость на российском рынке. Экономически наиболее выгоден аргон, и многие производители стеклопакетов для частного заказчика заказывают его бесплатно. Применение аргона улучшает энергосберегающие характеристики окна примерно на 15%.

Еще одна составляющая лучших характеристик – теплоизоляция в месте контактов рамки и стекла. Потери из-за «мостиков холода» в этих зонах раньше не принимались во внимание при расчете сопротивления теплопередаче стеклопакета, но новые требования по энергосбережению требуют учитывать краевой эффект. Современные дистанционные рамки отличаются низкой теплопроводностью материалов,

большой упругостью, обладают сопротивлением к УФ-излучению и высокими показателями влагопоглощения. Замена алюминиевых рамок, например, на пластиковые может уменьшить прямую теплопередачу еще на 10–15%.

«Инертный газ, пластиковые рамки, широкий профиль – это, по сути, дополнительные опции. Даже в общей сложности по своей эффективности они уступают энергосберегающему стеклу, – уверяет директор по маркетингу и технической поддержке компании Guardian Максим Колдышев. – За 80% качества окна отвечает именно стекло со специальными покрытиями – они отражают часть теплового инфракрасного излучения, пропуская свет».

Самыми эффективными из покрытий являются магнетронные напыления из различных металлов и их соединений. Поатомное конструирование слоев в вакууме создает на стекле до 15 пленок толщиной 7–20 нм. Толщи-

на и состав слоев зависит от требуемых характеристик остекления – излучательной способности, светопропускания, дизайна. В результате получаются селективные стекла, обладающие способностью по-разному пропускать и отражать излучения различных длин волн. Мультифункциональные стекла могут сочетать характеристики теплозащитного низкоэмиссионного и солнцезащитного стекла.

СБЕРЕЧЬ ТЕПЛО,  
ЗАЩИТИТЬ ОТ ЖАРЫ

Первое производство энергосберегающего стекла с мягким покрытием в России было запущено на заводе АГС в Московской области в 2007 году. В 2008 году завод «Гардиан Стекло Рязань» также приступил к выпуску стекла с магнетронным покрытием, в том числе теплоизоляционных ClimaGuard и солнцезащитных SunGuard. Мультифункциональные стекла на предприятиях «Гардиан» выпускаются с 2009 года, причем в ассортименте есть как стекла для архитектурного остекления, так и «бюджетные» – для

## ЦИФРА

**СОВРЕМЕННЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ  
ПОЗВОЛЯЮТ ПОВЫСИТЬ  
СОПРОТИВЛЕНИЕ  
ТЕПЛОПЕРЕДАЧИ ОКОН**

**до 1,1–1,2  
КВ. М × °С/ВТ.**

## РЕФОРМА

## НОВЫЙ ГОСТ МЕНЯЕТ РЫНОК

**С ноября 2016 года вводится в действие ГОСТ Р 56926–2016 «Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия». Как сообщает пресс-релиз Минстроя РФ, новый стандарт способствует обеспечению качества проектирования жилых домов.**

В новом стандарте впервые максимально полно прописаны нормативы по остеклению жилых зданий высотой до 75 м, которые возводят по типовым и индивидуальным проектам в соответствии с СП 54.13330 по многоквартирным сооружениям. Область применения стандарта затрагивает все применяемые в современном строительстве светопрозрачные конструкции, включая панорамное остекление, нижние балконные экраны, сделанные с использованием закаленного или многослойного стекла, оконные и балконные блоки.

Специалисты отрасли особенно отмечают положительные стороны ГОСТа, который призван систематизировать целый ряд разрозненных документов, представляющих собой национальную нормативную базу строительства балконов и монтажа окон.

Так, в документе впервые приводится классификация оконных блоков по функциональному назначению, введено зонирование здания и даны рекомендации по установке конкретных

видов оконных блоков на разных этажах. Например, окна с усиленным профилем и со стеклопакетами триплекс рекомендованы к применению на 1-м, 2-м и последних этажах, где существует наибольшая вероятность несанкционированного проникновения в квартиры.

Впервые также законодательно обеспечено применение панорамного остекления и французских балконов – стандарт содержит требования к установке таких конструкций, их безопасной эксплуатации и проектным характеристикам с указанием типовых размеров и различных нагрузок.

Важным результатом разработки стандарта стало определение расчетных ветровых нагрузок на оконные и балконные блоки, а также на остекление балконов и лоджий. ГОСТ вообще содержит много справочного и наглядного материала – таблиц, схем, приложений, примеров расчетов. По словам директора Центра по сертификации оконной и дверной техники, руководителя группы разработки нового стандарта Татьяны Власовой, бла-



годаря такой справочной документации, нормативом будет удобно пользоваться в повседневной практической работе проектировщикам и производителям светопрозрачных конструкций – именно такая цель ставилась при создании ГОСТа.

«Акцент в ГОСТе сделан на расчетную методику, – комментирует директор по маркетингу и технической поддержке компании Guardian Максим Колдышев. – Теперь не всегда нужно будет испытывать конструкцию на проектной стадии. Достаточно рассчитать ее характеристики, а потом подтвердить расчеты в испытательной лаборатории».

По его словам, с введением нового ГОСТа станет гораздо проще работать с балконным остеклением: в документе расписано, в каких случаях использовать безопасное стекло, многослойное или закаленное.

Специалисты считают, что новый ГОСТ поможет избавиться от беспорядочности фасадного остекления в периферийных районах.

«Вводится более жесткое ограничение по прогибу стекла – одна трехсотая, – замечает, со своей стороны, Максим Колдышев. – Действующая сейчас норма – одна двухсотпятдеся-

тая. Соответственно, производителям придется использовать более толстое стекло, что повышает конечную стоимость продукта.

Кроме того, в пункте 5.3.2 указано, что пропускание видимого света светопрозрачных конструкций должно составлять более 80%. ГОСТ предписывает использовать в фасадах прозрачные стекла, а в целях предотвращения перегрева рекомендует устанавливать дополнительно внутренние солнцезащитные конструкции (жалюзи, шторы и пр.).

К сожалению, внедрение этого ГОСТа никак не информирует потребителей о том, что в стекольной отрасли существуют эффективные средства солнцезащиты, которые снижают температуру внутри помещения без применения жалюзи или затенения светового проема. Достичь 80% светопропускания при хорошей солнцезащите стекло достаточно сложно, было бы лучше установить этот показатель на уровне 50–70%».

Тем не менее участники рынка согласны, что введение нового ГОСТа поможет в работе проектным организациям, архитектурным бюро, компаниям-производителям окон за счет четко прописанных единых технических требований к светопрозрачным конструкциям.

ТОП

# САМЫЕ НЕОБЫЧНЫЕ СПОСОБЫ ПРИМЕНЕНИЯ СТЕКЛА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Сегодня во всем мире стекло по праву занимает место безопасного, долговечного и эффективного строительного материала. Кроме того, современные технологии позволяют оценить возможности стекла в новых конструкционных, декоративных и инженерных решениях.

частного потребителя. Два года назад Группа SP GLASS (куда вошли группы компаний STiS и NSG) открыла завод по магнетронному нанесению нанопокровов на стекло.

Увеличение поставщиков отвечает требованиям рынка: если в 2008 году доля стекла с энергосберегающим покрытием составляла 5–7%, то сейчас – более 30%. Изначально такие стекла предназначались для остекления коммерческих объектов, сегодня они активно применяются в жилищном строительстве. Так, специально для розничного рынка в концерне AGC разработаны несколько видов многофункциональных стекол: Stopray Neo, высокоселективное Energy N (T), закаливаемое солнцезащитное стекло Stopray Vision 50, Stopsol Phoenix с эффектом зеркальности и другие.

Как подсчитали в AGC, стеклопакет, состоящий из солнцезащитного Stopsol и энергоэффективного TopN+, сокращает потери тепла на 30–40%, то есть сокращает настолько же расходы на отопление. Кроме того, multifunctionальное стекло пропускает только 49% тепла извне, то есть позволяет сэкономить на кондиционировании 24%.

В среднем многофункциональное стекло повышает коэффициент сопротивления теплопередаче однокамерного стеклопакета до 0,6–0,65 кв. м х °C/Вт, двухкамерного – до 0,75–0,8 кв. м х °C/Вт.

Цены на стеклопакеты с низкоэмиссионными стеклами определяет рынок покупателя. Так, в Петербурге, благодаря скидкам и акциям, двухкамерный «теплопакет 2.0» STiS (с утепленной кромкой) с одним многофункциональным стеклом обойдется заказчику всего на несколько сот рублей дороже, чем аналогичный стеклопакет с обычными стеклами. По данным одного из дилеров STiS, стеклопакеты с multifunctionальным стеклом при сезонных рекламных акциях достигают 90% в общем объеме продаж.

## МНЕНИЕ



**Виталий ФРАНЦЕВ,**  
генеральный директор  
ООО «Летний Сад»:

– Новый ГОСТ позволит улучшить внешний вид фасадов жилых домов. Мы привыкли гордиться историческим величием центра города, надеюсь, что и спальные районы, которые в последние годы активно прирастают новыми микрорайонами, смогут выглядеть достойно. Уйдут беспорядочность и несистематизированность фасадного остекления, город сможет достойно развиваться в едином узнаваемом стиле.

Что касается дальнейшего развития отраслевой нормативной базы, хотелось обратить внимание на актуальную проблему внедрения систем безопасности для детей. Наша компания настойчиво предлагает заказчикам детские замки и ручки с ключом, но они не пользуются должным спросом. Мы ждем, что тема безопасности будет продвигаться если не на федеральном, то на муниципальном уровне, и регламент безопасного остекления будет утвержден хотя бы для детских учреждений.

## ПЕШКОМ ПО СТЕКЛУ

Предупреждение «Осторожно, стекло!» явно не относится к очередному стеклянному мосту, построенному в китайском Национальном лесном парке Чжанцзяцзе в провинции Хунань. Намеченный к вводу в эксплуатацию в июле 2016 году самый длинный в мире (430 м) стеклянный мост побил рекорды предыдущего китайского чуда – тот протянулся только на 299 м.

Теперь к услугам любителей экстрима – почти полукилометровая прогулка над пропастью глубиной 300 м с головокружительными видами на фантастические пейзажи, а также самая высокая площадка для банджи-джампинга. Строители утверждают, что на мосту может одновременно находиться 800 человек.

Видео журналиста, испытывающего многослойное армированное стекло мостового полотна кувалдой, на короткое время стало хитом интернета. (Фото 1)

## ПРОЗРАЧНЫЙ РАДИАТОР

«Греющее стекло» Thermo Glass применяют в двух видах: как материал для стеклопакетов и остекления зимних садов, зенитных фонарей, мансардных окон, и как отопительный прибор в помещениях любого назначения. По виду это просто тонкая стеклянная пластина, подвешенная к потолку или над дверным проемом – тогда она может действовать как тепловая завеса, только компактная и бесшумная. Зато по функциональности такая стеклянная полоска является источником регулируемого инфракрасного тепла. Всего 0,2 кв. м стекла под потолком – и в 20-метровой комнате зимой можно забыть про традиционные отопительные батареи.

Секрет – в токопроводящем прозрачном слое из оксидов металлов, который создает заданную терморегулятором температуру на поверхности стекла. Окно с таким стеклом можно использовать в качестве датчика проникновения, напрямую подключив к сигнализации, или в качестве защиты от лазерного прослушивания, а при желании – заказать еще и функцию изменения прозрачности. (Фото 2)

## ОТДЕЛКА СТЕКЛОМ

300-метровая фотопанорама дореволюционного индустриального Петербурга на путевых стенах вестибюля станции метро «Обводный канал» – это не просто распечатанные постеры, помещенные под 8-миллиметровое стекло. При оформлении станции впервые в Петербурге применена технология получения изображения с помощью керамических запекаемых красок.

Для этого на поверхность стекла с помощью цифрового принтера наносят краситель в виде легкоплавкой смеси тонкомолотого боросиликата и редкоземельных оксидов, служащих для получения базовых цветов. Затем стекло отправляют в печь, где при температуре 640 °C краска влекается в поверхность. Это позволяет получить абсолютно стойкое к любым внешним воздействиям, даже к мощным

вибрационным нагрузкам метрополитена, декоративное стекло.

Остается добавить, что для панорамы были обработаны 276 подлинников фотографий столетней давности, большинство из которых дошло до нас в единственном экземпляре. Больше всего времени ушло на подбор точного цвета с контрольной печатью образцов требуемых размеров 1,7х1,8 м. (Фото 3)

## НИ ПЕНОБЕТОН, НИ ПЕНОСТЕКЛО

Этот материал пока не стал массовым строительным материалом, хотя был разработан в НПФ «Экодот» еще несколько лет назад. В отличие от своего прототипа – пеностекла – он не крошится и не требует столько энергозатрат при производстве, в отличие от сравнимого по теплопроводности и цене газобетона – не впитывает влагу, в силу закрытой мелкопористой структуры, а по сравнению с неавтоклавным пенобетоном его можно изготавливать без применения цементно-вяжущего. Достаточно дополнить технологическую линию по выпуску пенобетона специальным измельчителем-механоактиватором для песка и битого стекла, чтобы, добавив воду и пеноконцентрат, получить на выходе оригинальный силикатный пеноматериал. При плотности 500 кг/куб. м теплопроводность материала составляет 0,095–0,1 Вт/м х °C.

Любопытно, что 70% сырья для производства, не имеющего аналогов строительного материала, – обычный стеклянный бой, в том числе извлеченный из коммунальных отходов. Как подсчитали разработчики, переработка всего стекла из бытового мусора, образующегося в Петербурге за год, означает возможность выпуска нового материала в объеме трети мощностей газобетонных предприятий региона. (Фото 4)

## СОЛНЕЧНЫЕ ПАНЕЛИ-НЕВИДИМКИ

В последние пару десятилетий, с тех пор как солнечные фотоэлементы начали размещать на стеклянных ограждениях, крышах и козырьках, перед инноваторами стояли две задачи: сделать их светопрозрачными и повысить КПД.

Первая задача практически решена: сконструированы образцы органических фотоэлементов, прозрачные в видимом диапазоне и поглощающие в инфракрасной области спектра. Теперь нет необходимости искусственно снижать светопропускание до 60–70%, как это происходит при производстве оконных стекол. Нанесенная на стекло невидимая пленка из фотоэлементов не только уменьшит пропускание, но и с пользой преобразует энергию непрошедших фотонов.

Впрочем, до эффективности кремниевых фотоэлементов новым материалам далеко. Поглощение 12% энергии света – лучшие показатели для тонкопленочных солнечных батарей. (Фото 5)



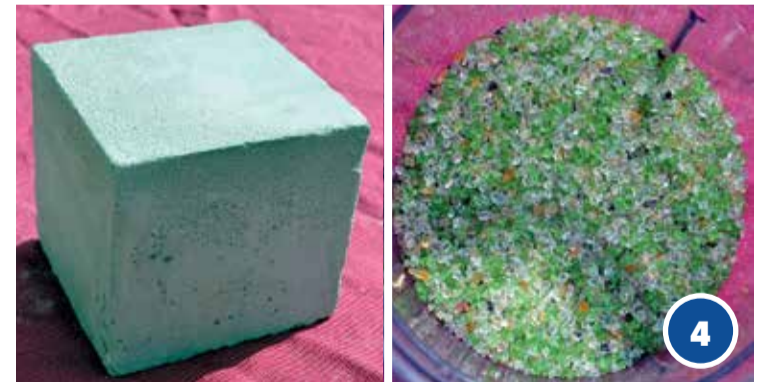
1



2



3



4



5

## ЗАКОН

# КОМУ НУЖНЫ НАЛОГОВЫЕ КАНИКУЛЫ

Мария Мельникова

**Законопроект о налоговых каникулах для владельцев жилья в новостройках уверенно прошел петербургский парламент и ждет подписи губернатора. Городские власти утверждают, что в первую очередь это помощь строительному рынку. Однако игроки рынка со скепсисом относятся к экономическому эффекту от данного закона.**



## ОВЧИНКА ВЫДЕЛКИ НЕ СТОИТ?

В данном законопроекте предлагается на три года освободить от уплаты налога на имущество тех физических лиц, которые купили жилье в многоквартирных домах Петербурга с 1 апреля по 31 декабря 2016 года. При условии, что эти дома были введены в эксплуатацию в 2015–2016 годах.

«Основная цель законопроекта – поддержать рост производства в базовых отраслях экономики Петербурга, причем не прямыми инвестициями из бюджета, а через механизм стимулирования потребительского спроса», – прокомментировал документ спикер ЗакСа Вячеслав Макаров. – Учитывая, что с этими базовыми отраслями тесно связано множество смежных направлений промышленности, их экономический рост даст мультипликативный эффект. Это значит, что, стимулируя продажи жилья в городе, мы обеспечиваем работой и стабильной зарплатой десятки тысяч петербургских семей».

Однако большинство экспертов в «мультипликативный эффект» от законопроекта не верят. В частности, многие строительные компании, опрошенные корреспондентом «Кто строит в Петербурге», полагают, что экономия на налоге, которую может получить новосел, весьма незначительна. Немногих это сподвигнет на покупку жилья, тем более в столь краткие сроки.

## НАЛОГ НАЛОГУ РОЗНЬ

Напомним, что Россия медленно, но верно переходит на новую формулу расчета налога на недвижимость. В Петербурге уже с 2016 года налог будет начисляться исходя не из инвентарной стоимости недвижимости, а из кадастровой, которая обычно несколько выше. Впрочем, значимые перемены ждут владельцев коммерческой недвижимости, но не жилой.

По расчетам компании «БФА-Девелопмент», налог на среднюю двухкомнатную квартиру в новых условиях составит не более 10 тыс. рублей в год, соответственно, экономия не превысит 30 тыс. рублей за три года. «Сумма льготы настолько не существенна, что не может повлиять на решение о покупке квартиры. Это, на наш взгляд, довольно неуклюжая попытка простимулировать спрос», – заявили в компании.

Такого же мнения придерживается исполнительный директор агентства недвижимости «Центр» Елена Дорогова. «Эти копейки, которые покупатели жилья смогут не платить, погоды не сделают, поэтому никакого покупательского бума не будет», – полагает эксперт.

Впрочем, координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов видит позитивный эффект: «К строительному буму законопроект о налоговых каникулах не приведет, но спрос все-таки

простимулирует. Особенно в связи с изменением законодательства об оценке имущества, ведь налог вырастет. И все, кто об этом знают, а знают об этом многие, должны заинтересоваться возможностью три года экономить».

Похожего мнения придерживаются специалисты из NAI Real Estate. «Решающим фактором для совершения покупки законопроект вряд ли станет, однако подстегнет тех, кто сомневался, покупать ли квартиру сейчас. Это может стимулировать рост спроса на рынке на 5–10%», – сказал руководитель отдела продаж департамента жилой недвижимости компании Кирилл Моченков.

## ЧТО ДАЛЬШЕ?

Многие эксперты отметили, что даже если законопроект сработает так, как того хотят власти, и увеличит спрос на жилую недвижимость, то строительный рынок столкнется с другими проблемами. Директор департамента корпоративных коммуникаций Группы компаний «Эталон» Михаил Духовный отметил, что власти хотят повысить кратковременный спрос, после которого по законам экономики последует неминуемое падение. «И кому это нужно?» – не понимает эксперт.

Также г-н Духовный вспоминает о бюджете города и задается вопросом: «Освобождение от налогов формирует убыток в строчке городского бюджета. Насколько налоги от дополнительных

доходов и от продажи квартир строительными компаниями перекроют этот трехгодичный убыток? Если это рассчитано, и город сможет на этом заработать, тогда насколько должны повыситься продажи квартир по их расчетам?» Чиновники пока на эти вопросы ответить не в состоянии.

Большинство экспертов полагает, что если этот законопроект и может оказать кому-то помощь, то только депутатам перед грядущими выборами. А для застройщиков и покупателей практически ничего не изменится. «Это попытка добавить позитива в стартовавшую предвыборную кампанию за будущие мандаты. Некий отчет перед избирателями, мол, пытался, инициировал социально направленный законопроект, поэтому выберите меня, я хороший», – полагает генеральный директор компании «БКН-Девелопмент» Леван Харазов.

Впрочем, петербургские строители, как большинство представителей бизнеса в России, государственной поддержкой не избалованы, поэтому многие, даже такие явно половинчатые инициативы, воспринимают позитивно. «Данный законопроект можно рассматривать как косвенные инвестиции в отрасль. Вообще любая помощь строительному рынку – это благо, а то иногда хочется просто взять и бросить стройку», – сказал г-н Белоусов, добавив, что хуже точно никому не станет.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

### «ЛИДЕР ГРУПП» ПОСТРОИТ ЖК В КАМЕНКЕ ЗА 5 МЛРД РУБЛЕЙ

ГК «Лидер Групп» договорился с банками «Российский капитал» и «Зенит» по спорному участку в Каменке. В результате компания получит возможность начать реализацию проекта по строительству жилого комплекса в Каменке на арендованном у компании «РосСтрой» (дочерняя структура «СУ-155») участке площадью около 5 га, с которого сняты ограничения. А все арендные платежи в размере 1 млрд 176 млн рублей пойдут на достройку проблемных объектов «РосСтроя» (дочерняя структура «СУ-155») в Петербурге, что поможет дольщикам обанкротившейся компании получить свои квартиры. Сделка состоялась с участием арбитражного управляющего, под контролем банка-санатора «Российский капитал» и с согласия банка «Зенит», в чьем залоге находился спорный участок.

Застройщик сможет начать реализацию проекта в Каменке на арендованных землях. Инвестиции в объект составят – около 5 млрд рублей.

### ОБЪЕКТАМ «ГЛАВСТРОЯ-СПБ» ПРОДЛИЛИ СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Смольный продлил компании «Главстрой-СПб», входящей в строительный сектор ДПГ «Базовый Элемент», договоры аренды земельных участков, где реализуются проекты КОТ. Срок строительства ЖК «Северная долина» продлен до сентября 2021 года, а реализация нового жилого района «Юнтолово» – до декабря 2025 года. В «Северной долине» уже введено в эксплуатацию 8 очередей общей площадью более 1,7 млн кв. м, работают два детских сада и общеобразовательная школа. На участке площадью 437 га около Юнтоловского заказника будет построено 2,2 млн кв. м жилья, рассчитанного на проживание 70 000 человек. Первая очередь проекта, состоящая из 14 малоэтажных корпусов общей площадью 114 000 кв. м, сдана в эксплуатацию в декабре 2014 года.

### «ЛЕНСПЕЦСМУ» ВВЕЛО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 1-Й КОРПУС ЖК «МОСКОВСКИЕ ВОРОТА»

АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») ввело в эксплуатацию первый корпус ЖК «Московские ворота» на Заставской улице, 44, литера А.

Корпус состоит из четырех секций 10–12 этажей. В нем расположено 240 квартир. Общая площадь здания – 25 тыс. кв. м.

### МАРИНСКУЮ БОЛЬНИЦУ РЕКОНСТРУИРУЮТ К КОНЦУ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА

Реконструкция Мариинской больницы завершится в декабре 2017 года. Об этом стало известно во время объезда стройобъектов председателем Комитета по строительству Сергеем Морозовым. Представители компании «БалтИнвестСтрой», подрядчика проекта, сообщили, что работы идут в полном соответствии с графиком и реконструкция будет завершена в срок.

# 11 АВГУСТА СТРОИТЕЛЕЙ ПОЗДРАВЯТ ЕЛЕНА ВАЕНГА И ОЛЕГ ГАЗМАНОВ

**Сформирован сценарий праздничного концерта, посвященного Всероссийскому профессиональному празднику «День строителя».**

В августе Санкт-Петербург отметит один из самых важных и ярких профессиональных праздников страны – День строителя. Труд строителя-созидателя на благо Великого города за последние 60 лет станет центральной темой сценария концерта 11 августа в Ледовом дворце. 21 июня в Контактном центре строителей Оргкомитет Дня строителя-2016 уточнил цикл праздничных мероприятий, программу и состав участников концерта.

По замыслу Оргкомитета, праздничный вечер погрузит зрителей в атмосферу новейшей истории Ленинграда – Санкт-Петербурга. Перед приглашенными пройдет череда событий от послевоенного восстановления города и закладки парков до переезда горожан из коммуналок в отдельные квартиры хрущевских пятиэтажек, от запуска первых станций метро до серийного строительства жилых домов, от возведения первых СКК и открытия дамбы до проектов, которые еще только предстоит создать. Зрители увидят, как с наступлением каждого нового десятилетия менялись мечты о городе и его внешний облик, как комфортнее становилось жить в нем, как развивалась его транспортная инфраструктура, перебрасывались мосты через реки, появлялись современные медицинские и образовательные, культурные центры и стадионы. В канву программы, выстроенной с использованием музыки и танца, фото и кинохроники, современных сценических спецэффектов, будут органично вплетены выступления артистов эстрады, представляющих песни каждого десятилетия. Уже известно, что перед строителями выступят Елена Ваенга, Олег

Газманов, Василий Герелло, Игорь Скляр, Татьяна Буланова, ансамбль «Верасы», композитор Игорь Корнелюк, ансамбль «БИС-КВИТ», балет «ТОДЕС».

Интригой официальной части мероприятия станут не только поздравления первых лиц строительной отрасли, но и вручение наград победителям спартакиады «За труд и долголетие» – 4 футбольным командам строительных компаний города. Многим строителям не понаслышке известны слова «Сильнейшие в спорте – сильнейшие в труде». Вручат на сцене Ледового дворца и награду главному призеру конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!». В этом году, с легкой руки устроителей, этот конкурс стал проводиться на Северо-Западе и даже в Ростовской области. Взойдут на сцену и 2 главных победителя фотоконкурса «Город строится – город живет», организованного в этом году НП «Объединение строителей СПб».

Приглашения принять участие в праздничном концерте направлены губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко и руководителям Минстроя, РСС, членам городского правительства, руководителям служб, регулирующих деятельность строительного комплекса, представителям органов власти, руководителям строительных предприятий и организаций нашего города, а также регионов.

Оператор праздничных мероприятий – Союз строительных объединений и организаций при поддержке Российского Союза строителей и Комитета по строительству приглашает профессиональное сообщество Санкт-Петербурга принять участие в подготовке праздничного концерта. Заброни-



вать инвестиционный пакет можно в дирекции Союза по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81 или прислать заявку на электронные адреса ssoo@stroysoyuz.ru, ssoo\_pr@mail.ru. Здесь же можно получить любую информацию о мероприятиях праздничной программы.

Уже сегодня в процесс подготовки главного события праздничной программы в Ледовом дворце включились ПАО «Группа ЛСР», ООО «Центр Долевого Строительства», ЗАО «РосСтройИнвест», ОАО «Монолитстрой», ЗАО «Строительный трест», ООО «Сэтл Сити», СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», ООО «Главстрой-СПб», АО ССМО «ЛенСпецСМУ», СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», ООО «СМУ-9», ЗАО «ЮИТ-Санкт-Петербург».

В нынешнем году Оргкомитет постарался максимально расширить границы программы мероприятий, посвященных 60-летию Дня строителя для горожан.

Сегодня Оргкомитетом праздничных мероприятий ведется подготовка совещания с участием представителей администраций районов Санкт-Пе-

тербурга, а также плана мероприятий по празднованию Дня строителя на территории районов города. В ближайшее время пройдет еще и ряд совещаний с подрядными организациями, подведомственными учреждениями Комитета по строительству для освещения информации о праздничных мероприятиях

Кроме того, 29 июня в Контактном центре строителей состоится заседание Президиума Союза строительных объединений и организаций. Оно будет посвящено вопросу подготовки Дня строителя-2016, а также организации еще одного крупного мероприятия, ожидаемого летом в Санкт-Петербурге.

21 июля 2016 года на территории Ленинградской области запланировано расширенное заседание президиума РСС. На совещание предполагается пригласить представителей крупнейших строительных союзов, организаций и застройщиков Ленинградской области, коллег из Северо-Западного региона. На совещании будут обсуждены вопросы, связанные с внесением поправок в 214-ФЗ и Градостроительный кодекс РФ.

## 2016

# День строителя

60 лет Всероссийскому профессиональному празднику

### Санкт-Петербург

**Программа праздника:**

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

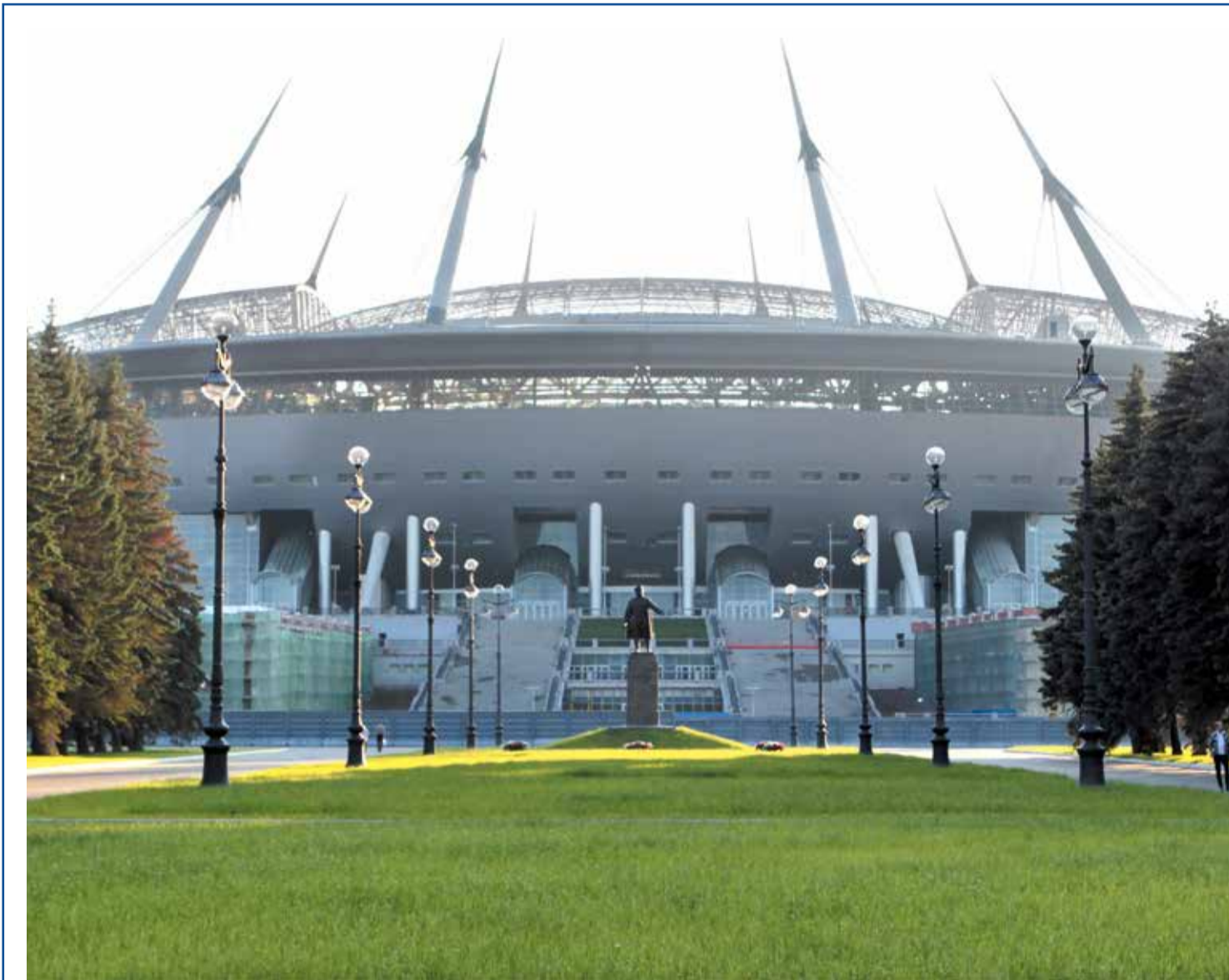
**Партнеры:**

**Генеральный информационный партнер:**

**Официальный информационный партнер:**

**Стратегический информационный партнер:**

**Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63**  
[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)



# ОБЪЕКТ

Губернатор Георгий Полтавченко провел выездное совещание по вопросу строительства стадиона на Крестовском острове. На сегодняшний день выполнено работ на сумму 29,6 млрд рублей, что составляет 85% общего объема работ.

## в Петербурге Кто строит

27 июня 2016 г. № 24 (376)  
 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 Кацга  
 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 ПИ № ТУ 78 – 00834  
 Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-3583  
 Свободная цена  
 Подписано в печать по графику и фактически 24.06.2016 в 23:00  
 Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н  
 При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
 Материалы, отмеченные значком **РЕКЛАМА**, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Дискуссия», «Собрание» публикуются на правах рекламы.  
 Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Организатор:  
  
 Объединение строителей Санкт-Петербурга  
 Генеральный информационный партнер:  
 **ФОНТАНКА** Петербургская интернет-газета  
  
**Фотоконкурс «Город строится – город живет»**  
 к 60-летию юбилею  
 Всероссийского профессионального праздника  
 «День строителя»  
 Проводится среди профессиональных фотографов и фотографов-любителей  
 Фотоработы на участие в конкурсе принимаются с 20 июня по 22 июля 2016 года  
 Участие в конкурсе бесплатное!  
 Подробная информация и условия участия на сайте fotostroika.ru и по телефону: +7 (812) 347-78-92

2016  
**День строителя**  
 Национальный профессиональный праздник 60 лет с момента учреждения  
 **Кто строит**  
**Конкурс детских рисунков**  
  
**«Мои родители – строители!»**  
 К участию приглашаются дети от 6 до 12 лет  
 Работы принимаются до 11 июля 2016 года  
 Лучшие работы планируется представить на выставке в Ледовом дворце в День строителя  
**Победителям – ПРИЗЫ!**  
 Отсканированные рисунки в формате jpg присылайте на e-mail: ssoo\_pr@mail.ru или загружайте на сайте www.ktostruit.ru