



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



ИКЕА готовится  
к «Новоселью»

СТР.  
6



Дворец  
без перекрытий

СТР.  
10



Рынок  
быстровозводимых  
зданий просел  
на 10–15 %

СТР.  
14



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Долевое строительство.  
Перезагрузка

СТР.  
15



ИНТЕРПРЕСС/СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВ

## МАРАТУ ОГАНЕСЯНУ ПРЕДЪЯВИЛИ ОБВИНЕНИЕ В МОШЕННИЧЕСТВЕ

Мария Репп

Бывшего вице-губернатора Петербурга Марата Оганесяна обвинили в хищении более 50 млн рублей при строительстве стадиона «Крестовский». Чем это грозит знаменитому долгострою, пока не понятно. По последним данным, на его строительстве украдено уже более 7 млрд рублей, а данный случай может стать первым доказанным.

СТР. 3

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 14 НОЯБРЯ

### ПРОВЕРКИ

В интересах безопасности граждан, проживающих в многоквартирных домах, проверки состояния газового оборудования охватят максимальное число потребителей газа. В идеале – 100%. К мероприятиям будут подключены специалисты газовых предприятий и коммунальных служб, сотрудники Жилищной инспекции, ГУ МЧС, администраций районов города, участковые полицейские и прокуратура. В поле зрения проверяющих будет соблюдение установленных требований по содержанию внутридомового газового оборудования, факты наличия договора на обслуживание газового оборудования многоквартирных домов, включая вентиляционные шахты.

### КОНКУРС

## 4,1 млрд Р

готов отдать Комитет по госзаказу Петербурга за реконструкцию Оборонной улицы, ведущей к новому следственному изолятору в Колпино. Объявлен конкурс с ограниченным участием. Подрядчику предстоит подготовить рабочую документацию (РД) и провести второй этап реконструкции Оборонной ул. – от Заводского пр. до Лагерного шоссе со строительством моста через Ижорский пруд и путепровода через железнодорожные пути Московского направления. Финансирование работ планируется за счет федерального и городского бюджетов. На 2016 год в городском бюджете заложено 410 млн рублей, в 2017-м – 408 млн рублей, в 2018-м – 1,6 млрд и на 2019 год – 1,7 млрд рублей. Заявки принимаются до 2 декабря 2016 года, срок окончания разработки и корректировки РД установлен до конца мая 2018 года, работы предстоит завершить не позднее 21 октября 2019 года.

### ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

«Для некоторых категорий граждан льготирование ипотеки заслуживает внимания», – сказал президент России Владимир Путин. По законам рыночной экономики ставка по кредитам не может быть ниже ключевой ставки рефинансирования. Однако глава страны полагает, что ставку можно снижать для молодых семей, инвалидов, сирот и других незащищенных категорий граждан. Ставка по ипотечным кредитам в России сегодня составляет в среднем 12,5%, но с учетом соцпрограмм она может достигать 10,5%. «Дальнейшее снижение ставки по ипотеке для всех граждан возможно только при снижении ключевой ставки Центробанка, коммерческих банков и инфляции», – особо отметил президент.

## ВТОРНИК 15 НОЯБРЯ

### СУБСИДИИ

## 4 млрд 476 млн Р

составили субсидии для реализации региональных программ развития жилищного строительства. Премьер-министр России Дмитрий Медведев подписал распоряжение об увеличении субсидий на 442,3 млн рублей. Это позволит обеспечить в 2016 году ввод 1,1 млн кв. м общей площади жилых домов. Средства предоставляются на реализацию региональных программ развития жилищного строительства, включающих проекты в рамках программы «Жилье для российской семьи».

### НАЗНАЧЕНИЕ

Никита Стасишин назначен на пост заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Распоряжение опубликовано на сайте Кабинета министров. Его предшественник Олег Бетин назначен старшим вице-президентом АКБ «Российский капитал», где будет курировать реализацию концепции достройки объектов компании «СУ-155» в субъектах РФ. До назначения г-н Стасишин занимал должность директора Департамента жилищной политики Минстроя. Ранее, в 2013 году, он возглавлял управление Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Также в послужном списке значится ГУП Московской области «Московский областной дорожный центр».

### ФИНАНСЫ

## 280 млн Р

направит на реконструкцию и содержание помещений Санкт-Петербургский государственный университет. Эти средства университет заработал, сдавая в аренду свои помещения. «С 2009 года суммы арендной платы заметно выросли, а арендуемые площади, напротив, уменьшились, благодаря чему для нужд университета удалось высвободить более 5500 квадратных метров», – сообщили в вузе. «Всего в 2008–2015 годах в виде арендной платы университет получил около 289 миллионов рублей», – добавил проректор по экономическому развитию СПбГУ Михаил Кудилинский. – Все эти средства были израсходованы на оплату коммунальных платежей, проведение ремонтных работ и обслуживание инфраструктурных объектов, в том числе на приобретение необходимого оборудования».

## СРЕДА 16 НОЯБРЯ

### РЕФОРМА

Минстрой РФ может наделить компенсационный фонд дольщиков функциями арбитражного управляющего для банкротящихся застройщиков. Фонд в отдельном порядке сразу будет переходить к процедуре конкурсного управления, а шестимесячная стадия наблюдения будет убрана, чтобы никакие активы никуда не выводились. Уже готовятся поправки в законодательство, которые могут быть приняты до конца года. По действующему законодательству объект строительства признается проблемным после десятимесячной задержки сдачи его в эксплуатацию по сравнению со сроками, указанными в договоре долевого участия (ДДУ). После этого покупатели жилья по ДДУ могут претендовать на включение в реестр в качестве обманутых дольщиков, а также может быть дан старт процедуре банкротства застройщика.

### ТОРГИ

## 116 млн Р

готов отдать Комитет государственного заказа Ленинградской области за строительство пожарного депо в Волховском районе. В техническом задании отмечается, что депо должно быть построено в городе Сясьстрой. Помещение должно быть рассчитано на две пожарные машины. Заявки на участие в аукционе принимаются до 2 декабря. Победитель аукциона должен быть выбран 8 декабря.



### ИНВЕТОРЫ

Во фронт-офис «единого окна» поступило 10 заявлений о предоставлении земельных участков. Для строительства спортивных объектов инвесторы просят участки в Красносельском, Кировском и Выборгском районах Санкт-Петербурга общей площадью 5 га. Во Фрунзенском, Курортном и Красногвардейском районах планируется строительство религиозных объектов. Общая площадь участков под эти объекты может составить 2 га. В Красносельском районе потенциальный инвестор претендует на участок 0,8 га с целью строительства дошкольного образовательного учреждения. Кроме того, в Калининском районе инвестор намерен построить гостиницу.

## ЧЕТВЕРГ 17 НОЯБРЯ

### КАДРЫ



Андерс Лильенстолпе назначен новым региональным директором SRV в России. С 2005 года он работал в компании IKEA, где участвовал в запуске нескольких торговых центров. На позиции регионального директора Андерс Лильенстолпе займется реализацией новой стратегии SRV в России. В планы компании входит расширение новых направлений деятельности.

### ПРОЕКТЫ

В Петербурге будут построены еще два склада. Компания «Классика» получила разрешение на возведение складского объекта в Калининском районе, юго-западнее дома 31, литера А, по улице Руставели. Компания «Северсталь» получила разрешение построить складской комплекс в городе Колпино, на территории Ижорского завода. Соответствующая информация уже опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы города.

### ЭКСПЕРТИЗА

## 187 млрд Р

было сэкономлено Главгосэкспертизой за девять месяцев 2016 года в результате экспертизы проектно-сметной документации на капстроительство. Общее снижение сметной стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, снизилось на 18% от первоначальной сметной стоимости. Выдано 3906 заключений, а общая заявленная сметная стоимость составила 1 трлн 43 млрд 642 млн рублей. Для установления единых требований подготовлены проекты законодательных и нормативных правовых актов, предусматривающих обязанность оказания услуг по проведению негосударственной экспертизы проектной документации в электронном виде, а также повышение требований к негосударственным экспертным организациям. Главгосэкспертиза разрабатывает стандарты экспертной деятельности. В этом году будет принято 28 стандартов, а всего их будет 47.

## ПЯТНИЦА 18 НОЯБРЯ

### БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ

В Петербурге прошел второй благотворительный турнир по пляжному волейболу – «Осенний Кубок Строителей-Благотворителей». Организатору соревнований – Благотворительному Фонду «Строим Добро» – удалось собрать 330 000 рублей. Эти средства пойдут на оплату операций детям с челюстно-лицевыми пороками. Победу в турнире одержала команда АО «ЮИТ Санкт-Петербург», второе место заняли игроки из АО «Эн-Системс», а третье – команда «Группы ЛСП». Фоторепортаж с мероприятия смотрите в следующем выпуске нашей газеты.



### ТОРГИ

## 65 млн Р

заплатит Комитет государственного заказа Ленинградской области за разработку проектной документации для ремонта мостов. По данным сайта госзакупок, чиновники оценили эту работу в 65 млн 233 тыс. 661 рубль 10 копеек. В техническом задании уточняется, что рабочая документация нужна для капитального ремонта девяти мостов, пять из которых находятся в Выборгском районе, а еще четыре – в Кингисеппском. Заявки на участие в аукционе принимаются до 9 декабря. Свой выбор чиновники озвучат 16 декабря.

### БАНКРОТ

Арбитражный суд Петербурга признал банкротом и открыл конкурсное производство в ЗАО «Единые решения». Компания задолжала 254 млн рублей «БМ банку» (ранее – «Банк Москвы»). Решение о введении конкурсного производства по упрощенной процедуре принято 15 ноября. ЗАО «Единые решения» было поручителем по кредиту ООО «СтройИнвестКомплект», в котором процедура банкротства была введена в мае этого года. ГК «Единые решения» до 2015 года была одним из крупнейших подрядчиков Комитета по строительству. Фирмы возводили поликлиники, школы и дома почти на 6 млрд рублей.



## СКАНДАЛ

# МАРАТУ ОГАНЕСЯНУ ПРЕДЪЯВИЛИ ОБВИНЕНИЕ В МОШЕННИЧЕСТВЕ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Очередной скандал пополнил копилку историй вокруг петербургского стадиона. В квартиры бывшего вице-губернатора и вице-президента банка Марата Оганесяна 16 ноября с обысками пришли представители Следственного комитета РФ (СКР) и Федеральной службы безопасности (ФСБ). Он арестован и этапирован в Петербург. Днем позже ему предъявили обвинения по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса РФ «Мошенничество».

## ОСТАВИЛ «КРЕСТОВСКИЙ» БЕЗ ТАБЛО

По версии СКР, хищение произошло в 2014 году во время закупки видеотабло для стадиона «Крестовский». По версии следствия, вице-губернатор Марат Оганесян обеспечил незаконное привлечение в качестве субподрядчика АО «ТДМ». Генподрядчик инженеринговая компания «Транстрой» заключила с ТДМ договор на поставку видеотабло и перевела авансом 50,48 млн рублей. «В дальнейшем эти деньги были похищены через фирмы-однодневки», – сообщила пресс-служба СКР по Петербургу.

Табло на стадионе пока не появилось, но недавно вице-губернатор Игорь Албин пообещал установить его к 20 декабря.

Правоохранители подчеркивают, что Марат Оганесян был посвящен в преступные намерения компании «ТДМ». «Он заведомо знал об отсутствии у акционерного общества намерения расходовать полученные денежные средства на поставку видеотабло для стадиона», – уверены в СКР. Сам же г-н Оганесян свою вину отрицает, но заявил о готовности сотрудничать со следствием.

Отметим, что под подозрение попал не только Марат Оганесян. Следователи полагают, что в преступлении участвовал бывший первый заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Александр Янчик. Именно он подписал документы на перечисление вышеуказанных авансовых платежей. Также фигурантом дела стали сотрудники ТДМ: Григорий Попов, Елена Ковалева и Артем Куспиц, последний уже за-



ИНТЕРПРЕСС/ЗАМИР УСМАНОВ

ключен под стражу, однако своей вины не признает. Александр Янчик, Григорий Попов и Елена Ковалева активно сотрудничают со следствием.

## ОТ МАРИНКИ ДО КУТУЗКИ

Марат Оганесян занимал пост вице-губернатора Петербурга по вопросам строительства с марта 2013 года до апреля 2015-го и имел славу влиятельного чиновника. Он был причастен к проектам возведения второй сцены Мариинки, реставрации БДТ и строительства стадиона на Крестовском.

Строители вспоминают г-на Оганесяна как чиновника, заморозившего выдачу градпланов для новых проектов. Градозащитники – как самого закрытого вице-губернатора города. «Пока за строительство стадиона отвечал Марат Оганесян, в городе было около 70 «горячих точек» по вопросам благоустройства. Через год с начала работы Игоря Албина количество проблем сократилось до 7–6 адресов», – рассказал глава движения «Красивый Петербург» Красимир Врански.

Что касается «Крестовского», то к 2013 году стадион уже приобрел славу самого известного в России долгостроя, цена которого с 6,7 млрд рублей выросла до 24,371 млрд. В феврале 2013 года депутат Законодательного собрания Петербурга от фракции «Яблоко» Борис Вишневский представил акт Счетной палаты РФ, из которого следовало, что при строительстве стадиона похищено около 7 млрд рублей. На прошлой неделе вице-губернатор Игорь Албин заявил, что только по фактам, известным Комитету по строительству, сумма ущерба превышает 700 млн рублей. Отметим, что на данный момент финальная стоимость «Крестовского» достигла отметки в 42,5 млрд рублей.

## САНАТОР ПРОБЛЕМНЫХ СТРОЕК

После отставки г-н Оганесян уехал в Москву, став старшим вице-президентом банка «Российский капитал» – санатора компании «СУ-155». Он был

назначен ответственным за достройку проблемных объектов. В Петербурге компания возводит два жилых комплекса – «Каменка» и «Новая Каменка», квартиры в которых приобрели около 5 тысяч дольщиков. В Ленобласти – ЖК «Янино-Парк».

В правительстве 47-го региона результаты деятельности г-на Оганесяна оценили средне. В июне 2016 года он пообещал, что стройка «Янино-Парка» активизируется к сентябрю. «Стройка идет, но не очень активно. На проверку сделанных этапов пока не приглашали», – добавили в аппарате заместителя председателя правительства Ленобласти по строительству Михаила Москвина. В связи с этим правительство 47-го региона надеется, что дело против Марата Оганесяна никак не повлияет на скорость завершения объектов «СУ-155».

Банк «Российский капитал» сообщил, что задержание старшего вице-президента банка Марата Оганесяна не повлияет на завершение строитель-

ства жилых домов группы компаний «СУ-155». Руководство проектом возложено на бывшего замминистра строительства и ЖКХ Олега Бетина, который накануне был назначен на должность старшего вице-президента банка.

«Завершение строительства объектов «СУ-155» идет согласно графику», – уверяют в банке.

## КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР

**В ПЯТНИЦУ ВЕЧЕРОМ**  
Смолянский суд поддержал ходатайство следствия об избрании меры пресечения в отношении бывшего вице-губернатора Петербурга Марата Оганесяна, арестовав его до 15 января 2017 года. Следствие считает, что экс-чиновник может скрыться, воспрепятствовать расследованию, оказать давление на свидетелей и иных участников.



Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и ГАУ «Центр государственной экспертизы»



ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

приглашают

**РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ**  
на презентацию

«Заключение экспертизы и разрешение на строительство в электронном виде»

Дата и время проведения: 23 ноября в 14:00.

Место проведения: Зал градостроительных советов (пл. Ломоносова, 2).

Для участия в мероприятии необходимо:

- направить заявку по адресу [fridental@gne.gov.spb.ru](mailto:fridental@gne.gov.spb.ru) с указанием ФИО, организации, должности участника мероприятия, контакты (телефон, e-mail);
- или заполнить форму регистрации на [ktostroit.ru/forms/Seminar/](http://ktostroit.ru/forms/Seminar/).

Количество мест ограничено!

Информационный партнер: **Кто строит** ru



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

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург,

Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918

сайт: [www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

## ТОРГИ

# В НЕВСКОМ РАЙОНЕ ПРОДАДУТ УЧАСТКИ ПОД МНОГОЭТАЖНЫЙ ПАРКИНГ

Варвара Гарина

**Город объявил аукцион на землю под многоэтажные паркинги в Невском районе. Однако цена на участки и условия строительства могут заинтересовать не профессионалов рынка, а перекупщиков земли. В Фонде имущества ставку делают на соседство участка с активно застраиваемыми территориями.**

Объявлен аукцион на право заключения договора аренды на инвестиционных условиях земельных участков площадью 5191 кв. м и 4189 кв. м в Невском районе. Речь идет о территориях, ограниченных улицей Коллонтай, Дальневосточным проспектом и улицей Еремеева. Здесь инвестор сможет возвести два многоэтажных паркинга.

Планируемая площадь застройки составляет 12250 кв. м и 9250 кв. м. Объекты расположены рядом с Дальневосточным проспектом и набережной Невы. Ближайшая территория активно застраивается высотными жилыми домами и объектами социальной инфраструктуры, что положительно скажется на спросе мест в паркингах.

Начальная цена за участок — от 6,9 до 7,2 млн рублей. Аукцион назначен на 14 декабря.

«Результаты торгов по паркингам, проведенных Фондом имущества после длительного перерыва, связанного с вступлением в силу с 1 марта 2015 года изменений в Земельный кодекс РФ, показывают, что стартовая цена, то есть размер годовой арендной платы за участок, увеличивается почти в 4 раза», — говорит Руслан Чипчиков, руководитель ООО «СтройИнжиниринг». Эксперт отмечает, что при ограниченных утвержденных проектами планировки параметрах будущей застройки максимальная общая площадь объекта и этажность, нагрузка на 1 машино-место в результате возрастает до 250–450 тыс. рублей, что составляет 50–80 % от стоимости строительства. «Кроме того, инвестиционные условия устанавливают достаточно жесткие сроки реализа-

ции проектов как для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, так и для осуществления строительства объекта», — добавляет Руслан Чипчиков.

Предложенные условия инвестирования не стимулируют интереса к участию в торгах компаний, профессионально занимающихся строительством многоэтажных паркингов.

«Интерес, возможно, проявят посредники, с целью перепродажи инвестиционных проектов. Это актуально на фоне дефицита предложений, подготовленных в градостроительном отношении земельных участков. В том числе они надеются на изменения целевого назначения будущих объектов строительства», — полагает глава ООО «СтройИнжиниринг».



## АУКЦИОН

## «СЕВЕРНЫЕ ВОРТА» ЖДУТ НОВОГО ХОЗЯИНА

Евгений Иванов

**РАД выставил на продажу логистический комплекс «Северные ворота» в Белоострове. Несмотря на удачную локацию и транспортную доступность, эксперты считают стартовую цену завышенной. Продавец же делает ставку на соседство с крупным федеральным проектом и развитие промзоны.**

На продажу выставлен терминально-логистический комплекс класса А «Северные ворота» в Курортном районе, в поселке Белоостров, на Новом шоссе, д. 53, лит. А. Торги пройдут на площадке Российского аукционного дома (РАД) в I квартале 2017 года.

Терминал занимается таможенным оформлением, хранением и логистикой импортных грузов. Хорошую транспортную доступность объекту обеспечивает близость к трассе «Скандинавия» и ЗСД, а также соседство с железнодорожной станцией Белоостров.

Имущественный комплекс состоит из нескольких зданий складского и административного назначения общей площадью 12176 кв. м и земельного участка под ними площадью 6,78 га, находящегося в аренде до 2058 года. Общая площадь двух административных зданий — 6692 кв. м, из которых арендопригодная — 4,5 тыс. квадратов. Площадь складского корпуса — 5226 кв. м, арендопригодная — чуть более 5 тыс. квадратов. Логистический комплекс расположен в промышленной зоне «Белоостров».

По данным РАД, на 3 гектарах свободной земли можно построить допол-

нительные складские корпуса. Стартовая цена объекта — 780 млн рублей.

Терминал построен в 2009 году, в 2011 году на нем начал работать Белоостровский таможенный пост. Но с октября 2015 года Федеральная таможенная служба перевела пост с «Северных ворот» на территорию ОЭЗ «Нойдорф-Стрельна» и переименовала его в Петродворцовый. По данным СПАРК, 50,5% в ООО «Северные ворота» принадлежат ООО «Инвестор-Т».

Несмотря на удачное расположение, эксперты считают цену объекта завышенной. По словам Михаила Тюнина, заместителя гендиректора Knight Frank St Petersburg, можно за меньшую сумму построить новый объект более высокого качества и в более выгодной локации. Так, суммарная арендная площадь качественных складских комплексов по итогам III квартала составила около 3 млн кв. м, а свободное предложение равно 161 тыс. кв. м. Кроме того, эксперты считают, что офисная составляющая в комплексе велика, что не прибавляет ему капитализации.

Юлия Акимова, замначальника коммерческого департамента РАД, полагает, что бурное развитие промзоны «Белоостров» благодаря проекту

«Россетей» станет мотором развития данной территории и привлечет множество смежных производств, обеспечит согласования по инженерным и транспортным сетям. «Это, а также близость большого количества промышленных предприятий, открывает перед собственниками терминала широкие возможности для развития складской и логистической функции. В этом смысле большую значимость приобретает возможность строительства второй очереди объекта», — рассказывает эксперт.

В ближайшем окружении находится несколько действующих промышленных предприятий: «Гортоп Санкт-Петербурга», занимающийся поставками твердого топлива, «РосПродТорг», специализирующийся на производстве товаров бытовой химии, мебельная фабрика «Васко» и др.

Кроме того, 72 гектара выделено для размещения Федерального испытательного центра компании «Россети». Строительство начато летом 2015 года, а открытие первой очереди запланировано на 2018 год. На предприятии будут изготавливаться, испытываться и сертифицироваться отечественное электрооборудование и приборы.

## ИТОГИ

## РАССЕЛЕННОЕ ЗДАНИЕ ПРОДАЛИ ПОД ОТЕЛЬ

Любовь Андреева

**Город продал расселенное здание на Гончарной под гостиницу за 65,2 млн рублей. Торги вызвали ажиотаж, и стартовая цена на аварийный дом выросла в два с лишним раза.**

Фонд имущества Петербурга продал с торгов расселенное трехэтажное здание на Гончарной улице, 11а, литера Б. Объект находится в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, рядом с Московским вокзалом и ст. м. «Площадь Восстания». Площадь здания составляет 1 тыс. кв. м, а земельного участка под ним — 403 кв. м.

Победитель, частный предприниматель Ирина Злобина, отдала за актив две стартовые цены — 65,2 млн рублей.

К слову сказать, на лот претендовало 16 участников. За 15 минут активных торгов стартовая цена с 28 млн рублей взлетела в два с лишним раза. Эксперты полагают, что за объект нужно было бороться, так как на участке в центре города можно построить хороший отель. В результате торгов стоимость 1 кв. м аварийного объекта, подлежащего реконструкции, выросла с 26 до 60 тыс. рублей за кв. м.

Покупательница от комментариев отказалась. Но, по мнению начальника управления инвестиционных проектов

Фонда имущества Андрея Плотницина, главное преимущество участка — его месторасположение. Единственная сложность, с которой может столкнуться инвестор, — это охранный статус здания.

По мнению экспертов, спрос на помещения под размещение отелей растет. Инвесторы ждут наплыва туристов на чемпионат мира 2018 года. В центре города готовые помещения под эту функцию продаются по 100–130 тыс. рублей за квадрат.

Если аварийность не очень серьезная, то реконструкция может обойтись в 20–30 тыс. рублей за метр. Окупаемость таких объектов — до 7 лет.

На прошлой неделе по договорам поручения Фонд продал четыре земельных участка с расположенными на них аварийными зданиями под реконструкцию: один в Парголово и три в центре Пушкина. В 1,5 раза увеличилась начальная цена за здание у Соборного сквера на Оранжерейной улице, 25б. В результате торгов цена исторического объекта выросла с 54 до 84 тыс. рублей за кв. м. Эти торги ажиотажа не вызвали.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

# «ТЕПЛОЭНЕРГО» СТАВИТ НОВЫЕ РЕКОРДЫ

Евгений Иванов

**Петербург занимает одну из лидирующих позиций на рынке строящегося жилья. Несмотря на кризис, застройщики не спешат отказываться от своих планов по реализации объектов и ищут пути сохранения рентабельности проектов. Одна из основных проблем при строительстве – это подключение объектов к системе теплоснабжения и соблюдение сроков сдачи жилья в эксплуатацию. Не так уж редки случаи задержек при подключении объектов. Неверный выбор подрядчика приводит к убыткам и потере репутации застройщика.**

Компании «ТЕПЛОЭНЕРГО» удалось найти решение этой проблемы. О том, как организация смогла обеспечить жилые комплексы теплом в рекордные сроки, рассказывает Евгений Кочнев, генеральный директор ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»:

– Евгений Викторович, расскажите, в чем суть проблемы с подключением жилых объектов к системе теплоснабжения?

– В первую очередь, одна из главных проблем не только на рынке теплоэнергетики, но и в строительстве в целом, – это своевременное и полное исполнение обязательств по строительству или реконструкции источника теплоснабжения и тепловых сетей. Второй, не менее важный вопрос – это сроки подключения самого источника теплоснабжения к инженерным сетям. Для того чтобы сгенерировать тепловую энергию, нужны газ, вода и электрическая энергия. Это требует заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, проведения большого объема согласований технических решений и выполнения многоуровневых мероприятий по подключению объекта теплоснабжения.

При всем при этом заказчик всегда ставит минимальные сроки перед теплоснабжающей органи-

зацией, и это понятно, ведь они несут ответственность перед дольщиками.

– Можете объяснить подробнее систему работы на конкретном примере?

– Из объектов, реализованных ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» за последнее время, могу назвать проект подключения к системе теплоснабжения жилого комплекса «Чистое небо». По условиям договора со «Строительной компанией «Каменка» мы были обязаны в течение 10 месяцев обеспечить потребность в 20 МВт. То есть меньше чем за год необходимо было получить всю исходно-разрешительную документацию, разработать и согласовать проектную документацию, построить котельную установленной мощностью 23 МВт, тепловые сети протяженностью 3 км и подать тепло. Кроме того, на земельном участке, предназначенном под строительство, не было никакой инфраструктуры. Думаю, специалистам строительной отрасли не нужно объяснять все трудности, с которыми пришлось столкнуться нашей компании. Но нам удалось исполнить все обязательства за счет слаженного взаимодействия с электросетевой организацией, газораспределительной организацией, организацией водопрово-



дно-канализационного хозяйства – всех структур, от которых зависит успешное функционирование теплоснабжающих объектов. Стандартные сроки подключения были сокращены путем оптимизации технических решений и схем подключений.

До конца года ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» введет в эксплуатацию еще 4 объекта теплоэнергетики, 2 из них находятся в Усть-Славянке (заявители – ООО «СПб Реновация» и ООО «Евростройпроект»), один на набережной Мартынова, 92 (ООО «СК «Императорский Яхт-клуб»), на территории предприятия «Предпортовый» (ООО «Сэтл Инвест»).

И поверьте, по каждому строящемуся объекту существуют свои сложности, которые на стадии их возникновения кажутся непреодолимыми. Но наши знания и опыт показывают, что профессионалы всегда способны найти правильные решения.

– То есть получается, что большой процент успеха в реализации теплоснабжающих объектов кроется в умении жестко контролировать данный процесс?

– Огромное значение имеет команда профессионалов. Я бы посоветовал застройщикам, выбирающим теплоснабжающую организацию, в первую очередь обращать внимание на репутацию компании и ее портфель актуальных объектов, возведенных за последнее время. Иначе можно обмануться достижениями компании, которые на самом деле были заслугой предыдущей команды. Реализация таких проектов требует сложных управленческих решений, опыта, знаний законодательства в сфере теплоснабжения и градостроительной деятельности,

регламентов согласования в государственных службах и прочих инстанциях.

Поэтому о последствиях неверного выбора теплоснабжающей организации, я думаю, напоминать излишне. Всем известны резонансные случаи, в том числе и в Петербурге, когда сдача объектов затягивалась на несколько лет. Застройщик в таких ситуациях расплачивался не только деньгами, но и своей репутацией.

– Можно ли считать результаты, которых удалось добиться вашей компании, значимыми в рамках отрасли теплоэнергетики?

– Безусловно. ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» на практике доказало, что даже непростой объект возможно подключить к системе теплоснабжения меньше чем за год. У тепловых организаций-монополистов этот процесс в среднем занимает несколько лет. Мы всегда стремимся оптимизировать финансовые затраты наших заказчиков и партнеров, находить выход из любой сложной проблемы ради достижения целей. Ведь наша команда понимает, что конечными клиентами для нас являются жители нашего города.

## КОММЕНТАРИИ

**Алексей НИКИШОВ, исполнительный директор ООО «МегаМейд Изыскания»:**

– «ТЕПЛОЭНЕРГО» – уже состоявшаяся команда профессионалов, которая сформировалась довольно давно. Они действительно знают, что и как делать, чтобы избежать ошибок. Эта компания буквально заточена на результат. Для нас, как подрядчика, было важно получить поддержку на всех этапах вплоть до завершения контракта. Такая слаженная работа существенно сокращает сроки работ и минимизирует затраты как исполнителей, так и заказчика.

**Артем РЫЖИКОВ, генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения»:**

– В «ТЕПЛОЭНЕРГО» выстроена эффективная система контроля подрядчиков. Компания интересуется каждым этапом реализации проекта, весь коллектив постоянно находится в едином информационном поле. Грамотная постановка задач и четко выстроенные отношения с подрядчиками позволяют снизить риски возникновения непредвиденных трудностей. Могу отметить, что специалисты компании приходят в экспертизу уже с хорошо проработанной документацией, поэтому снятие замечаний занимает минимальные сроки. Результат работы команды «ТЕПЛОЭНЕРГО» всегда впечатляет.



## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

### ДОГОВОР АРЕНДЫ ДЛЯ ГК «ГОРОД» ПРОДЛЕН

Смольный продлил договор аренды земельного участка для ООО «Простор», входящего в состав ГК «Город». Участок на Глухарской, северо-западнее пересечения с Планерной, необходимо построить до 31 декабря 2025 года. Инвестор должен будет перечислить в бюджет 63,637 млн рублей вместо строительства объектов инженерной инфраструктуры на эту сумму. Это позволит вовлечь земельные участки компании «Простор» в финансово-экономическую модель достройки объектов долевого строительства, за которые отвечала группа компаний «Город». Вместе с банком «Санкт-Петербург» выработан план-график завершения строительства жилых комплексов, и сегодня есть понимание, что пер-

вые два корпуса ЖК «Ленинский парк» будут сданы весной 2017 года. ООО «Простор» с 2010 года арендовало у города земельные участки площадью 102,6 га на Глухарской улице. Для покрытия дефицита финансирования строительства объектов ГК «Город» в августе текущего года Смольный разрешил ООО «Простор» приватизировать 49 га земли в Каменке, из ранее имеющихся в аренде, с целью увеличения ликвидности данного актива до 9 млрд рублей.

### FITCH ПОДТВЕРДИЛО ДОЛГОСРОЧНЫЙ РЕЙТИНГ ЛСР

Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) строительной компании «Группа ЛСР» в иностранной валюте на уровне «В» со ста-

бильным прогнозом. Подтверждение рейтингов отражает хорошие результаты деятельности компании и стабильные показатели по операционной деятельности. По мнению мировых экспертов, рынок недвижимости улучшается, поскольку низкая ставка Центробанка способствует росту объемов ипотечного кредитования. Агентство прогнозирует, что показатель EBITDA «Группы ЛСР» в 2016–2019 годах вырастет, а свободный денежный поток останется на хорошем уровне.

### FITCH ПРИСВОИЛО АИЖК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ

Рейтинговое агентство Fitch присвоило АИЖК долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» и краткосроч-

ный рейтинг в иностранной валюте на уровне «F3». Рейтинги соответствуют рейтингам России. Прогноз по долгосрочным рейтингам – «стабильный». Fitch стало третьим рейтинговым агентством, наряду с Moody's и S&P, присвоившим АИЖК рейтинг на уровне рейтинга страны. При этом Fitch оценило кредитное качество АИЖК на инвестиционном уровне. Кроме того, Fitch присвоило рейтинг приоритетного необеспеченного долга АИЖК на уровне «BBB-».

Аналитики Fitch отмечают сильные операционные показатели, качество активов, высокий уровень достаточности капитала и ликвидности АИЖК. Уровень просрочки по ипотечным кредитам (90+) на 1 сентября 2016 года составляет всего 3% в среднем по России, что значительно ниже уровня просрочки (15,8%) по неипотечным потребительским кредитам по стране.

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ИКЕА ГОТОВИТСЯ К «НОВОСЕЛЬЮ»

Мария Мельникова

**На прошлой неделе IKEA Centers Russia подтвердила планы по строительству третьего гипермаркета в регионе. Под эти цели компания выкупила 40 га земли за КАД. Местные застройщики ждут наплыва покупателей, однако эксперты призывают не переоценивать возможности международного бренда.**

Разговоры о строительстве очередного магазина от компании IKEA идут уже несколько лет, но о покупке участка компания объявила лишь на прошлой неделе. ТЦ планируется построить между Красносельским шоссе и кольцевой автодорогой, вблизи микрорайона «Новоселье». К 2019 году компания планирует открыть там магазин IKEA, а потом заняться строительством гипермаркета «Мега». Однако пока нет даже ориентировочной даты начала реализации второго этапа.

Официально цена проекта неизвестна. Однако, по данным компании Rocket Group, средняя стоимость строительства магазинов IKEA составляет около трех миллиардов рублей. Вероятно, в этот проект будет вложено не меньше.

## УДАЧНОЕ НОВОСЕЛЬЕ

Эксперты сходятся во мнении, что компания не зря потратила столько времени на подготовку – локация выбрана крайне удачно. И дело не только в активной жилой застройке района. «Юго-запад города – один из немногих районов, которые испытывают недостаток в качественных крупноформатных торговых центрах, что, безусловно, позитивно влияет на рыночный потенциал», – отмечает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев.

«С учетом месторасположения действующих торговых комплексов IKEA построить новой объект в данной локации – самое логичное решение. В результате точки шведского гиганта будут расположены по всему периметру города», – добавляет управляющий директор Property Management NAI Besar в Петербурге Наталья Скаландис.



При этом даже если в этом районе неожиданно активизируется строительство других торговых объектов, то IKEA все равно своих покупателей не потеряет. «У IKEA в России, да и на мировом рынке, по сути нет прямых конкурентов, это эксклюзивный магазин», – отметил генеральный директор Rocket Group Борис Латкин.

## ГРАДОБРАЗУЮЩИЙ ГИПЕРМАРКЕТ

Больше всего известия о новом гипермаркете обрадовали застройщиков, которые работают в этом районе. Всемирно известный бренд в определенной степени улучшит ситуацию с коммерческой инфраструктурой района, а также

позволит части населения отказаться от работы в городе.

«Это отличный пример того, как должны развиваться новые территории. IKEA построит не просто магазин, а создаст 3000 рабочих мест для жителей района», – отметил глава проектов комплексного освоения территорий

компании «Строительный трест» Анзор Берсиров.

Кроме того, IKEA пусть частично, но все же улучшит ситуацию с объемом коммерческих площадей в районе. Игорь Кокорев отметил, что в Петербурге сложилась традиция воспринимать торговые центры в качестве общественных пространств, где можно поесть, развлечься и провести время с друзьями. Все это будет плюсом для потенциальных покупателей.

В связи со всем вышеперечисленным строительные компании ждут наплыва покупателей, который спровоцирует рост цен на жилье. «Мы ожидаем увеличение спроса до 2019 года как минимум на 30–40%, и, соответственно, цена на квадратный метр жилья вырастет на 10–15% до 2019 года», – рассказали в компании «Новоселье», которая реализует ЖК «Городские кварталы».

## ИКЕА ВСЕ ПРОБЛЕМЫ НЕ РЕШИТ

Однако аналитики рекомендуют строителям не переоценивать возможности будущего объекта и самостоятельно заниматься развитием инфраструктуры. На данный момент компания озвучила четкие планы на строительство только IKEA, а не «Меги», а ведь именно второй гипермаркет активно привлекает как покупателей, так и арендаторов.

Стоит отметить, что IKEA нельзя назвать магазином ни шаговой доступности, ни первой необходимости. Многие горожане воспринимают поездку туда как глобальное занятие на весь день. Причем добираться приходится исключительно автомобильным транспортом, а значит, очень важен фактор загруженности дорог. «Для подобных проектов очень важна хорошая транспортная доступность. В данном случае она улучшится, когда трасса улицы Пионерстроя будет пробита до развязки КАД и Волхонского шоссе», – отметил Игорь Кокорев.

«Появление торгово-развлекательного центра не окажет значимого влияния на спрос на жилую недвижимость. Покупатели ориентируются в первую очередь на стоимость метра. Для девелоперов магазин – лишь приятный бонус, который они будут использовать в маркетинговых целях», – считает Наталья Скаландис.

В свою очередь Борис Латкин отметил, что в микрорайоне «Новоселье» и без IKEA дела идут неплохо. «Там есть спрос, но появление такого крупного интересного объекта, несомненно, может повысить интерес покупателей», – полагает эксперт.

**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@ktostroitu.ru  
www.ktostroitu.ru

**YIT**

**ПОКУПКА  
земельных участков**

под жилищное строительство и редевелопмент

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»  
8 (921) 959 54 09, invest@yit.ru  
Мария Баланкова



336-37-57



yitspb.ru

## ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

# ЗАПАДНЫЕ ОСНОВЫ ЯПОНСКИХ МЕТОДОВ

**Методы бережливого производства, принципы Toyota, самоуправляющиеся организации... Большая часть передовых, наиболее эффективных подходов к построению и функционированию компаний сегодня ассоциируется со Страной восходящего солнца. И многие оправдывают свое нежелание применять эти методы, ссылаясь на особенности нашего менталитета, который якобы не приемлет чуждое, «восточное» отношение к работе. Но на самом деле у истоков японского экономического чуда стоял представитель западной культуры, выдающийся американский ученый, доктор Эдвардс Деминг. Книга Генри Нива «Организация как система» («Измерение Деминга») позволяет легче понять подходы выдающегося теоретика менеджмента, доказавшие свою полезность на практике.**

Генри Нив долгие годы был учеником, а затем другом и помощником Эдвардса Деминга, присутствовал на его лекциях и принимал участие в организации семинаров. В своей книге он доступно излагает взгляды учителя, при этом используя, помимо прочего, материалы, отсутствующие в опубликованных работах самого Деминга.

## ЖИЗНЬ ЛЕГЕНДЫ

Эдвардс Деминг, родившийся в 1900 году, получил докторскую степень в области математической физики в Йельском университете. Занявшись статистикой, он увлекся исследованиями Уолтера Шухарта, посвященными управляемой и неуправляемой изменчивости.

В основе идей Шухарта лежит представление о двух типах вариаций – контролируемых, то есть вызываемых самим процессом и его участниками, и неконтролируемых, спровоцированных извне. С помощью контрольных карт, представляющих собой графики, на которые наносятся изменения определенных параметров процесса по времени, Шухарт выстраивал кривые развития и с их помощью выявлял проявления нестабильности и недопустимые отклонения, свидетельствующие о наличии неконтролируемых вариаций.

В 1939 году Деминг начал работать в Бюро переписи населения США, где стал применять к выполняемым сотрудниками операциям идеи Шухарта, адаптированные к управленческой деятельности и дополненные собственными мыслями. Уже к 1940 году ему удалось повысить производительность процессов в шесть раз и добиться огромной экономии.

Поскольку полезность метода получила наглядное подтверждение, для обучения ему представителей военной промышленности были созданы специальные курсы. В результате качество и эффективность работы повысились, а объем брака снизился. Но наступивший после войны экономический бум остановил внедрение новаторских идей – в Америке в них не испытывали нужды. Стремительный рост потребления делал доходным даже неэффективное производство.

Совсем другая ситуация складывалась в побежденной Японии. Страна, и до войны не отличавшаяся высокой технологичностью, стояла в руинах. Понимая экономическую необходимость, в том числе и для США, скорейшей реконструкции разрушенной промышленности, главнокомандующий оккупационными войсками союзников генерал Дуглас Макартур выписал в Японию нескольких специалистов в области контроля качества, в том числе и Деминга – как советника службы переписи населения.

Ознакомившись с американскими идеями, Союз японских ученых и инженеров пригласил Деминга выступить с дополнительными лекциями. В течение лета 1950 года Деминг провел встречи с сотнями специалистов, а затем и с высшими руководителями промышленности. Эффект был таков, что уже в декабре 1950 года Союзом была учреждена премия Деминга, которую называют «нобелевской премией в области управления качеством» и вручают по сей день.

Удивительно, но в родной Америке концепция всеобщего контроля качества не встретила такого энтузиазма. Всплеск интереса пришелся на начало 1980-х, когда к Демингу обратилась за помощью корпорация «Форд», потери которой исчислялись миллиардами. К 1986 году, применив идеи ученого, «Форд» стал наиболее прибыльной американской

компанией-автопроизводителем. После этого запросами всеобщего контроля качества и эффективности управления заинтересовались многие. Эдвардс Деминг издал несколько книг и занимался обучением управленцев до 1990 года. Последняя из книг вышла перед самой его смертью. Ему было 93 года.

## ЦИКЛ ДЕМИНГА

В чем же заключалась революционность идей Деминга? Он предложил рассматривать деятельность компании как совокупность взаимосвязанных процессов, образующих единую систему. При этом процессы должны быть определенными настолько, чтобы быть понятными всем вовлеченным в них людям, и работать на общие цели всей организации.

Деминг говорил, что деятельность любой составляющей должна оцениваться в зависимости от ее вклада в решение задач всей системы, а не индивидуального результата. Не всегда оптимизация отдельных процессов ведет к улучшению системы в целом. В качестве примера ученый приводил закупку комплектующих по критерию исключительно самой низкой цены, что повысит эффективность отдела закупок, но негативно скажется на общей эффективности компании, так как наименьшая цена предполагает высокую вероятность более плохого качества и худших условий поставки.

Таким образом, главной функцией менеджмента оказывается оптимизация деятельности всей системы, начиная с поставки материалов и заканчивая реализацией продукции. Каждый участник цепочки воздействует на последующих, являющихся для него потребителями. А главный потребитель – конечный, то есть покупатель. Именно он оценивает качество работы компании, принимая решение о приобретении товара или услуги.

Для улучшения процессов Деминг рекомендовал использовать цикл, который он сам называл «циклом Шухарта» (но в современной литературе именуемый «цикл Деминга»).

Уолтер Шухарт в своей книге «Статистический метод с позиций контроля качества» представил производственный процесс в виде замкнутого круга, состоящего из трех элементов: разработка технических условий, производство в соответствии с ними и контроль выполнения установленных нормативов. Круг показывает, что по результатам проверки необходимо постоянно корректировать техусловия, совершенствуя их.

В версии Деминга цикл освободился от жесткой привязки к промышленному производству. Теперь он состоит из замкнутой последовательности четырех элементов. Первый из них – планирование изменения, направленного на улучшение. Затем следует его реализация в масштабе, достаточном для оценки эффективности плана. После этого необходимо изучить и проанализировать результаты эксперимента. И, наконец, четвертый элемент: действие. По результатам анализа нужно или внедрять изменение, или отказаться от него, или изменить условия и повторить опыт.

Так или иначе, замкнутость цикла показывает непрерывность процесса улучшения: даже если одна задача решена, надо немедленно приступать к планированию следующего изменения к лучшему.

Цикл Деминга кажется простым и очевидным, но осознание и тем более практическое применение этого инструмента даются нелегко. Очень естественное человеческое стремление к завершению мешает принять тот факт, что полное совершенство невозможно, а значит, и цикл – бес-

конечен. Но все же принять это придется, ведь то, что не развивается, неизбежно начинает разрушаться.

## ПРИНЦИПЫ ДЕМИНГА

Говоря о философии Деминга, нельзя обойти его четырнадцать принципов, иногда называемых «пунктами». Законченной авторской редакции их перечня не существует – ученый всю жизнь развивал свои идеи и редактировал их. Важно понимать, что принципы не являются линейной пошаговой инструкцией, их нужно осознать и принять, а затем реализовывать, держа в голове последовательность действий и общую цель.

**Первый принцип Деминга: неизменно придерживаться цели – непрерывного улучшения производимых товаров и услуг, ориентируясь на долговременные потребности общества, а не только на текущие доходы.**

Отсутствие цели порождает нестабильность и, как следствие, снижение качества. Деминг считал, что работник должен понимать не только то, в чем состоят его обязанности, но и то, зачем он их выполняет, для чего это нужно.

Второй принцип: необходимо принять философию постоянного улучшения качества и повышения производительности, культуру сотрудничества, при котором выигрывают все.

Третий принцип заключается во встраивании контроля качества в производственный процесс взамен массовой проверки силами отделов контроля качества. Каждый сотрудник должен считать выпуск качественной продукции своим личным делом и действовать соответственно, а применяемые технологии и материалы – гарантированно обеспечивать высококачественный результат.

Четвертый принцип: следует отказаться от заключения контрактов с поставщиками на основании аукционов. Цена должна учитываться, но не может быть определяющим фактором. Более того, Деминг считал, что в идеале следует стремиться к единственному постоянному поставщику, поскольку это снижает варибельность поставляемых материалов и тем самым повышает стабильность качества конечной продукции. Разумеется, выбор таких поставщиков – очень непростое дело, и всегда существует риск столкнуться с недобросовестностью, но потенциальная возможность ошибки не должна быть поводом для отказа от действий.

Пятый принцип: всегда, непрерывно улучшать каждый процесс, будь то творчество, промышленное производство или сфера обслуживания. Работа управленца заключается в постоянной работе над системой, ее усовершенствованием.

Шестой принцип Деминга – заниматься обучением сотрудников, в том числе менеджеров, на рабочих местах, чтобы наилучшим образом использовать их потенциал и возможности, появляющиеся в результате возникновения новых или усовершенствованных материалов и технологий.

Седьмой принцип – придерживаться лидерского подхода в управлении. Под лидерством Деминг понимал помощь сотрудникам в выполнении работы наилучшим образом в противовес директивному руководству, основанному на принуждении. Люди – самый ценный актив компании, и лидеры должны уметь грамотно управлять этим активом.

Восьмой принцип: обеспечивать максимально возможные открытость и доверие, чтобы избежать возникновения страхов внутри организации. Страх порождает ненужные барьеры, провоцирует обман и недобросовестность.



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

Девятый принцип Деминга посвящен уничтожению границ между подразделениями. Как уже говорилось ранее, задача всех сотрудников – достижение общих результатов. Поэтому представителям разных функциональных подразделений следует работать одной командой, чтобы от их усилий выигрывали все, как в компании, так и вне ее.

Десятый принцип – наиболее простой и понятный. Нужно отказаться от пустых лозунгов, абстрактно призывающих «повысить производительность», «улучшить качество». Это только раздражает людей и не приносит никакой пользы, так как эти призывы не предлагают никаких способов достижения целей.

Одиннадцатый принцип – отказ от произвольных нормативов для работников и количественных целей для руководителей как основы для оценки их деятельности. В противном случае заниженные требования вызовут потерю производительности, а завышенные – снижение качества.

Двенадцатый принцип: нужно дать сотрудникам как можно больше поводов гордиться своей работой, достижения компании должны мотивировать их на еще более хороший труд.

Тринадцатый принцип, один из самых важных, говорит о поощрении стремления работников к самообразованию. Компании нуждаются в людях, которые сами хотят совершенствоваться, тянутся к знаниям.

И, наконец, четырнадцатый принцип посвящен роли высшего руководства в процессе постоянного повышения качества и производительности. Именно топ-менеджмент реализует перемены на своем уровне, определяет цели и приоритеты компании, а затем управляет осуществлением преобразований.

«Организация как система» – не самая простая для чтения книга, но по сравнению с трудами самого Деминга ее можно назвать почти развлекательной. А поскольку без знания его работ представление о бережливом производстве и всеобщем управлении качеством будет неполным, лучше начать знакомство именно с изложения Генри Нива.

Многие идеи Деминга в той или иной форме используются в других книгах, посвященных японским методам управления производством, и могут показаться знакомыми, но такова участь любого запоздало прочитанного классика – на восприятие его творчества падает тень последователей.

Приятного вам чтения и удачи на пути непрерывного совершенствования!

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

## ТЕНДЕНЦИИ

## ХЛЕБА ИЛИ ЗРЕЛИЩ?

Любовь Ежелева

**Для девелоперов актуальной проблемой становится правильный выбор функциональности якорных объектов, способных привлечь клиентов и повысить капитализацию проекта. Эксперты предлагают несколько сценариев развития городских территорий. Умело использованные принципы могут на 30 % увеличить арендную плату за место и привлечь на 60 % больше посетителей.**



Рост жилищного строительства породил проблему разрастания «унылых спальных», в которых качество среды далеко от понятия «комфорт». Для повышения конкурентоспособности бизнес активно начал использовать якорные объекты.

**ТАКИЕ РАЗНЫЕ ЯКОРЯ**

Так, президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский сетует на то, что на рынке мало интересных объектов. Его компания уже давно практикует создание центров притяжения в своих жилых комплексах. «Бизнесу приходится вкладывать свои средства, чтобы создавать «магниты» – парки, отели. Тогда появляются арендаторы и повышается привлекательность проектов». В качестве примера г-н Тиктинский привел жилой комплекс нового формата на 2-й Советской улице, где компания реализует комплекс арт-студий.

О том, что современному градостроению необходимо вводить понятие сценария развития среды, говорит архитектор Александр Викторов. «Сегодня нет сценария, нет проекта, – подчеркивает архитектор. – Геометрические рамки, планировки уже ничего не решают. Надо говорить о создании креативной среды. Наш сценарий в одном из проектов, например, вырос в пешеходную улицу, на которой мы разместили два объекта притяжения – школу и арт-галерею, расположенную в бывшем промышленном здании».

«Любая концепция опирается в проблемы района, – констатирует управляющий партнер «Артплей» в Санкт-Петербурге Руслан Чернобаев. – Так, Охта, где мы реализуем проект «Артплей», относится к неблагоприятным районам».

Внимание девелоперов привлекли здания бывших казарм Новочеркас-

ского пехотного полка, долгие годы служивших промышленными зданиями. Здесь вскоре откроется креативный центр «Артплей», по аналогии с центром, созданным в Москве у Казанского вокзала.

«Московский опыт оказался очень успешным, – считает Руслан Чернобаев. – По уровню воплощения место не отличается от Берлина или Милана, только все говорят по-русски. Сейчас вокруг «Артплея» образуется второе поле арендаторов на прилегающих улицах, привлекательность которых выросла».

Напомним, что объем инвестиций в реализацию петербургского проекта составляет 3,1 млрд рублей. На площади в 6,5 га будут размещены: крупный выставочный зал, апартаменты, офисные, торговые и другие коммерческие помещения. В ходе реализации второго этапа появится проход к набережной, будут задействованы прилегающие заводские территории, где в основном планируется размещение торговых площадей.

По данным Комитета по инвестициям, за последние пять лет количество творческих пространств, созданных в бывшем «сером поясе», увеличилось в 7 раз, а их общая площадь уже превышает 100 тыс. кв. м. В их числе «Ткачи», «Этажи», «Эрарта», «Артуза», «Голицын Локст». Запланировано создание арт-кластера на 45 тыс. кв. м Апраксина двора. По оценкам специалистов комитета, мероприятия по поддержке арт-индустрии к 2030 году увеличат вклад в формирование ВРП с 7% до 12%.

**ПАРКИ, СКВЕРЫ И НАБЕРЕЖНЫЕ**

Преобразование общественных пространств, по мнению специалистов, может носить разный характер: от созда-

ния многофункциональных креативных объектов по примеру Новой Голландии или арт-кластеров до более локальных форматов – небольших скверов, фонтанов, скульптурных композиций.

О глобальной трансформации городского пространства говорит директор по развитию городской среды и вице-президент фонда «Сколково» Елена Зеленцова, в свое время участвующая в проекте модернизации парка культуры имени Горького в Москве: «Изменение городской функции и экономики стали менять наши города. Ведущую роль в повышении привлекательности стали играть общественные пространства». К ним специалисты относят улицы и площади городов, парки и общественные здания, имеющие многофункциональное назначение.

«Успешность общественных пространств держится на трафике, – отмечает г-жа Зеленцова. – Через капитализацию недвижимости в том же парке Горького мы добились привлечения бизнеса. Не менее 500 предпринимателей открыли свои точки в парках, и это не только общепит, а также сувениры, дизайнерские магазины, пункты проката инвентаря».

По мнению председателя экспертного совета по жилой недвижимости НП «Российская гильдия девелоперов» и генерального директора УК «Доверие» Дмитрия Панова, только новый подход к развитию территорий способен обеспечить успех девелоперских проектов. По его информации, в сфере недвижимости объем предложений в два раза превышает спрос. «Создание новых форм важно как для бизнеса, так и для власти. Критерием успешности является возникновение жизни».

В качестве удачных примеров создания таких, предназначенных для

привлечения жителей проектов специалист выделил создание многофункционального пространства на набережной Цесаревича во Владивостоке, где на 450 метрах появились прогулочная и торговая зоны и парковка, а также набережную в Ростове-на-Дону, где построили выставочный зал, кафе и причал.

**«ЗАХОДИТЕ К НАМ НА ОГОНЕК»**

По данным аналитиков Knight Frank, на пешеходных улицах до 60% увеличения уровня посещаемости зависит от наличия там предприятий общественного питания. Согласно исследованию, проведенному компанией в 40 городах мира, на пешеходной улице аренда увеличивается на 800 евро.

«Для российского рынка вопрос создания общественных пространств пока является новым, – считает генеральный директор Knight Frank Spb Николай Пашков. – Если за рубежом в их развитии принимают участие муниципалитеты, то в России львиную долю проектов реализует частный бизнес. В результате на 90% проекты – унылые спальные. Выделить свой проект можно качеством среды. Примеры, как можно увеличить капитализацию, можно найти в центре города, в том, как «работают наши улицы, площади».

Специалист считает, что интересные пространства являются продуктом многолетнего развития. «Например, улица Рубинштейна – это сегодня улица баров и ресторанов, всем известный центр ночной жизни. Сравнение уровня арендных ставок на Рубинштейна и соседнем Загородном проспекте показывает, что они на 30% выше. При этом на Рубинштейна нет свободных площадей, стоит очередь за каждым помещением».

## ТОРГИ

**СОДЕРЖАНИЕ ДОРОГ КИНГИСЕППА ОБОЙДЕТСЯ В 14 МЛН РУБЛЕЙ**

Компания «Автодор – Санкт-Петербург» объявила конкурс на содержание улично-дорожной сети Кингисеппа зимой 2016–2017 годов. По данным сайта госзакупок, компания готова заплатить за эти услуги 14 млн 250 тыс. 429 рублей. В техническом задании отмечается, что победитель конкурса должен будет взять на себя весь комплекс работ по содержанию автомобильных дорог, искусственных сооружений и объектов внешнего благоустройства. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 5 декабря включительно. Победителя планируется определить на следующий день.

**СМОЛЬНЫЙ ОБЪЯВИЛ ТЕНДЕР НА ВТОРОЙ ЭТАП РЕКОНСТРУКЦИИ ОБОРОННОЙ УЛИЦЫ**

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» по заказу КРТИ объявило конкурс на реконструкцию Оборонной улицы – от Тверской до Лагерного шоссе, со строительством путепровода через железнодорожные пути Московского направления. Начальная цена контракта составляет 4,1 млрд рублей. Это уже второй этап реконструкции Оборонной улицы. В настоящий момент ЗАО «АБЗ-Дорстрой» завершает работы по реконструкции от улицы Веры Слуцкой до Тверской, со строительством моста через Ижорский пруд. Объект протяженностью более 2 км предназначен для улучшения транспортной связи между районами Петербурга. Согласно контракту, завершение строительства автодороги планируется до конца текущего года.

**ОЗЕЛЕНЕНИЕ УЛЬЯНКИ ОЦЕНИЛИ ПОЧТИ В 20 МЛН РУБЛЕЙ**

Администрация муниципального образования Ульянка объявила аукцион на озеленение своей территории. По данным сайта госзакупок, чиновники оценили эти работы в 19 млн 279 тыс. 665 рублей. В техническом задании отмечается, что победитель аукциона должен будет взять на себя восстановление и содержание зеленых насаждений общего пользования местного значения на территории округа. Заявки на участие в аукционе принимаются до 30 ноября. Победитель должен быть выбран 5 декабря.

**ТРЕТЬ ЗАКУПОК В ДОРОЖНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ РАЗОШЛАСЬ БЕЗ КОНКУРСА**

Антимонопольная служба выявила признаки сговоров на 120 открытых аукционах в электронной форме в строительной отрасли. В частности, общая сумма начальных максимальных цен в сфере ремонта и строительства дорог составила более 4,5 млрд рублей, при этом более 1,4 млрд рублей были распределены без проведения конкурентных процедур. Всего для проведения государственных закупок, как в рамках закона о контрактной системе, так и на закупки компаний с госучастием, ежегодно выделяется около 30 трлн рублей. Антимонопольщики обращают внимание на то, что 86% обнаруженных в РФ картелей – это сговоры на торгах, которые во многих случаях невозможны без коррупционного покровительства должностных лиц органов власти.

# ВЫХОД ЗА ГРАНИЦЫ, ИЛИ ШАГ НАВСТРЕЧУ

Любовь Ежелева

**Впервые в России создается совместная стратегия развития двух соседствующих регионов – Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Документ не только создаст прецедент, но и позволит снять многие противоречия, препятствующие полноценному сотрудничеству.**

Сегодня трансрегиональную концепцию развития обсуждают многие. Но на практике первыми договорились о совместных действиях лишь Петербург и Ленобласть.

«Готовящийся документ является уникальным», – подчеркивает генеральный директор Института территориального планирования «Урбаника» Антон Финогенов. – За российскую практику подобной совместной концепции еще не было».

Попытки создания совместных планов уже были. «Генплан 1985 года включал в себя решения по единым пространствам», – рассказывает Олег Харченко, проработавший с 1992 по 2005 год главным архитектором города. – Например, предусматривалась 40-километровая лесопарковая зона вокруг Петербурга. Но с началом перестройки политические элиты поменяли курс и не пожелали идти навстречу друг другу».

По словам архитектора, вражда по-

литиков отражалась и на деятельности градостроителей. Проектов совместного планирования было крайне мало, а их согласования проходили с трудом. «Считаю, что тема общего стратегического подхода, создания единого Генплана очень важна для профессионального архитектурного сообщества и для политиков. Поэтому приятно, что процесс все же сдвинулся», – отмечает он.

Сегодня из-за отсутствия согласованных механизмов проблемы возникают в том числе и у застройщиков. Так, по словам президента холдинга RBI Эдуарда Тиктинского, при необходимости проложить дорогу или разместить очистные сооружения застройщики сталкиваются с отсутствием выделенных инженерных коридоров.

Президент НП «Российская гильдия девелоперов» и генеральный директор компании «ЮИТ СПб» Михаил Возиянов согласен: «Отсутствие дорог, инженер-

ных коммуникаций и объектов соцкультбыта – это сегодняшняя реальность. Поскольку девелоперам важно найти лучшие условия, то между регионами должна быть не вражда, а конкуренция».

По мнению другого бывшего главного архитектора Александра Викторова, у совместной концепции могут возникнуть проблемы в части реализации из-за несогласованности градостроительных законов.

«Другая проблема – отсутствие официального определения самого понятия «агломерация». Хотя проблема ее создания и развития актуальна не только для Петербурга», – поясняет эксперт.

«Город видит наши территории как ресурс для размещения непопулярных объектов, а мы смотрим на проблему шире – наряду с поиском транспортных решений мы должны определиться с укрупненным зонированием, учесть экологические аспекты,

корректно свести все позиции», – подчеркивает заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Ленинградской области Владимир Демин.

«Ленинградская область и Петербург – не конкуренты за инвестиции, человеческий капитал, а партнеры, которые хотят вместе бороться за инвесторов и квалифицированных сотрудников с другими регионами страны и соседями из Европы», – подчеркивает заместитель председателя правительства Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов. – Для того чтобы сделать территорию агломерации привлекательной для жителей, мы должны сосредоточить усилия на создании комфортной городской и загородной среды. В частности, необходимо наполнить города и поселения доступной социальной и спортивной инфраструк-

турой, создать на базе учебных заведений центры непрерывного образования и культурного обмена, повысить качество жилищно-коммунальных услуг и транспортных услуг. Все эти тезисы легли в основу разработки общей стратегии и плана развития регионов».

В обсуждении концепции также участвуют представители бизнеса, поступают предложения и от профессиональных союзов и исследовательских институтов. Разработчики понимают, что готовящийся документ станет рамочным и будет носить рекомендательный характер. Но заложенные в нем позиции могут стать основанием для нового, готовящегося к 2018 году Генерального плана Санкт-Петербурга и обеих социально-экономических стратегий двух соседних субъектов. Это позволит реализовать планы и наполнить их бюджетной поддержкой.

По материалам форума Prouurban–2016



НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЕЙ

## СЕМИНАР НА ТЕМУ: «Практические вопросы, связанные с вступлением в силу Федерального закона № 372-ФЗ»

для руководителей и специалистов строительных компаний Санкт-Петербурга

24 ноября 2016 г.

Начало в 11:00

Адрес: Санкт-Петербург, пл. Труда, д. 4

Николаевский дворец (Дворец труда), 2-й этаж, Княжеская гостиная

Телефон для регистрации (812) 347-78-92

## РЕКОНСТРУКЦИЯ

## ДВОРЕЦ БЕЗ ПЕРЕКРЫТИЙ

Наталья Бурковская

**Проект реконструкции дворов Михайловского дворца вновь поменяют. Вместо масштабной реконструкции музею предложили ограничиться минимальными проектными решениями: устройством стеклянной крыши и пристройкой лифта. Государственный Русский музей хотел при участии Всемирного банка превратить внутренний дворик в двухэтажное пространство с лифтом для инвалидов и лекторием. Инвестиции в проект, по предварительным подсчетам, оценивались в 800 млн рублей. Изменения в проект могут повлечь отказ международных инвесторов от его финансирования.**

На прошлой неделе Совет по сохранению культурного наследия Петербурга отправил на доработку проект реконструкции дворов Михайловского дворца. Эксперты потребовали значительной корректировки проекта.

Напомним, что проект реконструкции существует с 2002 года и прошел стадии экспертного и публичного рассмотрения, а также был одобрен советом Петербурга по вопросам охраны культурного наследия. Работы планируются начать в 2017 году и завершить в 2019 году.

Первая версия проекта была разработана московским архитектором Михаилом Филипповым, но его реализация на средства займа Всемирного банка была заморожена, так как требовала освобождения помещений музея. Полгода назад Правительство страны договорилось с Всемирным банком о возобновлении проекта. Доля банка составит около 20% от ориентировочной стоимости работ, остальные затраты лягут на Минфин. Общая сумма инвестиций в реконструкцию, по предварительным данным, составляет около 800 млн рублей.

Новой концепцией застройки западного двора занималось ЗАО «Лен-Полпроект» при участии Архитектурной мастерской Сахновского. Она предполагала установку грузопассажирского лифта вместимостью 33 человека, перекрытие двора кровлей и строительство перекрытий для трех этажей. В цокольном этаже должна была находиться входная зона для маломобильных посетителей, на первом – конференц-зал на 84 человека, на втором – выставочное пространство, на третьем – реставрационная зона. Выступавший рецензентом архитектор Никита Явейн также пояснил, что все



крупнейшие музеи Европы, с которых «мы берем пример», застраивают дворы, и лучше размещать «технологии» там, а не в парадных залах.

Однако эксперты Совета и чиновники завернули данный проект и выступили за сохранение пространства архитектурного памятника, созданного Карлом Росси. Это в конечном итоге может привести к отказу Всемирного банка от софинансирования проекта. Так, Алексей Васильев, директор Фон-

да инвестиционных строительных проектов Петербурга (ФИСП), выступающего от имени Минкультуры и Минфина заказчиком проектов Всемирного банка в России, предположил, что проект, скорее всего, потеряет иностранные инвестиции. Банк поддерживает только проекты развития культурных объектов, но не их ремонт и сохранение, ведь это находится в компетенции Смольного. Запроектированный конференц-зал мог стать дополнительным источником

дохода музея за счет проведения лекций и тематических вечеров.

Совет рекомендовал проектировщику уйти от создания межэтажных перекрытий и минимальными проектными решениями обеспечить доступность музея для маломобильных групп населения, а также обеспечить закрытие стеклянной кровлей внутреннего двора. Возмущение членов Совета вызвало также отсутствие у Михайловского дворца предусмотренных законом «предметов охраны», которые,

собственно, и определяют, какие архитектурные элементы должны быть сохранены. По предложению вице-губернатора Игоря Албина, Совет проголосовал за уточнение предметов охраны здания и отказ от межэтажных перекрытий.

Русский музей готов скорректировать проект реконструкции западного двора Михайловского дворца. Однако будет ли он реализован и когда, пока не понятно. Финансирование на эти работы не выделено.

## ВЫСТАВКА

## РЕСТАВРАТОРЫ ПЕТЕРБУРГА ПОЛУЧИЛИ МИРОВОЕ ПРИЗНАНИЕ

Евгений Иванов

**Союз реставраторов Петербурга удостоен золотой медали на всемирной реставрационной выставке в Германии. Город представил в Лейпциге пять крупных проектов, среди которых Каменноостровский и Аничков дворцы.**

Союз реставраторов был удостоен золотой медали «За выдающиеся заслуги в области охраны памятников» на XII Европейской специализированной выставке по реставрации и охране памятников Denkmal-2016 в Лейпциге.

В этом году на 10 золотых медалей претендовали 435 участников из 17 стран: Австрии, Бельгии, Великобритании, Венгрии, Германии, Голландии, Дании, Италии, Латвии, Польши,

России, Словении, Франции, Хорватии, Чехии, Швейцарии и Швеции.

Председатель жюри Маркус Харцеттер подчеркнул, что Союз реставраторов Санкт-Петербурга на протяжении 10 лет успешно развивает новые направления в области реставрации, неизменно соблюдая стандарты качества традиционной реставрационной школы.

Петербург представил на европейской выставке по реставра-

ции пять крупных проектов. Стенд сформировали экспозиции КГИОП, Союза реставраторов Петербурга, реставрационных компаний и государственных музеев-заповедников. В частности, были представлены результаты работ по реставрации интерьеров Аничкова дворца в 2004–2016 годах, работы вели ЗАО «Собор», ООО «Петрорестком», ООО «Петрос». Вниманию мировых экспертов также предложили

историю реставрации дворца Юсуповых на Мойке, которая ведется с 2007 года по настоящее время. Над этим объектом работают: ОАО «НИИ СПЕЦПРОЕКТ-РЕСТАВРАЦИЯ», ООО «Карэ», ЗАО «СПБ-ПРОЕКТ», ЗАО «Петрос», ООО «Гелекон», ЗАО «Ремфасад». Третий проект – реставрация дома Елисеевых на Биржевой линии, проведенная с 2009 по 2016 год ООО «Карэ», ООО

«Наследие» и ООО «Музейные технологии». Дом А. А. Половцова на Большой Морской, 52, реставрирует ООО «Возрождение Петербурга». Самым крупным экспонатом стала реставрация Каменноостровского дворца, проведенная в 2008–2015 годах ООО «Лалин Энтерпрайз», ООО «Интарсия», ООО «Петербургская Недвижимость», ООО «Стиль», ООО «Готланд», ООО «Коринф».

## СПРАВКА

**Выставка Denkmal (нем., «памятник») проводится с 1994 года в Лейпциге раз в два года. Она отличается от других реставрационных выставок тем, что объединяет все аспекты реставрации и охраны памятников благодаря сочетанию специализированных презентаций с практическими мастер-классами и конференциями.**

## РЕФОРМА

## КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ, внесенные Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

### КЛЮЧЕВЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ 372-ФЗ:



### УВЕДОМЛЕНИЕ ДО 1 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

**НЕОБХОДИМО ПОДГОТОВИТЬ (проверить на сайте СРО наличие формы уведомления) и направить (почтовым отправлением, курьерской службой или лично адресату под роспись) уведомление:**

#### О СОХРАНЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО

- приложить документы в соответствии с ч. 2 статьи 55.6 ГрК РФ;
- подтверждение деятельности в составе членов СРО.

#### О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО

- указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017);
- более не состоять в составе членов какой-либо СРО в области строительства;
- направление заявления с 01.07.2017 по 30.06.2022 и получение ранее уплаченных средств в компенсационный фонд СРО.

#### О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ПЕРЕХОДОМ В ДРУГУЮ СРО

- указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017, но лучше предусмотреть запас в 2–3 недели);
- подача документов в новую СРО;
- получение решения о приеме в члены и направление заявления с приложением решения о переводе средств компенсационного фонда в новую СРО;
- оплата вступительного взноса в новой СРО (если установлен) обязательна.

**!! ЕСЛИ НЕ НАПРАВИТЬ уведомление – ИСКЛЮЧЕНИЕ из состава членов СРО с 1 июля 2017 года.**

### ВОЗМОЖНЫЕ НАРУШЕНИЯ СО СТОРОНЫ СРО:

1. Уведомление получено СРО, но строительная компания не исключена из состава членов СРО.
2. Уведомление получено СРО, но строительная компания исключена из состава членов СРО по другим основаниям, в том числе с нарушением процедуры исключения.
3. Заявление о переводе средств получено СРО, но денежные средства не поступили в новую СРО по истечении более 7 рабочих дней с даты его получения.

#### ЧТО ДЕЛАТЬ В ТАКИХ СЛУЧАЯХ?

Подготовить исковое заявление в суд. Незамедлительно подготовить жалобу в Ассоциацию «Национальное объединение строителей», приложить копии документов.

#### ЖАЛОБУ НАПРАВИТЬ

по электронной почте [info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru) или по адресу: 123242, Москва, Малая Грузинская, 3. Телефон +7 (495) 987-31-50.

**Члены строительных СРО должны быть зарегистрированы в том же субъекте Российской Федерации, что и СРО**

#### ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО В СРО

1. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, осуществляющим эксплуатацию здания, региональным оператором.
2. Застройщик, самостоятельно выполняющий строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
3. Технический заказчик.
4. Для заключения договоров подряда с использованием конкурентных способов определения подрядчиков.

#### НЕОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ЧЛЕНСТВО В СРО

1. Если размер обязательств по договору строительного подряда не превышает трех миллионов рублей (часть 2.1. статьи 52 ГрК РФ в редакции 372-ФЗ).
2. Пункты 1-5 части 2.2. статьи 52 ГрК РФ (в редакции 372-ФЗ).
3. Пункты 1-3 части 17 статьи 51 ГрК РФ (в редакции 372-ФЗ).

### ВОПРОС – ОТВЕТ

#### Вступление в силу нового закона о деятельности СРО вызывает много разговоров и споров. На вопросы наших читателей отвечают эксперты НОСТРОЙ.

**Заказчик требует от подрядчика устранения недостатков выполненных по государственному контракту строительных работ и предупреждает о том, что в случае их неустранения обратится в СРО за возмещением в соответствии с Федеральным законом № 372-ФЗ. С какого момента он вправе это сделать?**

Возможность возмещения ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору строительного подряда, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договора, за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, установлена статьей 60.1 Градостроительного кодекса РФ в редакции

Федерального закона № 372-ФЗ. Указанная статья вступает в силу в общем порядке, установленном данным законом, а именно – с 1 июля 2017 года.

При этом в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона № 372-ФЗ положения статьи 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции данного Федерального закона не распространяются на правоотношения, связанные с обеспечением имущественной ответственности членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим из договоров строительного подряда, заключенных с использованием конкурентных способов определения поставщиков, до дня вступления Федерального закона в силу. В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона № 372-ФЗ, он вступает в силу с 1 июля 2017 года.

Таким образом, право заказчика обращаться за возмещением ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору строительного подряда, к саморегулируемой организации появится с 1 июля 2017 года и только в отношении обязательств из договоров, заключенных также не ранее 1 июля 2017 года.

**Если уже внесенная сумма в компенсационный фонд превышает необходимые суммы взносов в компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, возможен ли возврат средств?**

Прямых норм о назначении «остатков» иной природы, в том числе средств, оставшихся в свя-

зи с уменьшением требований к размеру взноса в компенсационный фонд, Федеральный закон не содержит. В связи с этим представляется, что с учетом интересов членов саморегулируемой организации имеется правовая возможность принять на общем собрании членов СРО решение о сохранении за членами саморегулируемой организации уплаченных ими «излишков» посредством учета соответствующей (повышенной) суммы взноса в компенсационный фонд возмещения вреда. Образовавшийся в результате такого решения запас средств член саморегулируемой организации сможет использовать в случае необходимости повышения уровня ответственности по фонду возмещения вреда. Например, если члену СРО требуется взнос в 100 тыс. рублей, а реальный его взнос составляет 300 тыс. рублей, то за ним будет сохранен взнос в 300 тыс. рублей, и для перехода на второй уровень ответственности при необходимости достаточно будет доплатить 200 тыс. рублей.

## НОВОСТИ

### STEELMAR SCANDINAVIA ВНОВЬ БЬЕТСЯ ЗА КОТТЕДЖИ В БАБЛОВСКОМ ПАРКЕ

Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области зарегистрировал кассационную жалобу шведской компании Steelmar Scandinavia на отказ в пересмотре по новым обстоятельствам спора об охраняемых объектах на территории исторического Баболовского парка.

Steelmar Scandinavia владеет 22,7 га земли на территории парка и планирует построить там 71 коттедж. Компания приобрела этот участок в 2005 году, и соответствующая сделка не содержала обременений, связанных с принадлежностью территории к объекту культурного наследия.

Ответчиком по делу выступает КГИОП. Согласно приложению к распоряжению этого ведомства, ряду объектов в зоне планируемой коттеджной застройки придан статус охраняемых объектов.

Проиграв спор в судах двух инстанций и получив отказ Верховного суда в передаче дела на рассмотрение коллегии по экономическим спорам, Steelmar подала в арбитраж Петербурга заявление о его пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам, однако в июле-сентябре 2016 года вновь проиграла в двух инстанциях.

### ОЭЗ ПЕРЕХОДИТ В ВЕДЕНИЕ СМОЛЬНОГО

Правительству Петербурга переданы полномочия по управлению особой экономической зоной (ОЭЗ) технико-внедренческого типа. Смольный будет вести реестр резидентов, осуществлять контроль исполнения условий соглашений, отбирать инвесторов путем проведения Экспертного совета, заключать соглашения о ведении технико-внедренческой или промышленно-производственной деятельности, прорабатывать планировку территорий и создание транспортной, социальной, инновационной инфраструктуры в этих зонах.

Объем инвестиций в ОЭЗ Петербурга ежегодно растет и на данный момент составляет 20,7 млрд рублей. Объем выручки резидентов за все время работы на территории ОЭЗ составляет 20,6 млрд рублей. Объем налогов, уплаченных резидентами за это время, достиг 6,5 млрд рублей. «Особая экономическая зона в Санкт-Петербурге является одной из самых эффективных технико-внедренческих ОЭЗ в России. Налоговые поступления от деятельности резидентов ОЭЗ уже окупили вложенные федеральные средства», – говорит советник генерального директора АО «ОЭЗ» Фарид Вердиев. «Спрос на участки в ОЭЗ стабильно превышает предложение: это говорит о том, что предприятия в Петербурге готовы инвестировать в новые мощности. Данный проект позволяет развивать в городе высокотехнологичные производства», – отметил председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Максим Мейксин.

## КОНГРЕСС

# ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ КАК ОНА ЕСТЬ

Татьяна Мишина

**В свете принятых в этом году государственных законодательных актов энергоэффективная отрасль получила новые задачи на следующее десятилетие. И это могло бы внушить оптимизм, если бы не тот факт, что предыдущие задачи в области энергосбережения так и остались нерешенными.**

Прошедший на прошлой неделе XI международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий» в очередной раз обратился к вопросам, связанным с совершенствованием ключевых показателей российской экономики в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, которые пока остаются недостижимыми.

Заявленная одновременно с принятием закона об энергоэффективности в 2009 году идея снижения к 2020 году на 40% энергоемкости отечественного ВВП оказалась нереализованной. Еще два года назад в ходе конгресса президент Национального объединения организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности (НОЭ) Владимир Пехтин констатировал, что даже для достижения 22%-го сокращения намеченного показателя еще надо как следует поработать, что означало по сути провал правительственной программы.

На этот раз он сообщил собравшимся, что принятые на правительственном уровне в 2016 году законодательные решения потребуют корректировки векторов развития страны на пути повышения энергоэффективности.

«Мало принять закон, – уверял глава НОЭ. – Необходимо доработать подзаконные акты, чтобы реализация требований законодательства работала на практике и давала реальные результаты».

Президент Группы компаний «ННЭ» Александр Орт отметил, что «энергосбережение у нас не получило пока широкого распространения». Тем не менее, по его словам, во внедрении энергосберегающих технологий заинтересованы не только потребители, но и застройщики. Необходим комплексный подход к разработке отечественного оборудования, программ государственной поддержки и финансированию.

С тем, что государственная политика энергоэффективности уже оказала огромное воздействие на процессы проектирования и строительства, согласен и президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаил Посохин. По его словам, ежегодный конкурс НОПРИЗ на лучший проект оценивает энергоэффективность как один из важнейших показателей конкурсных объек-



тов. Глава НОПРИЗ отметил также, что в 2016 году на государственном уровне принято не менее 10 нормативных актов, регламентирующих дальнейшее развитие энергокомплекса.

Одним из таких «катализаторов» энергосбережения стал принятый в сентябре 2016 года «План («дорожная карта») мероприятий по повышению энергоэффективности зданий, строений и сооружений до 2025 года», который представляет перечень конкретных мероприятий.

Так, согласно «дорожной карте», расход тепла и электроэнергии в ЖКХ должен сократиться в 2018 году на 5%, в 2020-м – на 15% и на четверть – в 2025 году. Доля зданий высшей степени энергоэффективности в общем объеме сдачи в эксплуатацию должна вырасти до 10% в 2018-м, до 20% – в 2020-м и 30% – в 2025 году.

«Эти показатели до конца года еще могут быть скорректированы Министерством экономического развития, к которому не так давно перешли от Минэнерго все полномочия по реализации мероприятий энергоэффективной политики», – сообщил представитель Минстроя Александр Фадеев.

По данным руководителя Аппарата Нацобъединения в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности Леонида Питерского, реализация «дорожной карты» идет с опережением, а вопросам энергоэффективности уделяется намного больше внимания, чем несколько лет назад. «На днях принято решение о создании отдельного экспертного совета при Правительстве РФ по вопросам энергосбережения и повышения энергетической эффективности», – сообщил эксперт.

Лишним подтверждением такой заинтересованности на уровне государства стало обязательное требование внедрения энергоэффективных технологий при проектировании, строительстве и ремонте бюджетных объектов.

«Само понятие «энергосбережение» подразумевает целый комплекс мер по реализации различных мероприятий, определяемый на стадии проектирования, – уверяет директор управления делами ФАУ «Роскапстрой» Ирина Кузьма. – Поэтому заказчик должен не только включить в техзадание этот комплекс, но и выступить гарантом его исполнения».

Несмотря на отдельные успехи, участникам процесса предстоит сделать еще многое, особенно в нормативно-законодательной сфере, указывают непосредственные исполнители «дорожной карты» – специалисты отрасли.

Так, генеральный директор консорциума «ЛОГИКА-ТЕПЛОЭНЕРГОМОНТАЖ» Павел Никитин уверен, что энергосервисные контракты, на которые возлагались большие надежды с принятием закона об энергосбережении, все еще продолжают «буксовать» из-за несовершенства законодательства, не защищающего возврат инвестиций.

Эффект снижения тепловых нагрузок в существующих зданиях в ходе капитального ремонта с помощью энергосберегающих технологий может составить 10%, подсчитали в АО «Газпром Промгаз», однако, по данным исследований СПб ГБУ «Центр энергосбережения», этот показатель пока составляет всего лишь 1,6%.

«Расчеты показывают, что темпы снижения затрат по первичной энергии в энергосистеме города существенно

отстают от темпов экономии энергии в зданиях, – отмечает научный руководитель ГК «ИНСОЛАР» Григорий Васильев и приводит пример Москвы. – Так, 40-процентная экономия энергии в домах без коренной модернизации системы энергоснабжения города приведет к экономии первичной энергии не более 15%. Как вывод – следует уделить внимание новым энергоэффективным технологиям, вовлечению в энергобаланс города нетрадиционных источников энергии и вторичных энергоресурсов. Кроме того, инвестиции в использование вторичных ресурсов оказываются в 5 раз ниже инвестиций в строительство новых энергоисточников».

По мнению сотрудника лаборатории «Ограждающие конструкции высотных и уникальных зданий» НИИ строительной физики РААСН Алексея Верховского, само по себе снижение теплопотребления существующих и строящихся зданий опирается в заниженные нормативные требования к светопрозрачным конструкциям, на которые приходится до 50% фасадных теплопотерь. Причина в том, что за 20 лет нормативные требования к сопротивлению теплопередаче окон практически не менялись. В результате разница между сопротивлением теплопередаче светопрозрачных конструкций и стен составляет 6–7 раз в зависимости от региона. В частности, для Петербурга нормативный коэффициент сопротивления теплопередаче для окон составляет 0,51 кв. м X град./Вт, что в 6 раз ниже, чем у стен, однако именно такие заниженные требования к светопрозрачным конструкциям все еще закладываются в проекты.

По материалам конгресса «Энергоэффективность. XXI век»

## НОВОСТИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ПРОСТИМУЛИРУЕТ  
ЦЕЛЕВОЕ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЗЕМЕЛЬ

Правительство РФ одобрило проекты, направленные на стимулирование целевого использования земель под жилищное строительство. На большинстве земельных участков, предоставленных под жилищное строительство юридическим и физическим лицам, отсутствуют объекты капитального строительства либо право собственности на построенные объекты жилого фонда не зарегистрировано. Это не позволяет эффективно использовать земли населенных пунктов и приводит к выпадающим доходам бюджетов РФ. Так, новые проекты изменят порядок применения повышающих коэффициентов к ставке земельного налога на участки, предназначенные под жилье, с учетом сроков и видов строительства, определяемых градостроительным законодательством. Также предлагается освободить землепользователей земельных участков под жилье от административной ответственности в случае неиспользования ими земли по целевому назначению до госрегистрации права на жилье.

НАЛОГ НА ЗЕМЛИ  
С НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМИ  
ДОМАМИ  
МОГУТ ПОВЫСИТЬ

В Госдуму внесен законопроект, направленный на повышение налога на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, объекты недвижимости на которых гражданами не зарегистрированы. Сейчас исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 по истечении десяти лет с даты госрегистрации прав на них вплоть до госрегистрации прав на построенный объект недвижимости. Законопроект этот коэффициент увеличивает до 5. Это станет фактором, частично компенсирующим выпадающие доходы муниципалитетов в связи с отсутствием поступлений налога на имущество физлиц по объектам индивидуального жилищного строительства, в отношении которых физлица не осуществляют госрегистрацию прав собственности в порядке, установленном законодательством РФ.

В РЕЕСТР ТИПОВЫХ  
ПРОЕКТОВ ВКЛЮЧЕНО  
ЕЩЕ 89 ОБЪЕКТОВ  
КАПСТРОИТЕЛЬСТВА

Нормативно-технический совет (НТС) по отбору типовой проектной документации при Минстрое одобрил включение в реестр типовой проектной документации сведений о 89 объектах капитального строительства. Приказ Минстроя России опубликован на сайте ведомства. Среди новых проектов – 25 детсадов, 35 школ, 2 спортивных здания, 4 объекта культуры, 4 объекта здравоохранения, 19 жилых домов. На сегодняшний день в реестре размещены сведения о проектной документации в отношении 488 объектов капитального строительства, в том числе 170 детсадов, 209 школ, 26 спортивных зданий, 24 объектов культуры, 36 жилых зданий, 11 объектов здравоохранения, 1 объекта Пенсионного фонда Российской Федерации, 2 объектов социального обслуживания и 1 здания общешкольного назначения. Указанные проекты представлены из более чем 60 субъектов РФ.

## РЕФОРМА

ПОПРАВКИ В ЗАКОН  
СПРОВОЦИРУЮТ  
РОСТ ЦЕН

Мария Мельникова

**Строительный рынок в ожидании масштабных законодательных перемен. Поправки в 214-ФЗ призваны обезопасить участников долевого строительства, но строители ждут от них излишней бюрократизированности и неминуемого роста цен на жилье.**



Масштаб готовящихся правок в 214-ФЗ впечатляет, они могут существенно изменить правила работы строительного рынка. Большинство нововведений направлены на повышение контроля за деятельностью строительных компаний и, как следствие, на вытеснение с рынка фирм-однодневок и случайных компаний. Многие игроки рынка положительно воспринимают грядущие чистки своих рядов, однако опасаются и менее приятных последствий.

«Хорошо то, что все работающие в России застройщики будут проверены. Тогда на рынке останутся только честные компании, что положительно повлияет и на долевое строительство», – уверен директор по развитию компании Вопава в России Александр Свинолов. Вместе с тем, добавляет эксперт, это может привести к еще большей бюрократизации строительного рынка.

Генеральный директор компании «Дворцовая площадь» Владимир Федоров считает, что повышение контроля позитивно скажется на участниках долевого строительства, однако отмечает, что неприятным моментом может стать рост цен. Глава отдела маркетинга и рекламы группы компаний «ЦДС» Станислав Жигунов также предсказывает рост цен на жилье: «Готовящиеся поправки увеличат стоимость жилья на 3–4 процента».

Г-н Жигунов отметил, что на данный

момент средняя стоимость квадратного метра жилья в Петербурге составляет 107 тыс. рублей, в ближайших пригородах – около 72 тыс. рублей.

Аналитики из BN.ru подсчитали, что на 11 ноября квадрат жилья на первичном рынке Петербурга стоил около 105,4 тыс. рублей.

То есть в будущем году квадратный метр в новостройке будет стоить не менее 109,6 тыс. рублей, а стоимость стандартной «однушки» в 40 метров перевалит рубеж в 4,3 млн рублей. Катастрофичными цифры не выглядят, однако вкуче с другими факторами даже такое подорожание может оказать влияние на спрос.

Стоит отметить, что потребители почувствуют перемены гораздо позже строителей. После создания компенсационного фонда для завершения долгостроев первые два-три года будут возводиться уже начатые проекты и действовать привычные договоры со страховыми компаниями. Далее все негативные факторы суммируются и дадут ощутимый плюс к цене. «Поскольку требования к застройщикам увеличиваются, то через два-три года нас ждет сокращение предложения и закономерно – рост стоимости жилья», – полагает г-н Федоров.

Кризис предложения предсказывает и президент корпорации «Лидер» Владимир Воронин: «Если долевые договоры

станут невозможны без участия в компенсационном фонде, то рынок ожидает коллапс». Эксперт ссылается на то, что многие компании вкладывают в строительство уже запущенных объектов деньги, полученные на первых этапах реализации проектов. И если этот механизм разрушить, то неминуемо последуют новые банкротства и появятся пострадавшие дольщики.

Однако со столь негативными прогнозами согласны далеко не все. «На данный момент очень сложно сказать, как изменятся цены на жилье, еще не все документы разработаны и представлены. Однако скачкообразного роста цен не будет, уже сформированный рынок строительства просто не позволит этого. Если повышение и будет, то незначительное», – считает исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций (ССОО) Олег Бритов.

Генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев полагает, что поправки не окажут значительного влияния на рост цен, однако отберут у застройщиков возможность их снижать. «Если поправки будут приняты в том виде, в котором они представлены сейчас, то вырастут непроизводственные затраты. Строители будут тратить деньги не на повышение качества объектов или инфраструктуру, а на поддержание работы своей

компании в законодательном поле», – полагает эксперт.

Несмотря на активный интерес со стороны профессионального сообщества и стремительно приближающийся 2017 год, ни одна из озвученных поправок в 214-ФЗ так и не получила статус закона. В итоге все это приводит к многочисленным интерпретациям устных обещаний чиновников.

Говоря о поправках, которые могут спровоцировать рост цен на жилье, эксперты называют одни и те же. Например, игроков рынка озадачивает повышение уставного капитала строительных компаний. С 1 июля 2017 года застройщики должны наращивать уставной капитал компании в зависимости от вводимых квадратных метров жилья. Если компания строит 1,5 тыс. кв. м в год, то она должна обладать уставным капиталом минимум в 2,5 млн рублей, если возводит 500 тыс. квадратов, то 1,5 млрд рублей. «Это большие цифры, для некоторых застройщиков – дамоклов меч. Нарастить уставной капитал в столь короткий срок невозможно», – считает г-н Бритов.

Обновленный документ также предусматривает значительное увеличение штрафных санкций для застройщиков по ряду нарушений. Например, за предоставление неполной или некорректной информации о проекте в СМИ должностные лица должны будут заплатить штраф в размере 150–200 МРОТ, а юридические – от 4000 до 5000. За не вовремя предоставленную отчетность застройщикам придется отдавать от 100 до 2000 МРОТ. И так по многим другим статьям. В результате штрафы могут превышать 30 млн рублей. А привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение закона станет уголовным преступлением.

Самым интригующим моментом грядущих перемен является изменение системы страхования строящегося жилья. 11 июня 2016 года президент РФ Владимир Путин подписал постановление о создании компенсационного фонда для завершения долгостроев. На данный момент точно известно только то, что пополнять этот фонд будут строительные компании, однако алгоритм еще не утвержден. Раньше речь шла о том, что застройщики будут отчислять в фонд до 1% стоимости своих проектов. Новые поправки в законопроект гласят, что размер отчислений будет определяться исходя из стоимости заключенных договоров долевого участия (ДДУ).

Кроме того, компенсационный фонд могут наделить правом банкротить строительные компании, если их объекты признаются проблемными.

## ОБЗОР

Татьяна Мишина

**В нынешнем году спрос на металлоконструкции вырос на 1,4%, но вопреки этому рынок быстровозводимых зданий на основе легких металлических конструкций просел на 10–15%. Причина прежде всего в сокращении финансирования промышленных и логистических проектов. Поставщики и производители металлоконструкций видят перспективы развития строительства в аграрном секторе, который начнет стремительный рост.**



# БЫСТРЕЕ И ДОСТУПНЕЕ

Несмотря на растущий с начала года спрос на металлоконструкции (+1,4% к прошлогодним итогам), рынок быстровозводимых зданий на основе легких металлических конструкций просел на 10–15% по сравнению с 2014 годом, когда в этой отрасли наблюдался уверенный рост, отмечают эксперты.

## ЗАТИШЬ НА РЫНКЕ

«На рынке сказался общий спад в строительной отрасли, а также сокращение финансирования инвестиционных проектов в промышленности и логистике, которые являются основными сферами применения быстровозводимых металлических зданий», — уверяет директор по маркетингу ООО «Линдаб Билдинг» Петр Чайрев.

Определить долю, которую за последние годы постепенно «отвоевали» быстровозводимые здания из металлических конструкций в той или иной сфере строительства, эксперт затруднился, хотя за последние два десятилетия такие технологии быстро строительства распространились повсеместно.

Первый опыт строительства из легких металлических конструкций по зарубежным технологиям впервые был реализован в Петербурге еще в 1994 году именно шведской компанией Lindab. Сейчас, спустя два десятилетия, только в Петербурге десятки отечественных компаний производят конструкции ЛМК для типовых и серийных зданий различного назначения. Из легких металлических конструкций (ЛМК) и легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК) сегодня возводят коттеджи, таунхаусы, ангары, мансарды, торговые центры, паркинги, складские и офисные помещения.

Основу конструкций этих зданий составляет холодногнутый металлический профиль, а материал профилей — рулонная оцинкованная сталь толщиной от 0,6 до 4,0 мм с пределом текучести от 250 до 350 МПа.

В ассортименте типовых проектов у ведущих производителей есть так-

же многоквартирные жилые здания до трех этажей. По оценке экспертов, объем применения ЛСТК в малоэтажном жилищном строительстве хотя и составляет не более 5–6% от общего объема вводимых площадей жилья, но растет с каждым годом. За рубежом доля жилищного строительства по технологиям ЛСТК доходит до 30–40%, а максимальная высота до 6 этажей — российскому рынку во всех отношениях есть куда расти.

## ДЕЛЕНИЕ НА НИШИ

Надо отметить, что свою долю в формирование нового рынка внесли зарубежные лидеры отрасли, в том числе Ruukki, которые почти полностью локализовали производства в России, включая поставку сырья. По данным Национальной ассоциации производителей стальных гнутых профилей, сегодня на долю более 30 ее компаний приходится около 1 млн тонн продукции.

Каждая из компаний удерживает свою нишу на рынке, обусловленную возможностями предлагаемых конструкций. Например, быстровозводимые здания типа Nonko с дугообразным пролетом из гофрированных листов до 90 м применяются для складских комплексов. Технологии Astron позволяют создавать многофункциональные склады и промышленные здания за счет безопорных большепролетных конструкций до 100 м с максимальной высотой помещений до 45 м. Петербургский «Полиметалл-СПб» представляет целый класс компаний-производителей, которые специализируются на поставках металлических каркасов для коттеджей, поскольку оборудование Samesor и конструирование в специальной программной виртуальной среде StruCAD дают возможность повышать сложность и качество деталей. Компания «Андромета» представлена на российском рынке строительных металлоконструкций двумя основными направлениями — коммерческим и жилым. Компания является

поставщиком металлических каркасов, разработанных на основе собственных технологий, сокращающих количество болтовых соединений. При этом каждый элемент имеет единственно возможное место в сборочной единице, чтобы исключить ошибки монтажа.

## КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Говорить в очередной раз о преимуществах быстровозводимых зданий смысла нет — они достаточно хорошо знакомы строителям. Само понятие «быстровозводимое здание» объединяет такие выгодные для инвестора особенности строения, как легкость конструкций, позволяющая обходиться фундаментами мелкого заложения и минимумом подъемной техники. Все соединения конструкций, включая крепления к фундаменту — болтовые или на саморезах, чем и объясняется быстрота и легкость монтажа.

«Строительство под ключ коттеджа площадью 250–300 квадратных метров на основе каркаса из холодногнутых оцинкованных профилей занимает максимум три месяца», — поясняют основные преимущества технологий в компании «Полиметалл-СПб». Причем разработка полного пакета проектной документации и заводское производство элементов каркаса занимают в совокупности 3–4 недели. К тому же вся продукция поступает на стройплощадку в полном соответствии с проектом и с высокой точностью изготовления — значит, не надо будет что-то доделывать в процессе монтажа.

Кроме того, выигрыш в стоимости строительства во многом обеспечивается применением облегченных конструкций: например, в зданиях, построенных по технологии Astron, распределение усилий в несущих конструкциях происходит за счет балок переменного сечения. Поэтому металлоемкость каркаса в целом оказывается намного меньше традиционных металлоконструкций.

Наконец, ряд производителей предлагает комплекс услуг по поставке

полнокомплектного здания под ключ, включая стальные тонкостенные оцинкованные холодногнутые профили с полимерным покрытием, стеновые и кровельные панели, доборные элементы, металлочерепицу, фальцевую кровлю и другие элементы. При этом заказчик может с помощью конфигуратора на сайте изготовителя самостоятельно скомпоновать из типовых элементов нужную модель и техническое задание онлайн, а затем в течение нескольких часов получить проект и смету будущего строительства.

«По типовому решению мы готовы начать поставку в течение 2–3 недель, в то время как по индивидуальному решению с учетом разработки КМ, КМД и закупки металла срок начала поставки составляет от 5–6 недель», — рассказывает генеральный директор ЗАО «Северсталь Стальные Решения» Владислав Васильев. — В этом году мы добавили к ранее существующему типовому зданию «ЛегоС» еще один проект — «Оптимус», который реализован на основе балок переменного сечения. Стоимость фундаментных работ для этого здания на 30% ниже, чем у других проектов на рынке за счет применения для пролетов 30 и 36 м «затяжки», которая передается на бетон только вертикальную нагрузку, что в разы удешевляет железобетонные работы при устройстве фундаментов».

## ПЛАНЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

«Сейчас строительный рынок более-менее стабилизировался, в том числе за счет снижения из-за девальвации рубля импортных поставок металлоконструкций, которые до ноября 2015 года ежегодно составляли не менее 100–150 тыс. тонн», — полагает Владислав Васильев. — Кроме того, появились новые драйверы роста».

К ним эксперт, в частности, относит перспективы строительства в аграрном секторе, который, по оценкам компании, продлится 3–5 лет.

«Если ранее этот сектор в нашем

портфеле заказов занимал не более 5–7%, то за последний год его доля выросла до 15–20%, — поясняет он. — Мы уже сейчас заключили несколько контрактов на поставку более 3500 тонн металлоконструкций на следующий год, на объекты животноводства и мясопереработки. Мы давно вынашивали идею предоставить рынку целую серию типовых решений для сельского хозяйства в части овоще-, зерно-, картофельохранилищ, а также по другим направлениям, и в 2017 году собираемся ее реализовать».

Изменить ситуацию в пользу перспективных технологий индустриального строительства призвана актуализированная нормативная база в части легких стальных конструкций, что позволит расширить их применение в зданиях и сооружениях.

Работа над сводом правил «Конструкции стальные тонкостенные из холодногнутых профилей и гофрированных листов. Нормы проектирования» и ГОСТами началась еще в 2013 году на базе ЗАО «ЦНИИПСК им. Мельникова». В феврале этого года Минстрой и Минпромторг получили поручение взять составление свода правил под свой контроль.

Ожидается, что первая редакция нормативного акта будет выпущена к концу 2016 года, а в течение 2017 года появятся документы, регламентирующие использование ЛСТК в строительстве и определяющие требования к оцинкованному прокату. Активное участие в разработке нормативной базы принимают ведущие российские производители оцинкованной стали. По оценкам одного из разработчиков НП «Русская сталь», нормативы на ЛСТК позволят расширить объем этого рынка до 3 млн тонн в год и увеличить спрос на оцинкованную сталь на внутреннем рынке.

По прогнозам ассоциации, к 2020 году объем российского рынка ЛСТК может достичь 11,7 млн кв. м без учета ограждающих конструкций для многоэтажных зданий.

# ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. ПЕРЕЗАГРУЗКА

Всю осень Союз строительных объединений и организаций инициирует обсуждение строительным сообществом поправок в закон о долевом строительстве. 15 ноября совместно с Комитетом по строительству был проведен круглый стол на тему «Вопросы реализации 214-ФЗ». А уже 16 ноября впору было собирать новый круглый стол, поскольку правила в очередной раз поменялись.

Решение о проведении круглого стола по данной теме было принято на XV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которая состоялась 3 ноября 2016 года. Именно проблемы реализации поправок к 214-ФЗ о долевом строительстве, особенно вопросы, связанные с механизмом работы компенсационного фонда долевого строительства, вызвали наибольший интерес делегатов конференции.

В работе круглого стола приняли участие заместитель председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга Евгений Барановский, первый заместитель СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, заместитель председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Олег Островский, представители компаний «ЛСР», «Петрополь», «Эталон», «Сэтл Сити», «Главстрой-СПб» и других строительных организаций.

Разговор получился профессиональным и конструктивным. Евгений Барановский рассказал, что

Комитет по строительству делает все возможное, чтобы возросшая нагрузка на контролирующие органы никак не сказалась на порядке выдачи заключений о соответствии застройщиков требованиям 214-ФЗ. «Полагаю, что и застройщикам необходимо начать встречное движение», — отметил он. — С 1 января расширяется перечень сведений, раскрываемых строительной компанией в проектной декларации. В раздел информации о застройщике внесено 84 позиции, в раздел информации о проекте строительства — 248 позиций. Чтобы правильно и корректно заполнить форму, застройщикам потребуются время и грамотные специалисты. Думать об этом надо уже сейчас».

Все участники круглого стола согласились с необходимостью встречных шагов и постоянного диалога между властью и бизнесом, чтобы безболезненно пережить период адаптации к новым требованиям законодательства в сфере долевого строительства. Подтверждение этому произошло уже на следующий день. 16 ноября Минстрой опубликовал проект поправок в 214-ФЗ. Общественная экспертиза документа должна завершиться до 21 ноября.



Планируется, что новые правила будут распространяться только на те проекты, в которых первый ДДУ будет зарегистрирован после 1 января 2017 года. Для них отменяется как страхование гражданской ответственности застройщика, так и получение банковской гарантии. Единственным механизмом защиты прав граждан становится компенсационный фонд долевого строительства, а его представители будут выполнять функции арбитражных управляющих в делах о банкротстве застройщиков. Таким образом, Фонд наделяется неограниченными полномочиями и фактически становится монополистом, регулирующим рынок долевого строительства.

Кроме того, поправки предполагают, что перечисление застройщиком взносов с каждого ДДУ в компенсационный фонд будет контролироваться регистрационной палатой. При этом сами размеры взносов пока не определены. Говорится лишь

о том, что их будут рассчитывать по специальной методике, в зависимости от цены ДДУ и неких утвержденных Правительством коэффициентов.

«К сожалению, вопросов у застройщиков не стало меньше», — говорит исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. — Прежде всего к структуре, полномочиям и прозрачности деятельности Фонда. Новые поправки требуют тщательного анализа профессиональным сообществом. При этом времени на их экспертизу практически не осталось. Считаю, что необходимо срочно возродить рабочую группу при Минстрое по 214-ФЗ».

ССОО продолжит обсуждение поправок в 214-ФЗ в рамках деятельности Контактного центра строителей и на главном событии этого года — XIV Съезде строителей, который состоится 9 декабря в «Ленэкспо». Приглашаем строительное сообщество принять участие в работе форума.

Ознакомиться с разработанными Минстроем поправками в 214-ФЗ можно на сайте ССОО <http://www.stroysoyuz.ru>.

## в Петербурге Кто строит ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- ≡ Проектная декларация о строительстве
- ≡ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ≡ Заключение о результатах публичных слушаний
- ≡ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33  
[info@ktostroit.ru](mailto:info@ktostroit.ru)

### НОВОСТИ

#### ≡ ИСТОРИЧЕСКИЙ ПАРК ПОЯВИТСЯ В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

Смольный рассмотрел проект постановления о предоставлении АО «Центр выставочных и музейных проектов» земельного участка для строительства парка на Бассейной ул., участок 50. Участок предоставляется без проведения торгов. Проект документа внесен вице-губернатором Игорем Албиным. Площадь предоставляемого Центра участка составляет 30758 кв. м.

Срок строительства объекта и действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях — 60 месяцев. Участок предоставляется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования». Инвестиционными условиями предусматривается передача инвестором объекта по окончании строительства в собственность города. Все инженерные условия и транспортная доступность участка позволяют создать объект культурного назначения в этой части города.

#### ≡ УСАДЬБА Л. А. ИЛЬИНА СТАЛА ПАМЯТНИКОМ

В соответствии с распоряжением КГИОП Усадьба Л. А. Ильина на Песочной набережной, 24/2, лит. И, Б, А, включена в единый госреестр объектов культурного наследия. Памятниками стали лицевой флигель, садовый флигель и сад с каменной оградой. Комплекс особняка построен в 1911–1915 годах по проекту архитектора Л. А. Ильина. В начале 1917 года особняк был продан великому князю Дмитрию Константиновичу, который жил здесь до марта 1918 года. В конце 1930-х главный дом снесли, как антихудожественный. От усадьбы сохранились лишь дворовые флигели и фрагменты сада. В 1997 году ГУВД, занимавшее лицевой флигель, выступило за-

казчиком восстановления утраченного здания, КГИОП выдал разрешение на проектные работы. Восстановление проводилось в 1997 году.

#### ≡ «ТРЕСТ 101» ЗАВЕРШИТ СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕТСКИХ САДОВ В ДЕКАБРЕ

Строительная компания «Трест 101» обещает ввести в эксплуатацию два детских сада в декабре этого года. Об этом сообщила пресс-служба Комитета по строительству Санкт-Петербурга после инспекции строительства социальных объектов в четырех районах города. Речь идет о детских садах в Петроградском и Приморском районах Петербурга, первый из которых рассчитан на 90 мест, а второй — на 150. «Работы ведутся строго в соответствии с утвержденными графиками. В январе 2017-го детские учреждения будут готовы», — заявили строители, добавив, что работы по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и канализованию выполнены более чем на 90%. Остальная инженерная подготовка находится в высокой степени готовности.

#### ≡ «ЛЕНСПЕЦСМУ» ОБЕЩАЕТ ЗАВЕРШИТЬ «КРИСТАЛЛ-ПОЛЮСТРОВО» В СРОК

Компания «ЛенСпецСМУ» подтвердила намерение завершить жилой комплекс «Кристалл-Полуостров» в оговоренные сроки. В настоящее время на объекте активно ведутся фасадные работы, строители завершают монтаж лифтового оборудования, а также прокладку внутренних и внешних инженерных сетей. Установлена блочная трансформаторная подстанция (БТП). На конец ноября запланировано подключение дома к централизованному теплоснабжению. «Работы на объекте выполняются строго в соответствии с утвержденным графиком. Генеральный подрядчик подтвердил срок окончания строительного-монтажных работ в декабре 2016 года», — подчеркнули в Смольном.



ГМЗ «ЦАРСКОЕ СЕЛО»

# ЗИМА

Сотрудники паркового отдела музея-заповедника «Царское Село» установили 60 кормушек для зимней подкормки птиц в Екатерининском, Александровском и Баболовском парках.

## в Петербурге Кто строит

21 ноября 2016 г. № 45 (439)

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: Татьяна Мишина, Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

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

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 Ленобласти. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-7502

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 18.11.2016 в 23:00

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

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

Материалы, отмеченные значком **РЕКЛАМА**, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «От первого лица», «Вопрос – ответ» публикуются на правах рекламы.

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

16\*



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

# XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**9 декабря 2016 года**

БК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. ВО., 103)

**Начало в 15:00**

Регистрация делегатов с 14:00

Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер:



Предварительная регистрация делегатов: (812) 714-23-81, 570-30-63

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