



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



Серый пояс  
отчуждения

СТР.  
3



«ЛенСпецСМУ»  
идет в депо

СТР.  
4



Куда  
кривая цен на жилье  
выведет?

СТР.  
8



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Точки над «i»  
пока не расставлены

СТР.  
15



## НИНА КРЕСЛАВСКАЯ: «В ЛЮБОМ ДЕЛЕ ГЛАВНЫЕ – ЖЕНЩИНЫ»

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 27 ФЕВРАЛЯ

### ПРОЕКТ

## 3 млрд Р

стоит концессионное соглашение о строительстве реабилитационного центра в Гатчинском районе, подписанное губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко и генеральным директором ООО «Специальная проектная компания XXI век» Анной Соловьевой. Проект в поселке Коммунар будет реализован по схеме государственно-частного партнерства. Объем инвестиций в создание центра реабилитации оценивается в 2,74 млрд рублей. Ввести объект в эксплуатацию предполагается к 2020 году. По условиям соглашения, инвестор сможет вернуть часть средств, потраченных на строительство и оборудование центра – часть этого медицинского учреждения до 2045 года будет передана в эксплуатацию на платной основе. Отметим, что это первая в России концессия, подписанная на подобных условиях. Реабилитационный центр общей площадью 22 тыс. кв. м будет принимать более трех тысяч человек в год.

## ВТОРНИК 28 ФЕВРАЛЯ

### ИНВЕСТИЦИИ

ООО «Ригли» намерено в течение двух лет вложить порядка 1 млрд рублей в модернизацию мощностей своего завода в Петербурге. Производство также рассматривает возможность создания новой инфраструктуры для увеличения производства. Кроме того, «Ригли» намерено нарастить объемы экспорта своей продукции. Как отмечают в Комитете по инвестициям, в этом году стоит ожидать подписания соглашений о реализации новых проектов компании в Санкт-Петербурге. Напомним, что в 2016 году в рамках ПМЭФ были подписаны соглашения о сотрудничестве «Ригли» и города при реализации проекта модернизации производства фабрики на Пулковском шоссе.



## СРЕДА 1 МАРТА

### ТОРГИ

## 2 млрд 88 млн Р

готова отдать Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации за возведение новой сцены для Академического Малого драматического Театра Европы. На сайте госзакупок открыт запрос предложений. В техническом задании отмечается, что новое здание будет построено по адресу: Звенигородская улица, дом № 7, литера А. Работы должны быть завершены до 14 мая 2018 года. Предложения принимаются до 13 марта. Решение Дирекция намерена принять на следующий день.

### ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Законодательное собрание Санкт-Петербурга единогласно приняло за основу изменения в закон «О градостроительной деятельности». Документ предлагает передать полномочия по утверждению программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры города ЗакСу. Отметим, что на данный момент утверждением этих программ занимаются муниципальные власти. Как сообщил один из инициаторов законопроекта, депутат от фракции «Единая Россия» Сергей Никешин, если за утверждение всех комплексных программ будет отвечать один орган, то они будут более продуманы и согласованы между собой. Кроме того, перед утверждением документы будут проходить всестороннее обсуждение. Отметим, что все фракции ЗакСа поддержали законопроект. В итоге все 50 депутатов высказались за принятие поправок.

### КАПРЕМОНТ

## 1,4 млрд Р

планирует потратить Ленобласть в 2016–2017 гг. на ремонт школ. Такие данные озвучил губернатор Александр Дрозденко. По его словам, в областном бюджете на 5 лет утверждено ежегодное выделение на реновацию старых школ более 700 млн рублей. В 2015 году Ленобласть запустила региональную программу реновации старых школ, в рамках которой здания образовательных учреждений, построенные в 60–70-е годы, переделывают в современные образовательные центры. В первый год работы программы капитальный ремонт был проведен в 5 школах. Объем инвестиций тогда составил 118,7 млн рублей. Деньги выделялись из областного бюджета.

## ЧЕТВЕРГ 2 МАРТА

### ОБЪЕКТ

Подготовительные работы на строительстве развязки ЗСД с Шуваловским пр. могут начаться в сентябре. Об этом заявил генеральный директор АО «Западный скоростной диаметр» Игорь Лукьянов на совещании по вопросам реализации в Петербурге проектов с участием банка ВТБ. Напомним, соглашением о создании и эксплуатации ЗСД предусмотрено строительство развязок ЗСД с Новым шоссе, с Шуваловским пр. и в районе ул. Шкиперский проток. В настоящее время институт «Стройпроект» выполняет проектирование новых развязок. Проект Северной развязки будет направлена на госэкспертизу в июне 2017 года, Шуваловской – в июле, развязки на Васильевском острове – в сентябре. В среднем на строительство объекта такой сложности требуется около 1,5 лет.

### СОЦОБЪЕКТЫ

В администрации МО «Заневское городское поселение» создадут единую карту объектов социальной инфраструктуры Кудрово. Она наглядно покажет, где располагаются школы, детские сады, где будут возведены пожарное депо и медицинский комплекс. Кроме того, на карте будет указана стадия реализации проекта и ответственный за него застройщик. Алексей Гердий, глава администрации МО «Заневское городское поселение», сообщил: «Проекты планировки территорий включают все необходимые объекты социальной инфраструктуры. Мы решили собрать и структурировать информацию, чтобы показать реалистичную картину социальной инфраструктуры в Кудрово». Карта находится в разработке, она носит информационный характер и будет опубликована на официальном сайте МО «Заневское городское поселение».

### ТРАМВАЙ

Правительство Санкт-Петербурга готовит два проекта по созданию линий скоростного трамвайного сообщения на юге города, для реализации через государственно-частное партнерство. Речь идет о трассах: станция метро «Купчино» – жилой район Славянка – город-спутник Южный и Петергоф – станция метро «Кировский завод». По скоростным трамвайным маршрутам уже выполнены предпроектные работы, определена трассировка, просчитаны экономические параметры и финансовая модель. 20 марта оба предложения должны быть вынесены на рассмотрение Межведомственной комиссии при правительстве Петербурга по отбору концепций для реализации через ГЧП. Инвестор проектов определится по итогам проведения открытого конкурса. На подготовку конкурсной документации потребуется около двух месяцев.

## ПЯТНИЦА 3 МАРТА

### АНАЛИТИКА

По данным Комитета по строительству СПб, в январе-феврале ввод в эксплуатацию жилья вырос на 16,5% в годовом исчислении. За первые два месяца этого года в городе сдано 950 тыс. кв. м жилья в сравнении с 794 тыс. квадратов годом ранее. Отметим, что январские показатели ввода в 2017 году уступали прошлогодним на 25%, но обильный ввод жилья в феврале улучшил статистику. В феврале этого года было сдано 423,5 тыс. – 197 домов на 7685 квартир (с учетом индивидуального строительства). Лидерами по вводу стали Выборгский (147 тыс. кв. м), Петроградский (111,6 тыс.) и Невский (57,1 тыс.) районы.

### ТОРГИ

## 1,55 млрд Р

готов выплатить Комитет по государственному заказу Петербурга за завершение строительства проезда по Южному берегу Обводного канала. Объявлен конкурс с ограниченным участием. В техническом задании отмечается, что речь идет о строительстве проезда от Глухоозерского шоссе до проспекта Обуховской Обороны с мостом через ковш Обводного канала. Также в проект входит строительство транспортной развязки с проспектом Обуховской Обороны. Будущий подрядчик должен взять на себя не только строительные работы, но и разработку и корректировку рабочей документации. Заявки на участие в аукционе принимаются до 15 марта. Победитель должен быть выбран 21 марта.

### ПРОЕКТ



Финский концерн SRV намерен построить вторую очередь «Охта Молла» по соседству с первой. Об этом заявил региональный директор компании в России Андерс Лильенстолпе. Параметры проекта еще не определены. «У нас есть земельный участок, позволяющий дальше развивать этот проект как многофункциональный комплекс. Там можно построить 80–100 тысяч квадратных метров. Это может быть и бизнес-центр, также там может появиться и жилая недвижимость», – сказал он. SRV планирует начать реализацию этого проекта в течение 2–3 лет.

### РЕЕСТР

В реестр добросовестных подрядчиков капремонта МКД Ленобласти включено всего пять организаций. Заявки подавали 57 компаний. Отбор прошли: зарегистрированные в Петербурге ООО «ГК Строй-Эксперт», ООО «Нордвест», ООО «Петербургская Производственно-строительная компания» и ООО «Производственная компания «Феникс», а также Выборгская компания «ГТ Строй-Выборг». Другие организации не предоставили необходимые документы. Первичный отбор отсеял организации, которые ранее не занимались капремонтом или существуют менее трех лет.

### ТОРГИ

## 409 млн Р

отдадут за реставрацию дворцовых конюшен Петергофа. Конкурс на проведение ремонтно-реставрационных работ размещен на сайте госзакупок. Конюшни на 328 лошадей были построены по заказу императора Николая I в 1848–1855 годах. Проект разработал архитектор Н.Л. Бенуа. Как следует из условий конкурса, подрядчику нужно будет восстановить инженерные сети (отопление, водоснабжение, электро-снабжение, вентиляцию), дренажную и ливневую системы. Кроме того, нужно воссоздать элементы декора, кровли, кирпичной кладки, оконные проемы. Итоги конкурса будут подведены 22 марта. Согласно условиям закупки, победитель должен будет завершить работы до 30 августа 2018 года.

### СДЕЛКА

## 20 га

рядом с ЖК «Новоорловский» выставил на продажу финский концерн «ЮИТ». Это 8 земельных участков общей площадью 21,2 га. Торги назначены на 25 мая. Реализацией земли занимается Российский аукционный дом. Начальная стоимость земли составляет 3,5 млрд рублей. На все участки получена необходимая для жилищного строительства градостроительная документация (ППТ, ПМТ и ГПЗУ) и выданы разрешения на строительство, кроме того, территория полностью обеспечена инженерной инфраструктурой – участки имеют точки присоединения к уже построенным внешним инженерным сетям. По оценкам ЮИТ и РАД, на реализуемых участках можно построить более 210 тыс. кв. м жилья и порядка 11,7 тыс. кв. м коммерческих помещений. Решение о продаже более 20 га земли было принято, чтобы высвободить денежные средства и купить участки для новых проектов.

### ПАРКИНГ

Setl City (входит в Setl Group) в этом году начнет строительство 5-этажного паркинга общей площадью порядка 20 тыс. кв.м. Объект расположится на пр. Строителей, вблизи XV очереди квартала «Лондон», возводимого Setl City в рамках микрорайона «Семь столиц». Напомним, реализация проекта началась в 2010 году, завершение возведения жилых корпусов намечено на 2018 год.

## ПРОБЛЕМА

# СЕРЫЙ ПОЯС ОТЧУЖДЕНИЯ

Елена Чиркова

Компания «БФА-Девелопмент» на днях заявила, что вынуждена приостановить редевелопмент 35 гектаров территории завода «Красный выборжец». По словам начальника управления развития и управления активами компании Марии Скобелевой, в связи с тем, что Петербург еще не принял новые правила землепользования и застройки, Комитет по градостроительству и архитектуре отказал девелоперу в согласовании проекта.

Провести редевелопмент компания рассчитывала за 6 лет, вложив в него порядка 15 млрд рублей. «Теперь реализация проекта откладывается на неопределенное время, — говорит г-жа Скобелева. — Нам придется или полностью переработать его, или даже отменить. Изначально мы рассчитывали, что к концу 2017 года начнем выводить на рынок жилье».

При этом 2 марта эскиз проекта планировки территории будущего жилого комплекса был повторно рассмотрен на заседании Градостроительного совета. По словам руководителя архитектурного бюро ООО «Союз 55» Александра Викторова, занимавшегося разработкой концепции, в этот раз были учтены все замечания, данные на прошлом заседании Градсовета, проект пришлось немного скорректировать, но исходные данные все же удалось сохранить: на территории завода предполагается возвести порядка 160 тыс. кв. м жилья, четыре детских сада, школу и учреждение дополнительного образования.

Г-жа Скобелева отмечает, что окончательное решение по утверждению эскиза ППТ будет принято на закрытом голосовании, а решающее слово останется за главой КГА Владимиром Григорьевым. В случае положительного решения девелопер передаст пакет документов в комитеты, которые пока могут утверждать и согласовывать проекты, после чего компании придется терпеливо дожидаться 5 июля — в этот день Смольный обещает утвердить новые ПЗЗ.



В правительстве говорят, что понимают боль девелоперов, вынужденных работать в ситуации, когда одни правила потеряли свою актуальность, а другие еще не вступили в законную силу.

На днях вице-губернатор Игорь Албин провел совещание, лейтмотивом которого стал вопрос о выработке единой правовой позиции органов власти при применении ряда положений новой редакции Градкодекса РФ и 820-го закона, регулирующего строительство в границах зон ОКН.

Г-н Албин считает, что сегодня комитеты Смольного должны очень аккуратно работать с девелоперами, чтобы не останавливать развитие Петербурга из-за «правового вакуума». Одним из возможных вариантов такой работы при рассмотрении и утверждении ППТ вице-губернатор считает сотрудничество с федералами: мол, прежде чем что-то решить, надо посоветоваться.

Правда, чем эти советы могут помочь девелоперам, планирующим развивать проекты в сером поясе, — не ясно.

Сегодня в Петербурге не утверждены ни границы территории исторического поселения федерального значения, ни предмет его охраны, ни перечни исторических поселений регионального значения с их границами и предметами охраны.

«У нас нет внятной, продуманной градостроительной политики, — уверен руководитель компании «Архстудия» Геннадий Соколов. — Серый пояс в центре пустует, его надо развивать, но это сложно и энергозатратно, потому что у города нет общей концепции его развития. В таких условиях девелоперам проще уйти за КАД».

По подсчетам консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», около 30% спроса на жилье приходится на проекты, строящиеся или уже

Невнятная градостроительная политика, связанная с разработкой новых ПЗЗ, привела к сумятице на рынке. Девелоперы не понимают, что и как можно строить, когда старые правила уже не актуальны, а новые еще не приняты. Аналитики прогнозируют, что новых проектов в центральных районах города не стоит ждать как минимум до июля.

для городской жизни, — говорит г-н Андреев. — Поэтому для их редевелопмента необходимо либо менять законодательство, либо администрация города должна самостоятельно подготовить данные территории: вывести промышленные предприятия, сократить санитарно-защитные зоны, определить четкие параметры застройки. После этого любой девелопер, получив открытые и понятные расчеты, сможет понимать, что и в каком объеме он может построить и какова возможная выгода от каждого конкретного проекта».

«ВТБ-Девелопмент», реализовавший крупный проект «Невская ратуша» на территории бывшего трамвайного парка, сегодня тоже сомневается в целесообразности редевелопмента серого пояса. Глава компании Александр Ольховский говорит, что любого инвестора, задумавшего строительство жилья на бывших промзонах, ожидает целый букет проблем. «Во-первых, заводы оставляют после себя отходы разной степени тяжести, и прежде чем здесь что-то построить, нужно будет провести серьезную зачистку, — говорит он. — Во-вторых, центр города практически весь охраняется, а значит, любое неверное движение принесет девелоперу проблемы с КГИОП и охранным законодательством. Здания, которые нужно будет сохранять, наверняка в упадочном состоянии, и их придется восстанавливать, и в этом третья проблема — финансовая. Затраты на редевелопмент будут огромные, а в нынешних экономических условиях на это мало кто пойдет».

Собеседники «Кто строит» также отмечают, что новые требования к установлению границ защитных зон объектов культурного наследия, которые существенно сокращают объемы строительства, даже если на участке находится маленький одноэтажный памятник архитектуры. К тому же, если раньше отклонения от параметров могли согласовать, то сейчас они стали императивом. Эти ограничения делают чрезвычайно сложным развитие территорий серого пояса, и они не представляют коммерческого интереса для девелоперов.

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

в Петербурге  
**Кто строит**

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

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

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА  
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

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



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

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

**Звоните прямо сейчас!**

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

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

# «ЛЕНСПЕЦСМУ» ИДЕТ В ДЕПО



Мария Мельникова

**Запрос предложений на строительство второй очереди Фрунзенского радиуса метрополитена и электродепо «Южное» закончился неожиданной победой компании «ЛенСпецСМУ», а не «Метростроя», как предсказывали эксперты. Участие компании в проекте эксперты объясняют не только желанием обеспечить сотрудников работой, но и вполне реальными перспективами прибыли.**

Напомним, стартовая цена лота составляла около 5,5 млрд рублей. Строительно-монтажное объединение «ЛенСпецСМУ» снизило стоимость почти на 273,3 тыс. рублей, но «Метрострой» предложил выполнить все работы еще дешевле – за 5,28 млрд. Также в запросе участвовала компания «Ленмонтаж», готовая все сделать по максимальной цене лота. Однако первый претендент получил высшие баллы по двум критериям: качество производства и опыт выполнения аналогичных работ. В связи с этим Дирекция транспортного строительства, проводившая закупку, остановила выбор на «ЛенСпецСМУ».

В пресс-службе «Метростроя» сообщили, что компания бороться за объект не собирается: «Конкурс проведен. Оспаривать его итоги мы не намерены». В свою очередь, в ГК «Эталон» сообщили, что «ЛенСпецСМУ» готовится к подписанию договора и выходу на строительную площадку. Чем именно проект заинтересовал компанию – не пояснили.

Глава УК «Теорема» Игорь Водопьянов полагает, что «Эталон» взялся за проект, чтобы обеспечить работой свою компанию. «Хотя, может быть, они и на доходность какую-то рассчитывают. Только с чем закончат проект, сейчас сказать трудно, так как рост цен на строительные материалы может сделать нерентабельным любой проект», – считает он.

С мнением главы «Теоремы» согласились еще два источника, знакомые с ситуацией. Первый спикер напомнил, что «Эталон» создал строительно-монтажное объединение «ЛенСпецСМУ» специально для реализации подобных проектов, однако сейчас их мало, и неудивительно, что компания хочет поучаствовать в строительстве депо. Даже ради того, чтобы обеспечить занятость сотрудников.

Другой источник полагает, что проект этот может стать доходным и интерес «Эталона» имеет сугубо финансовый характер. По оценкам эксперта, реальная стоимость лота

не превышает 3,5 млрд рублей, соответственно, генподрядчик в минусе точно не останется.

В «Трансстрое», который до недавних пор был подрядчиком на объекте, комментировать ситуацию отказались. Источник, знакомый с ситуацией, заверил, что если в компании и думают о депо «Южное», то только в ключе финансовых разбирательств с правительством. Напомним, что «Трансстрой» надеется вернуть средства за уже выполненные работы. Участвовать в достройке проекта компания не планировала.

Отметим, что уже после подведения итогов запроса предложений Федеральная антимонопольная служба РФ сообщила, что нашла нарушение в действиях заказчика.

По данным ведомства, в документации о закупке ДТС предъявила незаконные требования. Это выяснилось при рассмотрении жалобы компании «Геострой», которую к участию в тендере не допустили. «Заказчик указал, что участники должны предо-

ставить действующее свидетельство, выданное саморегулируемой организацией, о допуске не только к организации строительства, но и к конкретным видам работ. В документации упоминается более 100 таких работ. В результате действия заказчика приводят к ограничению количества участников закупки», – сообщили в ФАС.

При этом в антимонопольном ведомстве подчеркнули, что вскрывшееся нарушение не повлияет на результаты запроса предложений. «Закупку заново проводить не нужно, поскольку такого предписания ФАС России не выдавала. Было выдано предписание не применять неправомерное требование, установленное в закупочной документации, при рассмотрении заявок, поданных на участие в закупке», – уточнили в антимонопольном ведомстве. Соответственно, «ЛенСпецСМУ» является победителем торгов.

Изменить ситуацию «Геострой» может, только обратившись в суд.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

### «КРАСНАЯ СТРЕЛА» СТАЛА ЕДИНСТВЕННЫМ ВЛАДЕЛЬЦЕМ «ГОРКИ ПАРКА»

СК «Красная стрела» выкупила у «ПулЭкспресс» проект малоэтажного жилого комплекса «Горки Парк». Ранее «Красная стрела», выступала генподрядчиком МЖК и имела долю в размере 30% без права оперативного управления. Проект реализуется в 6 км от Санкт-Петербурга, в пос. Энколово. На участке площадью 5 га будут построены 14 трех- и четырехэтажных домов. В них разместятся одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 38 до 120 кв. м. На первых и последних этажах предусмотрены открытые террасы площадью от 11 до 31 кв. м. Объем инвестиций в проект составляет 1,5 млрд рублей. «Мы не планируем вносить какие-либо изменения в планировку или технические параметры проекта. Будет пересмотрена лишь экономическая модель. В частности, мы планируем изменить ценовую политику. Также мы намерены отказаться от разбивки продаж на две очереди, приступив к реализации квартир во всех 14 жилых домах», – отметил генеральный директор СК «Красная стрела» Николай Урусов. Как уточнили в компании, коррекция цен будет заключаться в их снижении в среднем на 12% – в целях активизации продаж.

### «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ» ПОСТРОИТ КОМФОРТ-КЛАСС НА МЕСТЕ ГАРАЖЕЙ В КУПЧИНО

Компания «Строительный трест» ведет разработку проекта жилого комплекса комфорт-класса «Новое Купчино». Объект планируется возвести во Фрунзенском районе на М. Бухарестской ул., участок № 1. Инвестиции в строительство оцениваются в 15 млрд рублей. Комплекс будет построен на участке площадью 7,5 га, планируемая жилая площадь – 140 тыс. кв. м. Высота домов составит 13 этажей. Помимо жилья, в состав комплекса войдет паркинг на 900 машино-мест, фитнес-центр площадью 3 тыс. кв. м, а также встроенные коммерческие помещения площадью 14,5 тыс. кв. м. Разработкой проекта занимается архитектурная студия «М4». Начать строительство компания «Строительный трест» планирует в начале 2019 года. Строительство будет осуществлено в 5 очередей. Полностью завершить проект планируется в 2022 году. Напомним, что земельный участок был приобретен в июне 2016 года. На нем находится гаражный кооператив на 2,1 тыс. гаражей, и компания занимается их выкупом у владельцев. «Этот проект должен стать примером по-настоящему комфортного жилого квартала в уже сформированном жилом массиве», – рассказывает Евгений Резвов, генеральный директор компании «Строительный трест».

### «НОРМАНН» ДОГОВОРИЛСЯ СО СМОЛЬНЫМ О КОТ В ПРИМОРСКОМ РАЙОНЕ

Суд утвердил мировое соглашение между СК «Норманн» и Комитетом имущественных отношений Смольного по вопросу приобретения участков, ограниченных Афанасьевской, Садовой, 2-й Семеновской улицами и Озерковским проспектом, общей площадью около 5,5 га. Компания приобрела право аренды этой территории на торгах города еще в 2007 году. Однако изменившееся законодательство не позволило осуществить планы по ее комплексному освоению. После этого застройщик обратился в суд с иском к Комитету имущественных отношений. Утверждение судом мирового соглашения завершает судебный спор. По его условиям КИО окажет содействие в подготовке документов для создания возможности выкупа земельных участков в рамках комплексного освоения территории. «Мы удовлетворены завершением процесса путем соглашения сторон», – отмечает заместитель генерального директора СК «Норманн» Надежда Сеппенен. – В наших ближайших планах – выход на строительную площадку».



## ЖЕНЩИНЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## Людмила ШЕПЕЛЕВА, начальник Отдела линейных объектов СПБ ГАУ «Центр государственной экспертизы»

– Как Вы относитесь к разделению профессий на «мужские» и «женские» внутри стройки?

– Современная жизнь показала, что уже нет такого разделения. Мы прекрасно знаем большие строительные компании в Санкт-Петербурге, которые возглавляют женщины.

– Как начался Ваш путь в строительстве?

– У меня в семье были родственники, которые работали в строительной отрасли. Поэтому я продолжила династию, поступив в Волгоградский инженерно-строительный институт на факультет тепло-, газоснабжения и вентиляции. После его успешного окончания приехала с мужем в Ленинград. Я благодарна жизни за правильный выбор профессии инженера-строителя, потому что я всегда работала только по специальности. И по приезду в Ленинград сразу нашла работу в строительной генподрядной организации, а потом в Стройнадзоре Министерства обороны – выходила на стройплощадки, контролировала строительство и принимала объекты. После сокращения структуры Минобороны, в которой я работала, в 1990-х годах перешла работать в администрацию Пушкинского района в отдел районного хозяйства, где занималась инженерными сетями. В Пушкине я проработала в общей сложности 16 лет, и мне там очень нравилось. Вопреки мнению о том, что работа в районной администрации «это скучное переключивание бумаг», могу

сказать, что работали мы активно – ведь инженерная, транспортная инфраструктура района постоянно развивается. И через какое-то время мне захотелось работать уже на более высоком уровне – городском. Я подала документы на открытый конкурс в Службу стройнадзора и экспертизы, выполнила экзаменационную работу в виде экспертизы проектной документации и была принята в штат. Так сложилось, что я постоянно занималась протяженными внешними инженерными сетями – то, что в сегодняшней терминологии называется «линейный объект». Вот уже ровно 10 лет, как я работаю здесь, и могу сказать, что мне постоянно везет на хороших людей и прекрасные коллективы.

– Какие проекты Вы любите рассматривать уже в качестве эксперта?

– С большим интересом рассматриваю дороги. Особенно если это сложные транспортные развязки – при таких масштабных проектах интересно рассматривать комплекс инженерных решений, сразу ощущаешь свою причастность, как специалиста, к значимым объектам города. Из наиболее близких к сердцу проектов – реконструкция Обводного канала и Санкт-Петербургского шоссе, ведущего к «ЭкспоФоруму». В последнем проекте из двухполосной дороги была построена прекрасная магистраль, да и в целом весь конгрессно-выставочный центр получился красивым, удачно вписанным в местный ландшафт.



– Насколько комфортно женщина чувствует себя в строительстве сегодня?

– Если не брать тяжелые физические работы на стройке, то, на мой взгляд, сегодня женщине комфортно в строительной отрасли. Главное, чтобы были знания и опыт. Например, в центре нашей работы – проектная документация, на которую надо выдать качественное заключение – желательное положительное. Мы, эксперты, тоже любим положи-

тельные заключения экспертизы. А кто это сделает – мужчина или женщина, – уже роли не играет.

– Может, это из-за того, что у Вас преобладает инженерный склад ума?

– А в строительстве других женщин не бывает! Если мы говорим непосредственно о стройке, а не о сопутствующих и обслуживающих сферах. И женщины тут ничем не уступают мужчинам.

– Что бы Вы хотели пожелать женщинам, работающим в строительной индустрии?

– Прежде всего хочу пожелать здоровья и радости в душе. Если есть именно радость в душе, значит, в жизни идет все правильно и замечательно. А в работе желаю интересных проектов. И чтобы на стройке не возникало никаких неожиданностей, чтобы вся стройка шла в точном соответствии с согласованным проектом.

## ПРАВИЛО NAVIS № 1

# ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила  
ведения бизнеса



**NDG** | NAVIS  
DEVELOPMENT  
GROUP

ТОП  
10  
ЗАСТРОЙЩИКОВ  
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

**702-38-38**

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

\* по версии изданий КОММЕРСАНТЪ и ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.



ИНТЕРВЬЮ

# НИНА КРЕСЛАВСКАЯ: «В ЛЮБОМ ДЕЛЕ ГЛАВНЫЕ – ЖЕНЩИНЫ»

Наталья Бурковская

**В преддверии Международного женского дня мы говорим с нашими ньюсмейкерами и партнерами о роли женщины в строительстве. О том, как работает слабую полу в строительстве, и о гендерных особенностях отрасли «Кто строит» рассказала Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест».**

– Нина Абрамовна, Вы одна из немногих женщин, которые уже много лет удерживаются у руля крупной строительной компании. Как Вам работаете на этом рынке?

– Мне нравится моя работа, я очень комфортно и уверенно чувствую себя. Строительство – важнейшая отрасль в экономике нашего города и в России в целом, поэтому я осознаю важность деятельности нашей компании, и это всегда придает мне сил. Не секрет, что экономическая ситуация постоянно меняется, поэтому мне, как и любому другому руководителю крупного бизнеса, приходится всегда быть в тонусе, учиться лавировать и совершенствоваться. Конечно, это не просто, но очень интересно. К тому же меня всегда поддерживают мои партнеры.

– Почему Вы выбрали именно эту отрасль, которую принято считать не совсем женской? Насколько комфортно чувствуете себя в строительстве?

– По образованию я экономист. Я курирую в компании финансы, юридические вопросы, продажи, а эта работа просто требует профессионального подхода. В строительстве я чувствую себя прекрасно! Мне нравится эта отрасль. Мы очень стараемся создать продукт, который востребован покупателем. Почему именно строительство? – спрашиваете вы. Так сложилась жизнь. Это не секрет – у нас семейный бизнес, и мы все глубоко погружены в него. Мы вместе принимаем решения и, если кто-то не согласен, пересматриваем тактику.

– А как Вы вообще относитесь к разделению профессий на «мужские» и «женские»?

– Наверное, такое разделение удобно для тех, кто делит мир на два разных полюса по гендерному признаку. По сути же грань между мужскими и женскими профессиями постепенно стирается. Современные женщины служат в армии и силовых структурах. А мужчины, в свою очередь, занимаются выращиванием цветов и разрабатывают коллекции одежды. Это – веяние времени. Главное – не принадлежность к какому-то полу, а уровень профессионализма человека.

– Как начиналась ваша карьера в строительной отрасли?

– Мы начинали 15 лет назад. «РосСтройИнвест» был совсем малень-

кой компанией, со своими довольно скромными задачами. Но уже тогда мы относились к нашей работе с полной ответственностью, старались сделать ее лучше и быстрее, чем ожидали заказчики. Мы старались быть надежными и добивались необходимого качества, мы всегда сдавали объекты в срок. Лозунг нашей компании – «Держать слово и выполнять все четко». Мы начинали работать на объектах Водоканала, занимались реконструкцией Валаамского монастыря. Потом работали с «Ленэнерго». Построили в кратчайшие сроки светомузыкальные фонтанные комплексы на площади Ленина и Московском проспекте и несколько бизнес-центров. На фонтанах мы работали днем и ночью, потому что сроки были сжаты до предела – но справились. И уже позже мы пришли к строительству жилья.

– Какие планы у компании на ближайшее будущее?

– Мы намерены активно развиваться. В ближайшее время планируем выход трех объектов. Скоро стартуют продажи в нашем объекте бизнес-класса «Два ангела». Мы его называем «дом небесного класса»: красивейший проект, удачная локация и все опции, присущие жилью высокого класса. В этом году мы выйдем также с нашим новым объектом комфорт-класса под названием «Суворов». Он находится на проспекте Маршала Блюхера. Начнем реализацию уже всем известного «Петра Великого». Также мы планируем выйти на рынок Московского региона. Компания уже купила землю и ведет разработку двух проектов. Для начала мы планируем построить два объекта: класса премиум и бизнес-класса.

– Компания концентрируется сегодня на строительстве жилья комфорт-класса. Почему такой выбор на фоне того, что все стремятся в эконом?

– Именно потому, что большинство компаний устремилось в эконом, мы направляем свои усилия на другой сегмент. Хочу особо подчеркнуть, что мы всегда работали в комфорт-классе, но, может быть, просто это не афишировали. Это наш продукт, мы на нем специализируемся, хорошо его делаем, и покупатель он нравится. Объекты отличаются красивой архитектурой, удобными планировками, развитой инфраструктурой, холлы с индивидуальной отделкой

и охраняемая территория. Кроме того, важна духовная среда. Я говорю о наших культурных центрах, которые мы по возможности размещаем в своих комплексах, а также о храмах. Первый храм у нас построен в ЖК «Александр Невский» и вскоре появится в «Городе мастеров». У нас есть свой покупатель, который хочет жить в домах класса комфорт. За 15 лет на рынке нами не был задержан ни один объект. Сдавать все срок – это наше кредо.

– Такое правило помогает вам и при реализации социальных объектов?

– Несомненно. Мы построили и сдали уникальную и самую большую инфекционную больницу в России. Идут работы на другом крупном медицинском объекте – Марининской больнице, большой корпус будет сдан уже в этом году. Введены в эксплуатацию многие другие соцобъекты, такие как детская больница на Чапыгина, здание РУВД в Невском районе и т. д. Мы принимали участие в достройке стадиона на Крестовском. Это все еще раз подтверждает надежность компании «РосСтройИнвест» и привлекает наших покупателей.

– Компания работает в комфорт-классе, где удобство покупателя превышает все. А что для Вас лично является комфортом? Что Вы подразумеваете под этим понятием?

– Я ощущаю себя комфортно, когда в бизнесе все идет гладко, по плану и все отлично в семье. Бизнес – это маркер экономической ситуации в стране. И отсюда, что сегодня ожидания оптимистичные, снижается процент по ипотеке, ждем снижения ставок по кредитованию строительства. Но, какова бы ни была экономическая ситуация, мы обязаны в срок выполнять все свои обязательства, и мы с этим успешно справляемся. Это тоже для меня признак комфорта.

– Среди ваших покупателей много тех, кто пользуется ипотечным кредитованием?

– Да, многие наши клиенты прибегают к ипотечным кредитам. Сегодня в общем числе покупателей их насчитывается 40–45 процентов.

– Помимо работы, на что в жизни хватает энергии, сил и времени?

– Времени и сил хватает на семью, она у нас большая, и еще чуть-чуть на путешествия.



– Вы любите путешествовать. Что произвело на Вас особое впечатление?

– Недавно мы в очередной раз посетили Дубай – одно из самых привлекательных мест не только для отдыха, но и для бизнеса. Это поразительная гармония современности и традиций: фешенебельные отели, гигантские небоскребы, соседствующие с мечетями, современные дороги и торговые центры рядом с восточными рынками. Кроме того, в Дубае работает мощная мотивационная система для развития экономики страны. Грамотная налоговая политика дала стране преимущества для ведения международного бизнеса и привлечения инвестиций. А это, в свою очередь, позволило Эмиратам опередить многие развитые страны мира.

– Черпаете ли вы в своих поездках идеи для бизнеса и строительства?

– В поездках мы всегда стараемся черпать идеи для развития компании. И последнее путешествие не стало исключением. По приезде мы провели совещание, где обсудили инновации,

с которыми познакомились в Дубае. Нас интересовали инфраструктура и строительство домов премиум-класса.

– Скоро праздник 8 Марта. Планируете ли вы его отмечать? Если да, то как?

– Мы постараемся в этот день собраться всей большой семьей и поздравить всех своих женщин. Ведь в любом деле, будь то стройка, бизнес, семейный очаг, главные – женщины. Без них никуда!

– Какой бы подарок Вы хотели получить к 8 Марта?

– Знаете, не так давно Герман Греф заявил, что в этом году ипотека достигнет своего исторического минимума. Хотелось бы, чтобы это случилось к 8 Марта.

– А какая ставка была бы самым щедрым подарком?

– Я думаю, снижение ставки до 8 процентов было бы весьма кстати. Это очень бы поддержало отрасль и помогло бы покупателям. Ведь квартирный вопрос в нашей стране так и не решен.

## РЕЙТИНГ

**В преддверии праздника газета «Деловой Петербург» опубликовала престижный рейтинг самых влиятельных женщин города. В него впервые вошла Нина Абрамовна Креславская. Ей присвоена номинация «Душа бизнеса». Будучи экономистом по образованию, в 2003 году вместе с супругом Федором Туркиным и сыном Игорем Креславским она основала группу компаний «РосСтройИнвест».**

**В группе Нина Абрамовна курирует блоки маркетинга, экономики и юридических вопросов. Коллеги говорят о ней как о сильной женщине. Основным достижением 2016 года сама Нина Креславская считает сдачу в срок трех крупных объектов, выполнение плана продаж и разработку концепций четырех новых проектов.**

**«Кто строит в Петербурге» поздравляет Нину Абрамовну!**

## ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

# РАДИКАЛЬНАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ДЕМОКРАТИЯ

**Идея превратить свою организацию в «бирюзовую компанию», подобную описанной Фредериком Лалу в «Открывая организации будущего», кажется привлекательной, но мало реалистичной. Между тем Рикардо Семлер задолго до публикации книги Лалу сделал семейную корпорацию Semco даже более бирюзовой, чем Лалу мог вообразить, и описал свою историю в бестселлере «Маверик».**

Антонио Курт Семлер создал компанию Semco Group (ныне Semco Partners) в пятидесятые годы прошлого века в Бразилии, где, как известно, «много диких обезьян», но социальных, экономических и политических проблем еще больше. До начала восьмидесятых Semco была обычной компанией, производящей насосное оборудование, а затем управление предприятием перешло к сыну основателя, Рикардо Семлеру, который постепенно изменил систему управления до неузнаваемости, сделав ее уникальной в своем роде.

В истории Семлера удивительно даже не то, во что он превратил Semco, а то, что корпорация сумела это пережить и в той или иной форме существует по сей день. Причем по мере чтения книги начинает казаться, что ее автора это удивляет еще больше, чем читателя. Семлер очень подробно, но при этом увлекательно описывает каждый свой шаг на посту руководителя, и «Маверик» воспринимается даже не как мемуары, а скорее как авантурный бизнес-роман. В рамках обзора я в основном буду касаться выводов, которые сделал Семлер, но путь, которым он к ним пришел, не менее интересен.

## ДЕМОКРАТИЧЕСКАЯ ВЕРТИКАЛЬ

В Semco в принципе отказались от формальной организационной структуры в пользу неформального лидерства. При этом руководящие должности сохраняются, но при приеме на работу и назначении на более высокие посты кандидат проходит собеседование с работниками подразделения, а решение принимается голосованием. В результате давление на подчиненных не применяется в качестве инструмента управления – это расценивается в корпорации как злоупотребление и немедленно пресекается. Стоит добавить, что дважды в год происходит оценка руководителей через анкетирование сотрудников и последующее обсуждение, и ни один здравомыслящий руководитель не станет рисковать карьерой, понимая, что через шесть месяцев неизбежно наступит расплата.

Книга содержит текст этого опросника, который сам по себе является занимательным чтением. Подчиненные оценивают своего начальника по 36 позициям, включающим как деловые, так и личные характеристики – от его реакции на критику и системы приоритетов до уверенности в себе, способа держать себя с коллегами.

**Сотрудники, независимо от их положения в компании, имеют право принимать участие в управлении ей. Любые предложения будут рассмотрены вне зависимости от уровня компетентности или служебного положения инициатора обсуждения.**

Несмотря на то, что Семлер на протяжении всей книги постоянно отрицает «советскую», «коммунистическую» сущность своего подхода, в вопросах управления она именно такая. Люди старшего поколения наверняка помнят, как во второй половине восьмидесятых годов, на волне перестройки, в нашей стране проводились выборы руководителей. Это предсказуемо обернулось конкурсом на звание самого громкоголосого популиста и демагога, что еще немного позже привело к разрушению множества предприятий. Талант к демагогии нередко достается обладателю загибающих рук, а вот особо интеллекта для привлечения на свою сторону рабочих, да еще за чужой счет, не требуется. Избранные народом алчные болтуны радостно разоряли заводы и институты, а простые рабочие, вдохновленные ложным чувством своей значимости, оказались на улице без гроша в кармане, но зато с ощущением, что им все должны, которое у многих не прошло и по сей день.

Я думаю, можно с достаточной уверенностью утверждать, что в общем случае метод демократического управления компаниями в нашей стране доказал свою полную непригодность на многие годы вперед. Но это именно в общем случае. Небольшая организация, состоящая из единомышленников, на определенном этапе своего развития при соблюдении ряда условий и неослабевающем контроле со стороны инвесторов может работать подобным образом. Другое дело, что и в этом случае положительный эффект неочевиден.

## ДЕМОКРАТИЧЕСКИЙ ОФИС

Семлер заметил, что, когда сотрудники приходят работать в выходные дни, они носят повседневную одежду. Из этого был сделан очевидный вывод, что им в ней удобнее. А значит, если они будут так одеваться каждый день, им и удобнее будет каждый день. Зачем искусственно создавать неудобство? Разумеется, это не отменяет здравого смысла, уважения к окружающим и производственной необходимости. Но в Semco принято считать, что работники корпорации – взрослые сознательные люди, и они вполне способны принимать решения о том, какую одежду носить. А если кто-то оказывается на это не способен, его мягко поправят.

Этот подход не стоит идеализировать, но иногда он действительно может повысить производительность работников. Единый стиль одежды, как военная форма, лишает индивидуальности, но одновременно создает ощущение сопричастности, единства. Каждой компании, в зависимости от области деятельности и качества имеющегося персонала, стоит самой решить, что для нее важнее – уважение к личностным качествам работников или их приверженность фирме. Понятно, что на госслужбе, как и на любой службе, форма одежды должна соблюдаться по определению.

Однако отменой дресс-кода в Semco не ограничились. Отказ от формальностей охватил все стороны деятельности офиса. Подавляющее число руководителей, и тем более рядовых сотрудников, лишилось персональных кабинетов. Количество секретарей было сведено к минимуму, а двери во время совещаний перестали закрываться, чтобы любой работник мог зайти, послушать и принять участие, если он сочтет это нужным. Оформление рабочего пространства, от цветов в горшках до цвета пола и стен, определялось предпочтениями сотрудников.

В идеале уважение к мнению работников должно повышать их вовлеченность, но совершенно не учитывает возможность того, что у них окажется скверный вкус. А вот сокращение управленческого персонала, упрощение структуры и сопутствующее этому снижение соответствующих расходов – несомненно, необходимая мера для любой организации, которая хочет успешно работать в современных реалиях.

## ДЕМОКРАТИЧЕСКОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В Semco создан гибкий график работы, причем как в офисе, так и на производстве. **Фиксированным осталось только количество часов, а начало и конец рабочего дня определяли сами работники.** Учитывая, что речь идет о промышленной корпорации, это кажется удивительным, но в компании удалось так гармонизировать общий график, что подобный подход оказался работоспособным.

Возможность самостоятельно выбирать время работы, конечно же, очень привлекательна для сотрудников, но в общем случае это попросту

невозможно. Однако вполне реально организовать порядок смен и деятельность независимых подразделений так, чтобы это удовлетворяло желания наибольшего числа рабочих.

Semco лояльно относится к профсоюзам, которые в Бразилии являются мощной, но часто деструктивной силой. Любопытно, что даже сверхдемократическая компания оказалась при этом не защищена от конфликтов и забастовок, но за забастовки не наказывают, они просто рассматриваются как невыход на работу по уважительной причине и не оплачиваются. Одновременно действуют независимые фабричные комитеты, представляющие интересы рабочих в общении с руководством компании.

В Semco активно применяются отдельные элементы производственной системы Toyota, но из книги можно сделать вывод, что их использование имеет чисто функциональный характер, не превращаясь в часть корпоративной культуры. Так, используется канбан – система, позволяющая заблаговременно сообщить о необходимости поставки материалов с помощью определенного сигнала, имеющего вид контейнера, который нужно наполнить, или карточки с указанием требуемого ресурса. В то же время организация рабочих мест и собственно производственных процессов основана скорее на стремлении к удобству работников, чем на желании повысить эффективность их работы. Семлер в «Маверике» периодически заочно спорит с Фредериком Тейлором и Генри Фордом, ведет с ними воображаемые диалоги и неизменно вынуждает классиков признать поражение – нельзя не подчеркнуть, тоже исключительно в своем воображении. Подобная система приоритетов едва ли окажется перспективной в обычной компании. Собственно говоря, и на Semco она при первых же экономических кризисах привела к массовым сокращениям.

## ДЕМОКРАТИЧЕСКАЯ ЗАРПЛАТА

В Semco работники сами определяют свою зарплату, и это не уникально. Аналогичный подход описан, например, в книгах немецкого отельера и бизнес-тренера Клауса Кобьелла. **Предполагается, что сотрудники при этом будут руководствоваться средней зарплатой в отрасли, объективной самооценкой и здравым смыслом.**

Еще один способ мотивации работников, который применяют в бразильской компании, – участие в прибыли. Причем не путем распределения акций, а линейным выделением доли прибыли на премии, размер которых также определяется демократическим способом, голосованием коллег, для каждого из сотрудников.

Любопытно, что в столь передовой компании применялась даже своего рода азартная игра при выплате премий. Можно было договориться, чтобы ежемесячные выплаты зависели от результатов деятельности организации – если прибыль выше определенного «договорного» значения, премия оказывается резко больше той, которую получают обычные работники, а если доходы компании упали ниже оговоренной отметки – и премия оказывается намного меньше, чем получают остальные. Нельзя не признать, что эта методика хорошо мотивирует сотрудников к работе на благо организации, но стоит учесть и особенности менталитета. Россияне охотно получают повышенную премию и будут считать, что честно ее заслужили, а вот в случае понижения, скорее всего, почувствуют себя обманутыми начальством, которое «играет нечестно».



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

## ДЕМОКРАТИЧЕСКИЕ ПОСТАВЩИКИ

В вопросах отношений с поставщиками в Semco зашли даже дальше, чем это рекомендуют в производственной системе Toyota. Вместо того, чтобы уважать и обучать своих партнеров, их самостоятельно создают. Создают из своих же работников. Кстати, благодаря этому подходу компании удалось достаточно безболезненно пройти некоторые из экономических кризисов, «сократив» часть сотрудников... на их же рабочие места.

Людям предоставляются в аренду их же станки, на которых они будут производить нужные компании детали. При этом у новообразованного производителя есть гарантированный пакет заказов от арендодателя, которые позволят выжить в случае, если других клиентов не будет, и возможность зарабатывать на стороне столько, сколько он сможет. Трудно сказать, насколько эта концепция работоспособна в отрыве от конкретных условий Semco, но в красоте ей не откажешь.

После успеха книги, опубликованной в Бразилии в 1988 году и по сей день являющейся там наиболее успешным «нон-фикшном», автор сосредоточился на продвижении своих представлений об управлении бизнесом. За «Мавериком» последовало продолжение, «Выходные всю неделю», также переведенное на русский язык. Рикардо Семлер является профессором в Школе управления Слоана Массачусетского технологического института, периодически ведет занятия в Гарвардской юридической школе и руководит созданной им в Бразилии школой Lumiar. Видеоролики с его выступлениями можно легко найти в Интернете.

«Маверик» – увлекательная и очень мотивирующая книга, провоцирующая на попытки попробовать внедрить идеи автора у себя на предприятии, тем более что у Семлера это получилось. Однако нужно постоянно помнить, что, как предупреждают перед демонстрацией смертельно опасных трюков, «они выполнены профессионалами в специальных условиях, и не надо пытаться повторять это дома». Это, несомненно, небольшое преувеличение, и многие элементы системы Семлера вполне применимы на практике в российских условиях, но применять их можно, только очень тщательно обдумав последствия, оценив риски и возможные прибыли и приняв взвешенное решение. Впрочем, успешный деловой человек так должен принимать любые решения. Но даже при этом потребуются постоянно контролировать, не превращается ли демократия во вседозволенность, анархию и хаос.

Приятного вам чтения, и пусть ваш путь к успеху будет оригинальным и плодотворным!

**Обсудить этот и другие обзоры рубрики «Сила знаний» вы можете на новом портале SILAPROJECT.RU, посвященном бизнес-литературе и целенаправленному чтению.**

# КУДА КРИВАЯ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ВЫВЕДЕТ?

Михаил Кулыбин

**Нестабильная экономическая ситуация, изменения в законодательстве, отмена господдержки ипотеки – эти и многие другие факторы делают оценку перспектив движения цен на жилье в новостройках Петербурга делом неблагоприятным. Одни эксперты прогнозируют обвал цен, приводя кучу аргументов в его пользу, другие пытаются выявить рост рынка в плановом повышении цен в зависимости от строительной готовности. Если суммировать все мнения и поделить на количество опрошенных, то логично предположить, что цены в 2017 году вырастут на уровень инфляции или чуть выше.**

В 2016 году движение цен на первичном рынке жилья в Петербурге было настолько незначительным, что граничило со статистической погрешностью. Колебания же среднего показателя были связаны в основном с выводом на рынок новых проектов, низкими ценами «на котловане» или, наоборот, подъемом ценника при росте строительной готовности объектов.

## СТАТИСТИЧЕСКАЯ ПОГРЕШНОСТЬ

По оценке Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», средняя цена 1 кв. м в новостройках Петербурга в 2016 году составила 103,5 тыс. рублей, это на 3,1% больше, чем годом ранее.

Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» оценивает «средний квадрат» в 107,5 тыс. рублей, что на 2,9% больше, чем в 2015 году.

«При этом надо учитывать, что цены реальных сделок в среднем несколько ниже, чем заявленные в прайсах. По нашим данным, в городе 70% сделок идут в диапазоне 65–105 тысяч рублей за «квадрат», а в заКАДье 60% покупок проходят

при цене 55–70 тысяч рублей», – говорит руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

В аналитическом центре «Главстрой-СПб» среднюю цену квадрата на январь текущего года определили в границах города (до КАД) – 96 тыс. рублей, а в пригородах – 63 тыс. рублей. «В 2016 году средние цены в проектах масс-маркет в городе продемонстрировали небольшой рост – в пределах 3%», – отмечает руководитель центра Петр Буслов.

## ОСТОРОЖНЫЕ ВЗГЛЯДЫ

Перспективы движения цен эксперты оценивают крайне осторожно. Слишком много факторов оказывают влияние на ценообразование, и какой из них будет иметь решающее значение, сейчас сказать сложно.

Поэтому многие специалисты не ожидают заметных движений цен на новостройки. Директор по работе с инвесторами и связям с общественностью «Группы ЛСР» Юрий Ильин в своем прогнозе ограничился заверением, что «можно сказать точно, что в 2017 году снижения цен ожидать не стоит». Ана-



лизируя рынок, я не вижу предпосылок для кардинального роста цен», – добавляет директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов. «Есть основания полагать, что стоимость сохранится на прежнем уровне. Конкуренция в Петербурге остается высокой, а количество покупателей сокращается. И в таких условиях поднять цены застройщикам будет непросто. Возможно, корректировка стоимости квадратного метра произойдет во второй половине года, но серьезное удорожание маловероятно», – полагает основатель проектного бюро RUMPU Евгений Богданов.

Другие считают, что период «мертвого стояния цен» 2015–2016 годов, во время которого рост не покрывал даже инфляции и жилье, в сущности, дешевет, все-таки подходит к концу.

«Полагаю, заметной динамики цен в 2017 году ожидать не стоит. Цены будут меняться на уровне инфляции», – говорит Петр Буслов. Аналогичный прогноз дает Ольга Трошева: «Думаю, спрос на новостройки в 2017 году не сократится, но, с другой стороны, и оснований для его существенного роста я тоже не вижу. И увеличение цен будет в пределах инфляционных процессов».

## ПРОГНОЗЫ НА ВЫРОСТ

В исследовательском центре «Ленстройтреста» придерживаются более оптимистичной позиции. «Цены в 2017 году будут плавно расти – из-за ужесточения законодательства о долевом строитель-

стве и повышения стоимости материалов и работ», – отмечают эксперты.

Схожую позицию занимает директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Серезина. «В последние два года на фоне инфляции цены вверх практически не двигались. При этом себестоимость строительства только за 2016 год выросла на 8–11% (в зависимости от класса жилья). Это уже заметно снизило маржу для застройщиков, и есть вероятность, что рано или поздно они будут вынуждены поднимать цены. В этом случае в 2017 году цены могут пойти вверх», – говорит она.

Директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев считает, что значительную роль в изменениях цен будут играть параметры проекта. «В среднем повышение стоимости квадратного метра будет находиться в пределах инфляции, но по отдельным, особенно востребованным объектам рост цен станет более существенным и может достигнуть 10% за год», – считает он.

Наибольший оптимизм проявляет начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова, которая полагает, что цены на жилье в новостройках в 2017 году начнут увеличиваться. «Не думаю, что рост будет резким, но по итогам года он может достигнуть уровня 10%», – полагает она.

А вот Марк Лернер из компании «Петрополь» считает, что не будет ни повышения цен, ни их резкого снижения. «То, что застройщики поднимают цены с мар-

та, – это повышение цен, обусловленное ростом строительной готовности проектов. В последние 2–3 месяца застройщики держали цены на неизменном уровне, не понимая, как на рынке скажутся все поправки в ФЗ-214 и остановка регистрации ДДУ в ФРС. Сейчас же застройщики производят плановую коррекцию цен. Не более того! А вот через год-другой рост цен неминуем», – предсказывает он.

## МНЕНИЕ



**Елизавета ЯКОВЛЕВА,** руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ»:

– По нашим прогнозам, цены могут подняться на 10–15%. В зависимости от готовности объекта, статуса локации, ипотечных ставок, востребованности проекта, удачных концепций. Также влияние могут оказать нововведения в законодательстве. Например, в 214-ФЗ, которые будут негативно сказываться на ценах.

## СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОВОСТРОЙКАХ В 2016 ГОДУ

Административный район СПб	Первичный рынок, данные «Лаборатории МЕТРОВ»
Адмиралтейский	122 850
Василеостровский	113 484
Выборгский	82 530
Калининский	96 765
Кировский	100 509
Красногвардейский	89 490
Красносельский	95 102
Московский	123 587
Невский	87 417
Петроградский	186 544
Приморский	102 229
Фрунзенский	102 526
Центральный	158 184
Колпинский	58 691
Кронштадтский	67 752
Курортный	88 910
Петродворцовый	60 995
Пушкинский	86 683

Источник: «Лаборатория МЕТРОВ»



ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

# АНДРЕЙ ВЕРЕСОВ: БУДУЩЕЕ ЗА КВАРТИРАМИ «ПОД КЛЮЧ»

Всего пять лет назад предложение квартир с «белой» отделкой считалось уникальным, а жилье «под ключ» было уделом элитного сегмента. Однако популярность квартир с отделкой год от года растет. Андрей Вересов, генеральный директор АН «МЕТРЫ» (эксклюзивный брокер проектов Navis Development Group), уверен, что это только начало и вскоре застройщики в России будут продавать жилье со всей необходимой мебелью и бытовой техникой, как это уже давно происходит на Западе.



— Когда квартиры с отделкой начали набирать популярность?

— Я думаю, все началось со строительства жилого комплекса «Северная Долина». Компания «Главстрой-СПб» вывела на рынок жилье экономкласса с отделкой. Остальные застройщики последовали их примеру. Сегодня предлагать готовые для жилья квартиры, что называется «под ключ», считается уже хорошим тоном.

— В каких проектах вашей компании продаются квартиры «под ключ» и с отделкой?

— В проектах компании Navis Development Group больше не выводится в продажу квартиры с черновой отделкой, только с «белой», после выполнения всех грязных работ. Покупатель уже сам решает, какие клеить обои и класть полы. Что касается жилья «под ключ», то таких квартир у нас четверть от общего предложения. К тому же у нас есть опция, когда отделку «под ключ» можно заказать в любой квартире, независимо от класса и стоимости жилья.

— Чем отличается отделка квартир класса люкс, комфорт и эконом?

— Для каждого класса есть свой перечень материалов. Чем выше класс жилья, тем более дорогие, современные

и натуральные материалы применяются в отделке. Например, для экономкласса подойдет линолеум или ламинат вместо паркета, плитка вместо натурального камня, пластиковые, а не деревянные стеклопакеты и так далее.

— Отделка «под ключ» не отталкивает креативных покупателей, которые хотят сами разработать дизайн жилья?

— У наших покупателей всегда есть выбор. Мы разработали универсальный дизайн квартир, основанный на нейтральных светлых оттенках. С помощью мебели и аксессуаров владелец сможет прийти к любому стилистическому решению. Кроме того, мы используем обои под покраску, поэтому выбор цветового решения всегда остается за клиентом. В отделке санузлов используется плитка классической теплой гаммы. Выбрана качественная сантехника.

— Скажите, это единственное интерьерное решение, которое вы предлагаете в формате отделки «под ключ»?

— Мы сотрудничаем с дизайнерской компанией, которая разрабатывает наиболее востребованные стилевые решения. Пока мы выбрали три направления. Первый — европейский, куда входят такие стили, как кантри и классик, второй — артхаус, лофты и современный шебби шик, третий — скандина-

вский минимализм. Уже этим летом мы планируем вывести на рынок линейку объектов с обновленным дизайном. Для тех, кто хочет реализовать креативные настроения в жилище, мы строим двухуровневые квартиры, жилье с эркерами, террасами и каминами.

— Какова средняя стоимость отделки квартир в ваших проектах?

— В элитной недвижимости стоимость ремонта может приравниваться к стоимости метра. Если квартира стоит 200 тысяч рублей за квадрат, то с отделкой ее цена вырастет до 400 тысяч. В экономклассе цена отделки колеблется от 10 до 15 тысяч за квадратный метр.

Квартиры с отделкой выгодно строить и покупать. Ведь не секрет, что, расплатившись за жилье, новоселы вынуждены влезать в потребительские кредиты под 20 процентов годовых, чтобы сделать ремонт. А покупая квартиру с отделкой, владелец получает возможность сделать ремонт в рамках ипотечной процентной ставки.

Стоит учесть и тот факт, что стоимость квадратного метра в малоэтажных проектах за год вырастает до 50%, как в жилом районе «Шотландия» от компании Navis Development Group. Поэтому все вложения с лихвой окупаются уже к моменту получения ключей.

Не говоря уж о том, что покупатель

получает качественную отделку по максимально низкой цене. Мы экономим на стоимости материалов за счет больших оптовых скидок. Самостоятельно жильцам придется вложить в ремонт аналогичного качества существенно больше денег.

Кроме того, жить в новостройке с «черновыми» квартирами некомфортно. В первый год после заселения дома покупатель живет словно на стройке: постоянный шум, грязь, пыль и грузовые лифты, обитые картоном. От этого надо как можно быстрее уходить. И философия нашей компании заключается в том, что клиент должен получать квартиру, готовую к проживанию с максимальным комфортом.

— Ваша компания сталкивалась с жалобами владельцев жилья во время приемки квартир? Ведь в квартире с отделкой «под ключ» при желании можно найти множество недостатков.

— Квартиры без отделки пугают покупателей больше. У нас сейчас действуют два шоу-рума в жилом комплексе «Шотландия». Один демонстрирует отделку «под ключ», а второй — беловую. Заходя в первый, люди обычно сразу говорят, мол, все хорошо, надо брать. В шоу-реме без отделки посетители все долго и тщательно рассматривают. Людей смущает незаконченный вид квартиры.

Они сразу представляют и оценивают, сколько еще нужно потратить времени и денег для подготовки квартиры к проживанию. А представьте, что испытывают люди при виде помещения в черновой отделке.

— Как вы пришли к формату шоу-румов?

— Этот формат уже давно и успешно применяется в Европе. Шоу-рум — это возможность увидеть на этапе строительства, как будет выглядеть будущая квартира, оценить отделку, потрогать руками. Естественно, они пользуются большой популярностью у наших клиентов.

— Как вы думаете, как долго продержится тренд на покупку жилья с отделкой?

— Я уверен, что тренд на квартиры «под ключ» не просто останется на рынке, он будет развиваться, и квартиры будут сдавать с мебелью и бытовой техникой. Такая практика давно прижилась во всех цивилизованных странах. Повышение благосостояния граждан и снижение ипотечных ставок будут только поддерживать эту тенденцию. Застройщики будут вынуждены в конкурентной борьбе доводить свой продукт до максимальной готовности. Однако пока возможности покупателей не позволяют перейти к такому формату повсеместно.

ИНИЦИАТОРЫ  
КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016**  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

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

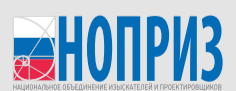
[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Прием заявок на участие в конкурсе  
до 13 марта 2017 года

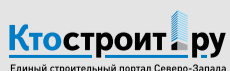
Генеральный информационный партнер



Деловой партнер



Информационные партнеры



## РЕКОНЦЕПЦИЯ



## НОВОСТЬ

## ЗАВЕРШАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО КОРПУСА МАРИИНСКОЙ БОЛЬНИЦЫ

Новый корпус Мариинской больницы, который станет Многофункциональным центром, построен на 90%.

Об этом на пресс-туре сообщили генеральный директор компании-генподрядчика «БалтИнвестСтрой» Валентина Калинина, главный врач больницы Олег Емельянов и генеральный директор компании ГК «Хоссер», поставщика медицинского оборудования, Сергей Фурманчук.

Объект общей площадью 18 тыс. кв. м планируется ввести в эксплуатацию в IV квартале 2017 года. В построенном пятиэтажном здании уже установлена часть монтируемого оборудования, подключены системы теплосети, завершаются отделочные работы. Новый корпус Мариинской больницы призван решить главную проблему учреждения. На сегодняшний день больных перемещают по улице из-за архитектурных особенностей исторического здания больницы – это постройка павильонного типа. Остальные корпуса расположены отдельно. С вводом нового центра удастся объединить 4 основных лечебных корпуса, помимо этого в новое здание переедет сразу несколько отделений больницы.

Валентина Калинина, генеральный директор генподрядной компании «БалтИнвестСтрой» (входит в ГК «РосСтройИнвест») комментирует: «В конце 2013 года нами был заключен контракт госзаказа с Комитетом по строительству Санкт-Петербурга на рабочее проектирование и реконструкцию одного из корпусов Мариинской больницы. Несмотря на экономическую ситуацию в стране и неровное финансирование, работы не прекращались, стройка шла полным ходом. Сумма, выделенная городом по контракту, составила 3,2 миллиарда рублей. Из них на сегодняшний день освоено практически весь бюджет, за исключением 800 миллионов рублей. На сегодня строительные-монтажные работы находятся в стадии достаточно высокой степени готовности. С прошлого года идет монтаж монтируемого медицинского оборудования, это тоже входит в наш контракт. Стоимость монтируемого оборудования составила 1,4 миллиарда рублей. Из них на сегодня 60% освоено. Нам еще предстоит смонтировать оставшуюся часть оборудования и провести пусконаладку. Эти работы будут завершены до середины 2017 года. Объект сложный во всех отношениях. Во-первых, это современное и очень технологичное здание с высоким насыщением медицинского и инженерного оборудования. Во-вторых, новый корпус находится в непосредственной близости к охранной зоне КГИОП, жилой застройке, которая давно нуждается в капремонте. Поэтому при устройстве фундамента мы совместно с проектным институтом осуществляли непрерывный мониторинг окружающих зданий и разрабатывали такие решения, чтобы избежать осложнений при возведении нового корпуса больницы. Но для нашей компании подобные сложности уже давно перешли в разряд обычных условий работы в историческом центре Петербурга».

# «АУРА» ЛАХТЫ МЕНЯЕТ КОНЦЕПЦИЮ

Михаил Кулыбин

**Компания «БестЪ. Коммерческая недвижимость» (ГК «БестЪ») реконструирует ТЦ «Аура», расположенный на Лахтинском проспекте, 85, под бизнес-центр класса А. Эксперты полагают, что соседство с «Лахта-центром» поможет новому объекту.**

Торговый центр «Аура» построен и открыт холдингом «Эталон» в 2012 году. Объект оказался не востребован на рынке торговой недвижимости, и в конце 2016 года он был продан ГК «БестЪ». Сумма сделки хранится в секрете, однако, по мнению экспертов, она могла составить от 600 до 700 миллионов рублей.

## СЛОЖНЫЙ И ЗАТРАТНЫЙ КЛАСС А

В Knight Frank St. Petersburg отмечают, что из-за сложности объекта он мог быть продан с существенным дисконтом. По мнению Наталии Захаровой, старшего оценщика отдела консалтинга и оценки MARIS в ассоциации с CBRE, сумма сделки не могла быть выше 600 млн по причине необходимости инвестиций в перепрофилирование объекта.

«При затратах на перепрофилирование 15 тысяч рублей на квадратный метр и ставке аренды 1,5 тысячи рублей за квадрат в месяц можно выйти на 8-летнюю окупаемость», – полагает замдиректора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова.

Общая площадь 3-этажного здания составляет 14,65 тыс. кв. м, арендопригодная – 10,63 тыс. кв.м. В ходе реконструкции арендопригодная площадь здания несколько уменьшится – до 9,72 тыс. кв.м.

Как рассказал Олег Манов, руководитель архитектурной мастерской Futura Architects, разработавшей проект, в рамках реконструкции планируется «раскрыть» фасад здания, выходящий на Финский залив, сделав панорамное остекление верхних этажей.

На первом этаже планируется зона общепита, конференц-зоны, помещения для переговоров, выставочные площади. Второй этаж отводится под офисы. На третьем – также офисы, VIP-помещения и переговорная зона. Впрочем, все проработки очень мобильны, и итоговый результат будет зависеть от пожеланий арендаторов.

По словам Георгия Рыкова, минимальный объем инвестиций в реконструкцию объекта составит 200 млн рублей. «Инвестиции в отделку офисов под конкретного заказчика будут рассчитаны индивидуально», – добавил он.

## СЕТЬ НА КРУПНУЮ РЫБУ

Предложение в БЦ «Аура» будет ориентировано на крупных арендаторов. «Мы видим текущую рыночную ситуацию. Сейчас в Петербурге имеется выраженный дефицит офисных площадей класса А площадью 3–5 тысяч квадратных метров. Исходя из этого, мы рассчитываем найти 2–3, а может быть, даже всего одного арендатора на наш объект, и необязательно из состава компаний

нефтегазодобывающего сегмента», – сообщил г-н Рыков.

Генеральный директор УК «МТЛ» Николай Антонов уверил, что интересные уже есть, и в данный момент идут переговоры. «При определении арендной ставки мы будем ориентироваться на средневзвешенную ставку по городу, которая в настоящее время для класса А составляет около 1,7 тысячи рублей за квадратный метр в год. Конкретные же цифры будут зависеть от достигнутых договоренностей», – уточнил он.

Георгий Рыков сообщил также, что заключение договоров на аренду должно состояться ориентировочно осенью. Открытие «Ауры» в новом формате должно пройти в конце 2017 года.

## ГАЗПРОМ В ПОМОЩЬ

В компании «БестЪ» уверены в успехе проекта. «Строительство «Лахта-центра», удобная локация, близость к КАД и ЗСД – все это делает неизбежным формирование зоны деловой активности. Чтобы убедиться в этом, достаточно знать, что земельные участки вокруг «Лахта-центра» раскуплены», – отметил Георгий Рыков.

В целом эксперты разделяют оптимизм. «На сегодняшний день Приморский район не является активной деловой зоной. Тем не менее «Аура» находится в зоне притяжения «Лахта-центра», что сможет стать преимуще-

ством нового бизнес-центра», – говорит генеральный директор Knight Frank St.Petersburg Николай Пашков.

«После ввода центрального участка ЗСД локация реконструируемого ТЦ стала гораздо доступнее, кроме того, он располагается близко к «Лахта-центру», что позволяет прогнозировать его востребованность у компаний группы «Газпром» и в целом на офисном рынке», – добавляет Наталия Захарова.

В ГК «БестЪ» ожидают, что арендные ставки на БЦ класса А в 2017 году вырастут минимум на 10%. По оценке г-на Антонова, сейчас средневзвешенная ставка составляет около 1,7 тыс. рублей за квадрат в год. К концу года они могут достигнуть 1,85–1,9 тыс. рублей. «А через пару лет – 2–2,2 тысячи рублей в год», – полагает Георгий Рыков.

«Активность арендаторов в офисном сегменте класса А бьет все рекорды. Около 70% действующих бизнес-центров класса А имеют 100-процентную заполняемость, при этом наблюдается дефицит офисных блоков от 1 тысячи квадратных метров. Это создает благоприятные перспективы для роста ставок аренды в классе А в среднем на 10–15% в течение 2017 года», – соглашается с позитивным прогнозом Николай Пашков.

Подробнее о текущей ситуации и перспективах рынка офисных площадей читайте в статье «Высокий класс: с дефицитом или в избытке?» в газете «Кто строит в Петербурге», № 4, 2017.



ЖЕНЩИНЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**Мария ГОЛУБЕВА,**  
управляющий партнер компании  
«Балтийский заказчик»



– Как Вы относитесь к разделению профессий на «мужские» и «женские» внутри стройки?

– Деление профессий на женские и мужские в современном мире достаточно условно. Хотя существуют области деятельности, более пригодные конкретно для женщины или мужчины. Три четверти XX века практически во всем мире прошли под знаком борьбы женщин за свои права, в том числе и в плане права на выбор профессии. Женщины сели за штурвалы самолетов и комбайнов, водили тяжелые самосвалы, спускались в шахты, то есть осваивали чисто мужские по тем временам профессии. И в конце концов женщина полетела в космос. Наша страна в этом плане выступала на ведущих ролях. Однако время идет, и то, что было оправданно в качестве важного этапа восемьдесят лет назад, во многом потеряло свою целесообразность. Сегодня женщине нет нужды садиться за рычаги экска-

ватора или подниматься на боевой мостик эсминца, чтобы доказать состоятельность своего пола. Есть вещи, которые у мужчины получаются лучше. И точно так же существуют сферы, где приоритет принадлежит женщине. Кроме того, не следует забывать, что разделение профессий на женские и мужские во многом зависит от тенденций сегодняшнего дня. Что касается строительства, то, как я считаю, речь идет лишь о стереотипах, опираться на которые не имеет большого смысла. Я люблю мужчин вообще и уважаю мужчин-коллег. Мужчины-заказчики, как мне кажется, вообще самые лучшие. Мужчин конкурентов, равно как и женщин, не боюсь.

– Как начался Ваш путь в строительстве?

– Работать я начала довольно рано и именно в этой сфере. На сегодняшний день мой опыт составляет более 15 лет. У меня 2 высших образова-

ния по специальности и более 10 курсов повышения квалификации. Я обдуманно выбирала свою специальность, потому что дело, которым я занимаюсь, ни на минуту не перестает мне нравиться. Архитектура, строительство, девелопмент – это вечная и очень интересная сфера, сочетающая в себе стремление к использованию новых технологий и обязательство нести культурные ценности веков. При этом моя жизнь не сошла с клином на рабочих вопросах. У меня хватает сил и времени и на мою семью, и на постоянное повышение уровня моего образования, и на дела, которые я считаю принципиально значимыми для себя.

– Насколько комфортно женщина чувствует себя в строительстве сегодня?

– Я полагаю, что не более и не менее комфортно, чем и мужчина. Я не вижу разницы. По крайней мере

до тех пор, пока меня не заставят таскать кирпичи или замешивать раствор. Хотя, как уже доказано историей, нашим женщинам по плечу и это. А если серьезно, то, возможно, женщине чем-то проще именно по причине ее психологической конституции. В частности, женщина чаще готова к оправданным компромиссам, зачастую способна даже в острые моменты лучше выслушать оппонента и не заслоняться от объективной картины непомерными амбициями или чувством собственного превосходства.

– Что бы Вы хотели пожелать женщинам, работающим в строительной индустрии?

– Всем женщинам я желаю счастья, а также, что всегда очень важно, при любых обстоятельствах оставаться собой. Желаю стать теми, кто подает пример результатами своих дел. И обязательно иметь хобби, отдельное от работы.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# ТРИ МЕСЯЦА ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ

Лидия Нижегородова

**Поправки в закон о саморегулировании в строительной сфере, которые вступают в силу 1 июля этого года, до сих пор вызывают вопросы у членов петербургских СРО. Чтобы попасть в национальный реестр СРО, организациям в короткие сроки необходимо решить огромное количество задач. Как сделать это быстро и максимально эффективно, петербургские СРО обсудили в ходе круглого стола, посвященного реформе 372-ФЗ.**



За три месяца всем СРО нужно решить как минимум три комплексных проблемы. Первая связана с формированием компенсационного фонда. Начальник контрольного управления СРО НП «Строители Петербурга» Зоя Воинова напоминает, что фонд складывается из двух составляющих – фонд возмещения вреда и фонд обеспечения договорных обязательств. По словам координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Александра Вахмистрова, спецсчета в уполномоченных банках открыли все 28 городских СРО, но в полном объеме средства разместили только 13 организаций. «Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств сформировали пока 4 СРО. В соответствии с предоставленными банковскими выписками, в Петербурге суммарный объем размещенных средств составил более 6,15 миллиарда рублей», – рассказал г-н Вахмистров.

Формирование компенсационных фондов, по признанию участников круглого стола, действительно стало проблемой многих СРО, деньги которых «зависли» в банках-банкротах. Как ранее отмечал генеральный директор СРО «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов, по итогам 2016 года саморегулируемые организации Петербурга потеряли порядка 7 млрд рублей, а компенсационный фонд Национального объединения строителей из запланированных 75 млрд получил только 42 млрд рублей.

Неожиданные трудности возникли с переводом компаний в СРО тех регионов, где они зарегистрированы. Все чаще строители жалуют-

ся на то, что руководители саморегулируемых организаций не отпускают или препятствуют переводу. Александр Вахмистров говорит, что такие действия СРО являются прямым нарушением закона. В Национальном объединении строителей подчеркивают: нужно не держать, а фактически выталкивать иногородние организации из своих СРО. Во-первых, промедления скажутся на работе самих застройщиков, ведь чем позже они придут в региональные саморегулируемые организации, тем меньше времени у них останется на формирование реестра специалистов и сбор необходимой документации. Во-вторых, если после 1 июля в составе СРО останется хоть одна компания, зарегистрированная в другом регионе, организация будет исключена из национального реестра.

Ситуация, в которой сегодня оказались многие СРО, действительно серьезная, считает исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга, вице-президент РСС по Северо-Западному ФО Олег Бритов. Однако, по его словам, пока есть время исправить ошибки. «Сейчас перед руководителями саморегулируемых организаций стоит задача как можно четче донести до компаний, состоящих в их СРО, что, если не решить проблемы с компенсационным фондом, реестром специалистов и не отпустить иногородние компании, можно остаться за бортом. Тогда о госзаказах и полноценной работе на строительном рынке придется забыть».



ЖЕНЩИНЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**Елена РАХИМОВА,**  
директор Департамента по сопровождению проектной документации  
АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон»)



– Как вы относитесь к разделению профессий на «мужские» и «женские» внутри стройки?

– Разделение профессий на мужские и женские необходимо. Ведь, в любом случае, у мужчин и женщин что-то получается лучше, а что-то хуже. В строительстве у женщин больше работы, требующей усидчивости и пристального внимания. Работа с документацией, как мне кажется, это чисто женская профессия. У мужчин – это прерогатива производства работ и принятия решений. Так сказать, «ближе к стройке».

– Как начался Ваш путь в строительстве?

– Окончив СПбГАСУ, сначала я попала на практику, а затем начала работать в «ЛенСпецСМУ». На нашей кафедре долгое время преподавал Вячеслав Адамович Заренков (основатель и генеральный директор Группы компаний «Эталон»), поэтому о «ЛенСпецСМУ» я уже тогда знала много. В компа-

нию я пришла в 2003 году на должность инженера и помощника управляющего проектом.

– Насколько комфортно Вы чувствуете себя в строительстве сегодня?

– В моей сфере сегодня работать не так комфортно, как было раньше. Прежде всего это связано с постоянным изменением и ужесточением процедур с точки зрения согласований документации. Несколько лет назад многие вопросы, связанные с проектной документацией, можно было решить более оперативно, чем сегодня.

– Что бы вы хотели пожелать женщинам, работающим в строительной индустрии?

– 8 Марта хочется пожелать всем женщинам-строителям терпения и много интересной работы. А также улыбок, побольше радостей и, конечно же, любви и цветов!

**Лидия КОПЫЛОВА,**  
инженер-геодезист ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»  
(входит в ГК «Эталон»)



– Как Вы относитесь к разделению профессий на «мужские» и «женские» внутри стройки?

– Разделение, конечно, должно присутствовать. Сложно представить, чтобы женщина смогла заменить на стройплощадке мужчину-монтажника, арматурщика или бетонщика. При этом, касаясь моей профессии – геодезиста, – я также считаю, что она скорее относится к разряду «мужских». Ведь женщине на стройке не всегда удается поддерживать общепринятые стандарты красоты и соответствовать образу любящей и хозяйственной жены, матери. Не всегда удается, но так сильно хочется.

– Как начинался Ваш путь в строительстве?

– Можно сказать, что в строительную геодезию я пришла совершенно случайно. И ничуть об этом не жалею. Все началось с любви к геологии. В де-

вяные годы волею судеб я начала работать на стройке. Начала маркшейдером в «Метрострое». А с 1999 года работаю в «ЛенСпецСМУ-Реконструкция» – одной из основных компаний-подрядчиков Группы компаний «Эталон».

– Насколько комфортно женщина чувствует себя в строительстве сегодня?

– Благодаря прогрессу науки и развитию строительных технологий, сегодня женщинам нашей профессии на стройке очень комфортно.

– Что бы вы хотели пожелать женщинам, работающим в строительной индустрии?

– Главное, что хочется пожелать, – это чаще улыбаться и всегда радовать своим присутствием, как коллег, так и свою семью и близких!

ТРЕНД

# ГОСТИНИЦЫ РАСТУТ ТОЧЕЧНО

Мария Репп

Комитет по развитию туризма Петербурга прогнозирует в 2017 году рост цены аренды гостиничных номеров на 30–50%. Не все отельеры верят в такие перспективы, но ждут футбольных соревнований и высокого сезона, с тем чтобы возместить недополученную прибыль.



Прогнозы чиновников основываются на статистическом росте туристической привлекательности Северной столицы. В прошлом году Петербург получил премию World Travel Awards, как самое популярное туристическое направление Европы. Город уверенно держит пальму первенства и по внутрироссийскому туризму. Добавят популярности и два знаковых футбольных соревнования: Кубок конфедераций FIFA 2017 года и чемпионат мира 2018 года.

## ПОПУЛЯРНОСТЬ – ЭТО НЕ ВСЕ

Управляющий директор Property Management NAI Besar в Петербурге Наталья Скаландис уверена, что гостиничные номера будут дорожать, но, в первую очередь, это связано с инфляцией и общим ростом цен на все товары и услуги и ростом коммунальных платежей. «Хотя и увеличение турпотока внесет свою лепту в рост цен», – добавляет она.

«Отельеры намерены вернуть недополученную прибыль за прошлые года, поэтому цены и будут расти», – предлагает свою гипотезу замдиректора департамента консалтинга компании Colliers International в Петербурге Евгения Тучкова. «Основной объем недополученной прибыли пришелся на 2015 год, когда туристический поток значительно возрос, что привело к увеличению операционных затрат. Отельеры не были готовы к этому, а повышать тарифы было проблематично», – сообщила эксперт. – Подчеркну, что снижения доходов не было, речь лишь о том, что операторы могли заработать больше. Мы ожидаем, что рост цен на предстоящий сезон составит порядка 30–50%».

## ВРЕМЕННЫЙ ЭФФЕКТ

С тем, что проведение международных соревнований увеличит турпоток в Петербурге, никто не спорит, однако эксперты призывают не переоценивать позитивный эффект.

«Рост на 30–50% придется лишь на определенный период, связанный с Кубком конфедераций. Ориентировочно это конец мая – середина июля. Среднегодовой же рост цен не превысит 15–20%, – считает г-жа Скаландис. – Стоит помнить, что весь обслуживающий персонал турнира будет заселяться за две недели до начала соревнований и выезжать через две недели после его окончания».

Эту точку зрения разделяет управляющий партнер компании IPG. Estate Иван Починчиков: «Рост будет кратковременным, лишь на период проведения Кубка, и эти колебания не окажут серьезного влияния на итоговые показатели года».

По мнению руководителя департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер, подготовка к международным соревнованиям

может сыграть с отельерами злую шутку: «Помимо спроса, растет и предложение: в процессе подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года вводятся не только новые классические гостиницы, но и появляются объекты в категориях «мини-отель», «хостел». В результате открытия всех запланированных объектов может начаться борьба за долю рынка, которая, как правило, выражается в снижении тарифов».

Данное мнение подтверждается планомерным увеличением номерного фонда в петербургских гостиницах. По данным Colliers International, к концу 2016 года рынок гостиничной недвижимости Северной столицы насчитывал 149 объектов размещения общим фондом в 20,6 тыс. номеров без учета мини-отелей, ведомственных гостиниц и общежитий. Однако после прихода в город таких операторов, как Lotte Group и MEININGER Hotels, а также расширения уже работающих в городе гостиниц общий номерной фонд города в 2018 году составит около 22 тыс. единиц.

## ПОДОРОЖАЮТ ВСЕ

Эксперты полагают, что дорожать будут все сегменты, но некоторым повезет больше. «В первую очередь это коснется трехзвездочных гостиниц, потому что качественных мест размещения такого уровня в Петербурге крайне мало. Рост цен может составить 50 процентов», – полагает г-жа Скаландис.

В NAI Besar рост стоимости проживания в пятизвездочных гостиницах прогнозируют на уровне 50% и выше. Но это будет лишь точечное повышение цен под конкретные дни матчей плюс-минус день.

## ОТЕЛЬЕРЫ ГОТОВЯТСЯ

Генеральный управляющий трехзвездочных отелей «Особняк Военного Министра» и «Орбита» Анна Иванова сообщила, что аренда номеров подорожает в связи с проведением Кубка конфедераций, но лишь в рамках распоряжения Правительства РФ о государственном регулировании стоимости гостиничного обслуживания на время проведения спортивных мероприятий. В итоге номера будут дороже на 7–10%. «Рост цен на 30–50% возможен в рамках одного-двух месяцев, по году это очень оптимистичный прогноз. В целом за 12 месяцев отели нашего сегмента смогут увеличить средний тариф примерно на 10–12%».

Эксперт подчеркнула, что прибыль отельеров зависит не только от стоимости номера, но и от загрузки объектов.

Генеральный управляющий Azimut Hotel Веллер Михаил сообщил, что стоимость номеров вырастет на время Кубка, как и в любой высокий сезон.

## ПЕРСПЕКТИВЫ

# ИПОТЕКА ВЫЖИВЕТ БЕЗ ГОСПОДДЕРЖКИ



Михаил Кулыбин

**Власти РФ окончательно отказались от мысли продлить действие программы по субсидированию ипотечных ставок. Однако участники рынка убеждены, что это не станет препятствием для развития ипотеки. Банки же, в свою очередь, начали уверенно снижать процентные ставки.**

Первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов, докладывая в феврале президенту Владимиру Путину о сворачивании господдержки ипотеки, подчеркнул, что цели, которые перед ней ставились, достигнуты. «Программа оказалась достаточно эффективной, многие даже считают, что это одна из самых эффективных мер антикризисного плана», — отметил Игорь Шувалов.

Напомним, правительство в связи с удорожанием коммерческой ипотеки на фоне повышения ключевой ставки ЦБ РФ в декабре 2014 года в целях поддержки строительной отрасли инициировало программу субсидирования ипотечных ставок. Она действовала с 1 марта 2015 года по 31 декабря 2016 года. За это время заемщикам по всей стране было выдано 513,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 928 млрд рублей. При этом затраты бюджета на субсидирование процентной ставки составили около 11,85 млрд рублей.

Игорь Шувалов также выразил надежду, что общее улучшение экономической ситуации в стране в сочетании с понижением ключевой ставки позволит банкам предлагать гражданам более доступные ипотечные продукты.

Банки в начале года, когда окончательные планы властей были еще неизвестны, заняли выжидательную позицию. «Фактически в январе и большей части февраля наш банк занимался оформлением ипотеки по тем заявкам, которые поступили в самом конце 2016 года. Тогда люди, зная

о сроках завершения господдержки, стремились успеть получить кредит в рамках этой программы», — рассказал директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав Лебедев. Начальник Центра ипотечного кредитования ДО № 1 «Невский, 59» филиала № 7806 в Санкт-Петербурге ВТБ 24 Татьяна Хоботова сказала, что та же картина характерна и для ВТБ24.

Убедившись, что господдержки больше не будет, банки один за другим стали снижать процентные ставки по своим продуктам.

С 20 февраля Сбербанк снизил ставки по ипотеке в среднем на 1,1 п.п. При приобретении жилья в новостройках минимальная ставка составит 10,4% годовых, при покупке квартиры на вторичном рынке — 10,75–12,25% годовых. Затем Агентство ипотечного жилищного кредитования — на 0,5 п.п. Теперь кредит по стандартам АИЖК можно оформить по ставкам от 11,25% годовых.

С 1 марта к ним присоединились ВТБ 24 и розничный филиал ВТБ. Стандартная ставка на покупку недвижимости в новостройках составляет теперь 11,4% годовых, на приобретение жилья на вторичном рынке — от 11,75% годовых; минимальные ставки — на 1 п.п. ниже. Снижение ставок по сравнению с прежними значениями составило 1,1 п.п. для новостроек и 1,35 п.п. для готового жилья.

О снижении процентных ставок заявили также «Абсолют Банк», «ЮниКредит Банк», Россельхозбанк, Банк «Уралсиб», банк БФА и другие. Процентные ставки

для покупки жилья на первичном рынке по-прежнему варьируются в диапазоне 11,5–12,5% годовых.

Татьяна Хоботова подчеркнула, что снижение банками ставок по ипотечным программам уже полностью скомпенсировало для потенциальных заемщиков «потери», связанные с прекращением господдержки.

Руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева считает, что смягчение условий по ипотеке поможет поддержать спрос на жилье в новостройках как минимум на уровне прошлого года.

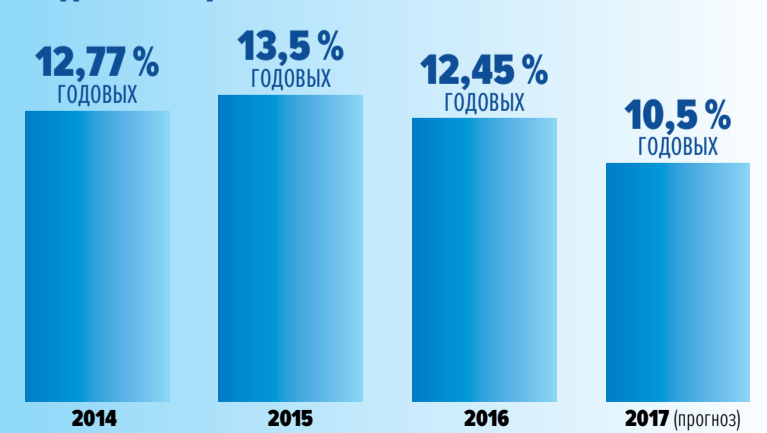
По оценке экспертов Аналитического кредитного рейтингового агентства, именно ипотека будет основным драйвером развития банковского кредитования в 2017 году, поскольку она «обеспечивает оптимальное для банков

соотношение уровня доходности и стоимости риска среди ключевых сегментов кредитования».

Тренд оптимизации ставок выгоден всем участникам рынка: банкиры смогут нарастить кредитные портфели, рынку новостроек будет обеспечен необходимый уровень спроса, а граждане смогут приобрести жилье.

Глава Сбербанка Герман Греф на встрече с Владимиром Путиным заявил, что в этом году ставки по ипотечным кредитам снизятся до исторических минимумов. А министр строительства Михаил Мень на днях высказал радужный прогноз, предположив, что к концу года процентная ставка опустится ниже 10% годовых. Впрочем, эксперты как в банковской, так и в строительной сфере посчитали его мнение чрезмерно оптимистичным.

СРЕДНЯЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА СБЕРБАНКА



## НОВОСТИ ГОССТРОИНАДЗОРА

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОХОДИТ ПО НОВОМУ РЕГЛАМЕНТУ**



Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга разработала новый регламент для оказания государственной услуги по проведению государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. В документе учтены требования постановлений Правительства Российской Федерации о порядке организации экспертизы проектов с применением проектной документации повторного использования (типовой проектной документации).

Кроме того, в проекте административного регламента учтено требование действующего законодательства об обязательстве заявителей с 1 января 2017 года представлять на госэкспертизу документацию в электронной форме.

Главное новшество состоит в сокращении минимального срока предоставления государственной услуги до 35 календарных дней, а непосредственного срока проведения государственной экспертизы — до 30 календарных дней.

## ЭКСПЕРТИЗА

**ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ ЭКОНОМИЛА ПОЧТИ 300 МЛРД БЮДЖЕТНЫХ РУБЛЕЙ**

Экспертиза строительных проектов сэкономила федеральному бюджету почти 300 млрд рублей.

За год ведомством были рассмотрены проекты с общей заявленной стоимостью 1,5 трлн рублей. После проверок объектов, профинансированных из госбюджетов, их сметная стоимость была снижена на 295,746 млрд рублей. Об этом сообщает Главгосэкспертиза РФ. По словам начальника Главгосэкспертизы Игоря Манылова, с одной стороны — это хорошо, так как были сэкономлены деньги, но с другой — снижение на 19,6% от первоначально заявленной сметной стоимости говорит о низком качестве проектирования в стране. Интересно, что каждый третий проект, рассмотренный экспертами Главгосэкспертизы, относится к объектам нефтегазодобывающего и нефтегазоперерабатывающего комплексов.

## ЭКОЛОГИЯ

КАК ВАЖНО БЫТЬ  
«ЗЕЛЕНЫМ»

Татьяна Мишина

Объявленный в России Год экологии совпал с растущим потребительским спросом на экологически безопасные товары. Производители не остались в стороне, и отметить свою продукцию как «зеленую» стало для большинства из них выигрышным маркетинговым ходом. На самом деле на российском рынке насчитывается не так много строительных материалов, соответствующих экостандартам мирового уровня. Да и строители не торопятся применять их из-за более высокой цены.

## В МОДНОМ ТРЕНДЕ

Как уверяют специалисты, производителю строительных материалов заполнить документ, подтверждающий их экологичность, не так уж сложно: на сегодня в Росстандарте зарегистрировано порядка 300 систем добровольной экосертификации. И это не считая сертификации второго типа, когда производитель сам декларирует экологическую безопасность своей продукции без лабораторных испытаний. Для этой распространенной сегодня практики, способной ввести в заблуждение потребителя, среди экологов появился специальный термин – гринвошинг, или зеленое отмывание.

«Причина в том, что на федеральном уровне нет законодательства, в полной мере регулирующего эту сферу, – поясняет директор НП «Экологический союз» Юлия Грачева, – нет нормативов, определяющих натуральность, экологичность, гипоаллергенность продукции, поэтому, в частности, Роспотребнадзор в спорных случаях не всегда может оценить товары с этих позиций».

По этой же причине девелоперы и застройщики не стремятся использовать «зеленые» материалы в массовом строительстве – ведь для подтверждения безопасности строительного материала поставщику достаточно иметь санитарно-гигиенический сертификат.

Вместе с тем, согласно соцопросам, почти половина российских потребителей обращает особое внимание на экологичность покупок по трем основным группам – товары для строительства и ремонта, пищевые продукты и бытовая химия. Для них «Экологический союз» запустил специальное мобильное приложение «Экополка» для поиска в сетевых и интернет-магазинах сертифицирован-

ных по мировым стандартам экотоваров.

Глобальному экологическому тренду стараются также следовать крупные российские корпорации – для них это не только дополнительное имиджевое преимущество, но и необходимое условие выхода на зарубежные рынки.

Вносит свой вклад и государство: в минувшем году заработало большинство норм закона об экологической модернизации экономики, включая обновленный закон по обращению с отходами, а также о внедрении на предприятиях наилучших доступных технологий. Кроме того, при строительстве на территории России спортивных объектов для проведения международных соревнований мировые стандарты по энергоэффективности и ресурсосбережению являются приоритетными, а это выдвигает определенные требования к госзакупкам строительных материалов.

СТАНДАРТЫ УСТОЙЧИВОГО  
РАЗВИТИЯ ТРЕБУЮТ  
ЭКОМАТЕРИАЛОВ

«В каждой из систем по повышению энергоэффективности и экологичности объектов недвижимости, будь то LEED, BREEAM или GREEN ZOOM, вопросам важности использования экологически безопасных строительных материалов посвящен отдельный раздел с подробным описанием критериев выбора таких материалов», – подтверждает Евгений Тесля, заместитель генерального директора по вопросам устойчивого развития «БЮРО ТЕХНИКИ», заместитель председателя Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД.

Например, «зеленые» системы акцентируют внимание на применение материалов с высокой составляющей продуктов рециклинга, с низким содер-

жанием летучих органических соединений (ЛОС). Если используется древесина, то она требует сертификации по специальным стандартам (FSC и др.), а дорожные и кровельные покрытия должны иметь высокий уровень солнечного отражения SRI (в России это коэффициент отражения солнечной радиации) для уменьшения локального перегрева объектов. Кроме того, системами приветствуется повторное использование элементов существующего здания и применение региональных материалов – для поддержки местной ресурсной базы и производств, чтобы снизить воздействие на окружающую среду в результате транспортировки.

«Отдельно надо отметить, что система LEED поощряет использование быстро возобновляемых материалов, – подчеркивает Евгений Тесля. – Это бамбуковые полы, изоляция из хлопка, соломенный картон, деревянная стружка, мармолеум и другие материалы на основе растений, способных к восстановлению в течение 10-летнего цикла или менее. Этот критерий не учитывается системой BREEAM, и в России данный вид материалов применяется достаточно редко».

ПРОЙТИ  
ЭКОСЕРТИФИКАЦИЮ

Единственная в России система добровольной экологической сертификации международного уровня «Листок жизни» отвечает требованиям стандарта ISO 14024 и входит во Всемирную сеть экологической маркировки GEN (Global Ecolabelling Network). Это означает, что экологическая выгода для потребителя от использования продукции будет прослеживаться с точки зрения всего жизненного цикла от получения сырья до утилизации.



Из более 100 наименований отечественной продукции, маркированных знаком «Листок жизни», 86 относятся к категории строительных материалов. Сравнимые показатели имеет еще одна система сертификации «Экоматериал», но она ориентирована на внутренний рынок и построена на рейтинговой оценке продукции.

«Как правило, при экосертификации выделяют стадии жизненного цикла изделия, на которых компенсация ущерба окружающей среде может быть максимальной, – рассказывает Юлия Грачева. – Для теплоизоляции акцент делается на экономии энергии в ходе эксплуатации здания, для энергосберегающих предприятий строительной индустрии – на мерах по энергосбережению в процессе производства, на заводах с применением токсичных веществ – на их сокращении и нейтрализации опасных выбросов. При этом, чтобы получить экомаркировку «Листок жизни», исследуется более широкий спектр вредных веществ, с более жесткими ограничениями по ПДК, чем при оформлении гигиенического сертификата или декларации соответствия. Например, у линолеума проверяется двадцать показателей вместо четырех».

Часть лицензиатов «Листка жизни» прошли сертификацию в расчете на конечного потребителя и активно используют экомаркировку товара в рекламе

и на местах продаж, как это делает производитель напольных покрытий Tarkett. Поставщик энергосберегающего стекла Pilkington, наоборот, ориентирован на сегмент B2B и пользуется экосертификатом для продвижения продукции на объектах, номинированных по стандартам LEED или BREEAM.

Надо отметить, что системы экомаркировки, которые входят в GEN, имеют национальные особенности. Поэтому состав строительных материалов, выпускаемых под одной торговой маркой, отличается от страны к стране – сказывается различие в строительных нормативах, противопожарном законодательстве, несопадении в перечне запрещенных к применению веществ и другие факторы. Что касается обязательного за рубежом рециклинга строительных материалов, то полностью реализовать его в российских условиях зачастую просто невозможно.

«Профай Рус» при изготовлении профиля КБЕ технологически может применять до половины вторичного сырья ПВХ, но по факту использует 10–15%, так как остальное не соответствует требованию входного контроля по содержанию свинца, – приводит пример Юлия Грачева. – Правда, «Таркетт» установил отдельную линию по выпуску каландрового полотна, где 100% сырья обеспечивают обрезки, брак и возврат розницы, но это пока единственный в России случай».

## НЕКРОЛОГ

УШЕЛ ИЗ ЖИЗНИ  
СТАРЕЙШИЙ АРХИТЕКТОР СТРАНЫ  
БОРИС АЛЕКСАНДРОВИЧ РЯБИНКИН

С прискорбием сообщаем, что вечером 24 февраля на 100-м году жизни после продолжительной болезни скончался Борис Александрович Рябинкин, почетный архитектор России, большую часть жизни отдавший службе в строительной отрасли.

Вся жизнь Бориса Александровича – яркий пример бескомпромиссного служения Отечеству и родному городу, Ленинграду.

Ровесник Октябрьской революции, родившийся 8 августа 1917 года в Китае, Борис Алексан-

дрович начал трудовую жизнь в первый день Великой Отечественной войны помощником проектировщика-конструктора «Института минометного вооружения – 1» и прошел всю войну в составе бригады архитекторов и проектировщиков, перевооружавших и строивших заводы для нужд Советской армии.

После войны работал в институте «Гипроприбор», где сначала возглавлял комплексную бригаду проектирования промышленных и гражданских объектов Министерства приборостроения.

В должности начальника и главного архитектора строительного отдела «Гипроприбора» руководил проектированием современных приборостроительных, часовых, ювелирных заводов, домов отдыха и санаториев Советского Союза, а также ряда производственных объектов за рубежом: в Китае, Индии, на Кубе, в Польше и Болгарии.

С 1979 года Борис Александрович перешел в Управление государственной экспертизы, в которой проработал 34 года. Под его руководством экспертизу прошли такие проекты,

как «Балтийская жемчужина», больница Кировского завода, реконструкция здания памятника архитектуры по адресу набережная реки Мойки, 72, и многие другие.

Борис Рябинкин – лауреат премии Совета министров СССР, почетный архитектор России, награжден орденом Дружбы, орденом «За заслуги в строительстве», орденом «Польза, честь и слава», медалью «За доблестный труд в период ВОВ», почетными грамотами губернаторов Санкт-Петербурга – В. А. Яковлева, В. И. Матвиенко, Г. С. Полтавченко.

# ТОЧКИ НАД «i» ПОКА НЕ РАССТАВЛЕНЫ

Строительное сообщество продолжает активно обсуждать изменения в законодательстве. В конце февраля – начале марта прошли заседание Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа, окружная конференция членов Ассоциации «Национальное объединение строителей» по городу Санкт-Петербургу и круглые столы по 372-ФЗ и 214-ФЗ в Контактном центре строителей, организованные Союзом строительных объединений и организаций.

Координационный совет по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа прошел под председательством помощника полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе С.М. Зимина, который отметил необходимость широкого профессионального обсуждения изменений в два важнейших на закона, регулирующих строительную отрасль, 214-ФЗ и 372-ФЗ. Способствовать дискуссии будет создание при Координационном совете постоянного коллегиального органа – комитета по вопросам саморегулирования в сфере строительства. Его председателем стал координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу Г.И. Богачев. Кроме того, был создан комитет по подготовке организации VI Съезда строителей Северо-Запада, который пройдет в октябре этого года.

Вопросы реализации 372-ФЗ обсуждались на окружной конференции членов НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу и круглом столе «372-ФЗ. Реформа саморегулирования в строительстве. Проблемы реализации», в котором приняли участие координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, почетный президент Союза строительных объединений и организаций А.Н. Вахмистров, заместитель начальника отдела по государственному строительному надзору Северо-Западного управления

Ростехнадзора Р.С. Бисеров, руководители СРО и строительных организаций.

Круглый стол в Контактном центре строителей начался с приятного известия: Российский союз строителей за многолетний плодотворный труд, высокий профессионализм, значительный вклад в развитие строительной отрасли России и в связи с юбилейной датой наградил генерального директора ЗАО «Метрокон», президента СРО Союз «Строители Петербурга» А.Е. Костерева орденом «За заслуги в строительстве». Награду юбиляру вручил А.Н. Вахмистров.

Дискуссии вокруг изменений в законодательстве и на окружной конференции членов НОСТРОЙ, и на круглом столе в Контактном центре строителей были жаркими, но точки над «i» еще не расставлены: необходимо дождаться утверждения ряда нормативных документов. Ясно одно: строительным компаниям необходимо в кратчайшие сроки прояснить все вопросы с надежностью саморегулируемых организаций, в которых они состоят. Если строители не озаботятся собственной безопасностью, то вместе с исключением СРО из национального реестра они лишатся возможности работать по крупным коммерческим договорам и в системе госзаказа.

Вслед за обманутыми дольщиками могут появиться обманутые строители. Союз делает все возможное, чтобы информация о реформе системы само-



регулирования стала доступной для максимального количества строительных компаний. На сайте ССОО (<http://www.stroysoyuz.ru/>) размещаются видеозаписи всех круглых столов, проходящих в Контактном центре строителей, а на сайте СРО Союз «Строители Петербурга» (<http://spbro.ru/>) – материалы по реформе системы саморегулирования.

Ответы на многие вопросы будут даны в ходе работы XVI практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которая состоится 30 марта. Союз приглашает партнеров для ее проведения и готов предоставить им взаимовыгодные условия участия.

**В марте в Контактном центре строителей на Лермонтовском пр., 13, пройдут следующие круглые столы:**

**14 марта: «Информационное обеспечение взаимодействия компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга». Начало в 15:00.**

**20 марта: «Страхование гражданской ответственности обеспечения выполнения договорных обязательств в соответствии с требованиями 372-ФЗ». Начало в 11:00.**



15 лет!

## СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



**30 марта 2017 года**

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга (переулок Гривцова, д 5)

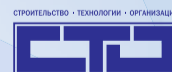
**Начало в 11.00**

Регистрация участников с 10.00

Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер



Участие в работе конференции бесплатное

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

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)



STATIC DEZEEN

# ПРЕМИЯ

Обладателями архитектурного «Оскара», премии The Pritzker Prize 2017, стали Рафаэль Аранда, Рамон Вилальта и Кармэ Пихем из каталонского архитектурного бюро RCR architects. Среди знаковых работ архитекторов театр La Lira и ресторан Les Cols в Испании.

## в Петербурге Кто строит

6 марта 2017 г. № 07 (480)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Михаил Кульбин, Татьяна Мишина, 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: Ольга Малий, Гульбара Ашимбаева

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-1169

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 3.03.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз», 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «От первого лица», «Женщины в строительстве» публикуются на правах рекламы.

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

16+

# ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

25-26 марта  
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон  
Большой пр. В.О, 103 с 11.00 до 18.00

ООО «КНАУФ ГИПС»  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**KNAUF**  
Немецкий стандарт

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**ГК ПРИОЗЕРСКИЙ  
ЛЕСОКОМБИНАТ**

ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ  
в Петербурге  
**Кто строит**  
Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

• Строительство • Ремонт • Интерьер



РЕКЛАМА

БИЗНЕСПАРТНЕР  
**АВРОРА**  
СТРОИТЕЛЬ РЕГИОН

ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ  
**ПЕНОПЛАКС**

КРОВЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
**KATEPAL**

ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ  
Немецкий стандарт  
**aquasystem**

КЛИМАТ  
**TEKNOS**

**SHOW-ROOM  
СТРОИМ ДОМ**

ПОСТОЯННО ДЕЙСТВУЮЩАЯ ВЫСТАВКА  
У МЕТРО «СТАРАЯ ДЕРЕВНЯ»  
Торфяная дорога, 7  
(парковка ТРК «ГУЛЛИВЕР») с 10:00 до 20:00

exposfera.spb.ru

тел. 008

## InterStroyExpo WorldBuild St. Petersburg

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

19-21 апреля 2017

Санкт-Петербург  
квц «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:

**Acity**

Международный форум  
по градостроительству  
и архитектуре



Конкурс  
«Инновации  
в строительстве»

Генеральный  
информационный партнер:

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСХ ИНФО**



Организаторы:  
+7 (812) 380-60-14  
build@primexpo.ru

Ведущий отраслевой партнер:

**Кто строит ру** **Кто строит!**



Получите электронный билет

worldbuild-spb.ru

Медиа партнер:

**Спб-пресс**  
ГРУППА ГАЗЕТ

12+

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА