



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

ПМЭФ

Инвесторы, которые готовы вложить в развитие спортивной инфраструктуры в Петербурге более 15 млрд рублей, будут получать землю под такие проекты без торгов. Механизм поддержки инвесторов на днях одобрен городским правительством.

Спорт без торгов, стр. 6

Инновации

Уникальное по своей архитектуре и технологичности здание «Невской Ратуши» примет до конца сентября текущего года под своей крышей 13 комитетов Смольного.

Современный офис с видом на город, стр. 10

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: Максим Спичкин/ТАСС



Минстрой дождался перемен

Президент РФ Владимир Путин утвердил новый состав Правительства. Главой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства стал губернатор Тюменской области Владимир Якушев. Это назначение стало для игроков рынка сюрпризом. (Подробнее на стр. 2)

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62
Телефон производства: 8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

2-Х КОМНАТНАЯ КВАРТИРА 67М²

ОГНИ ЗАЛИВА

ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ СКИДКА В МАЕ

ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Акция «Минус 220 000 в мае» - скидка 220 000 руб. на 2 ком. кв. 67 м кв. в строящихся корпусах 14 и 15 действует при заключении ДДУ до 31.05.2018 г. Застройщик ООО «ОГНИ ЗАЛИВА» Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участок 247 и 248 (северо-западнее пересечения улицы Доблести и улицы Маршала Захарова), ФЭ 214. Подробная информация и проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru

БФА DEVELOPMENT +7 812 421 7209 ognizaliva.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус!
• в готовом доме
• в строящемся доме

670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой»
Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

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

Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50. E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова

E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин

E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Никита Крючков,

Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова

E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков

E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),

Валентина Бортикова, Елена Савоскина,

Майя Сержантова

Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



Отдел распространения:

Тел./факс +7 (812) 605-00-50

E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области - 14221.

Подписной индекс в СЗФО - 83723.

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

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «Точка зрения», «Интервью», «Инновации», «Технологии и материалы», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(специвыпуски - по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж - 9000 экземпляров

Заказ № 53

Подписано в печать по графику 18.05.2018 в 17:00

Подписано в печать фактически 18.05.2018 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



JOY

Региональное издание года (лауреат 2017 г.)



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Максим Мейксин, председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга:

«Инфраструктура господдержки позволяет воплощать проекты разного масштаба и степени сложности - от стартапа до крупных кластерных инициатив».

Подробности на стр. 8



Цифра номера

19 км -

протяженность Крымского моста, самого длинного в Европе

Подробности на стр. 20-21

Минстрой дождался перемен

Мария Мельникова / Президент РФ Владимир Путин утвердил новый состав

Правительства, поменяв сразу двух важных для строительного комплекса чиновников.

Главой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства стал губернатор Тюменской области Владимир Якушев, а вице-премьером по строительству - бывший министр спорта Виталий Мутко. ➔

Если второе назначение обсуждается с начала мая, да и Виталий Мутко в представлении не нуждается, то Владимир Якушев стал для игроков рынка сюрпризом. Впрочем, строительное сообщество Петербурга и Ленобласти весьма спокойно встретило эту новость. Во-первых, слухи об отставке Михаила Меня ходили давно, а во-вторых, Владимир Якушев - фигура для нашего региона неизвестная.

Директор «Союзпестростроя» Лев Каплан считает, что с уходом Михаила Меня строительная отрасль потеряет немного: «Он не был решительным министром. У него были здравые начинания, но в жизнь он их не воплотил. Например, сначала он был за отмену СРО и за возврат к лицензированию (и был совершенно прав), но потом изменил свое мнение». Впрочем, Лев Каплан не возлагает больших надежд и на Владимира Якушева: «И бывший, и будущий министры не строители - и это плохо. Кроме того, нельзя, чтобы один человек отвечал и за стройку, и за ЖКХ, это сферы стоило бы разделить».

Генеральный директор СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белосудов полагает, что смена сразу двух клю-

чевых для отрасли чиновников всегда сопровождается торможением в отрасли: «Сейчас начнется переходный период, когда оба чиновника будут разбираться в новой для себя сфере, задачах и проблемах рынка. Владимир Якушев был губернатором, стройка занимала одну десятую от всех его задач, министерство - совсем другой масштаб».

Генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев отметил, что Владимиру Якушеву придется работать не в самых лучших условиях: «Перед Минстроем стоят очень важные для отрасли задачи. В частности, новому министру придется сворачивать долевое строительство и переводить рынок на проектное финансирование. Это очень сложная задача. Отрасль ждет от Минстроя решительных действий».

А вот президент ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов полагает, что приход нового человека окажет благотворное воздействие: «Я раньше не слышал фамилию Якушева, и мне это нравится. Это новый человек для отрасли, поэтому сможет взглянуть на проблемы свежим взглядом, что иногда просто необходимо». Впрочем,

глава Союза уверен, что отрасли поможет, если ее просто оставят в покое лет на десять: «Необходимо прекратить постоянно менять законодательство, чтобы люди просто смогли нормально работать. Это лучшее, что можно сделать для всего строительного рынка».

справка

Владимир Якушев напрямую строительством никогда не занимался, по образованию он правовец и экономист, с 2001 года занимает заметные государственные должности. В частности, до 2005 года он был вице-губернатором Тюменской области, в это время регион возглавлял нынешний мэр Москвы Сергей Собянин. Место шефа он занял в 2005 году, когда Собянин уехал руководить Администрацией Президента РФ.

При этом строительные достижения Тюменской области впечатляют. В частности, указ президента РФ о необходимости строить ежегодно 1 кв. м на каждого жителя регион исправно выполняет с 2013 года. По данным Росстата, в 2017 году там было введено 1,42 млн кв. м жилья, в результате область заняла 14-е место среди регионов РФ.

Наследие не прошедшего еще Чемпионата

Как известно, крупные мероприятия международного уровня, такие, например, как Чемпионат мира по футболу 2018 года, хороши не только сами по себе, но и тем, что к их проведению модернизируется инфраструктура. Событие - даже самое важное - уйдет в прошлое, а вот объекты, построенные к нему, - останутся и будут еще долгие годы служить городу.

Вот и сейчас, в преддверии матчей ЧМ-2018, в Санкт-Петербурге один за другим вводятся в эксплуатацию крупные инфраструктурные объекты. 13 мая в рабочем режиме было открыто движение по мосту через остров Серный (мост получил имя российского транспортного инженера Августа Бетанкура) и дополняющий его новый участок набережной Макарова. Понимание необходимости новой переправы между Петроградской стороной и Васильевским

островом было у городских властей давно. Проведение матчей ЧМ-2018 на новом стадионе на Крестовском острове резко обострило актуальность проблемы. Мост Бетанкура, в сочетании с введенным в конце 2016 года Центральным участком ЗСД, принципиально меняет ситуацию с транспортной связью Васильевостровского и Петроградского районов, разгружая Биржевой и Тучков мосты, работавшие в последние годы с явным перенапряжением.

Генподрядчиком строительства моста стала компания «Пилон», работы начались в сентябре 2015 года. В состав объекта входят две переправы: вантовый мост через Малую Неву, длина которого составляет 923 м, и Мало-Петровский мост через реку Ждановка длиной 54 м. Общая протяженность переправы - 1228 м. Движение организовано по шести полосам. С Васильевского острова заезжать

на мост можно с Уральской улицы, после чего, проехав через острова Серный и Петровский, съехать на Ждановскую улицу либо проехать вперед на Новолодожскую. Также оборудован съезд на Петровский проспект. С Петроградской стороны заезд осуществляется с Новолодожской и Ждановской улиц, съехать можно либо на Уральскую, либо на новый участок набережной Макарова в сторону ЗСД. Новый участок набережной начали строить также в 2015 году. При проведении тендеров выяснилось, что делать это будет не один подрядчик, а сразу два: ЗАО «АБЗ-Дорстрой» - этап 2.1 длиной почти 900 м, с эстакадой над АНО «Центр маломерного флота» (770 м); и АО «ВАД» - этап 2.2 общей протяженностью 1375 м, с эстакадой над ОАО «Морской завод «Алмаз» (553 м). Движение по всей длине нового участка организовано по шести полосам. Первая очередь - от

Адмиральского проезда до ЗСД - была открыта в декабре 2016 года. Набережная Макарова от Адмиральского проезда до моста Бетанкура предусматривает несколько съездов на улично-дорожную сеть Васильевского острова: на Морскую набережную, Наличную улицу и на проспект Кима. Прямо с набережной можно заехать на Центральный участок ЗСД и съехать с него.

Отметим, что в программу подготовки транспортной инфраструктуры Петербурга к ЧМ-2018 входили также такие знаковые объекты, как две новые станции метро («Новокрестовская» и «Беговая»), развязка на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом, реконструкция Тучкова моста и др., не говоря уже о ремонте городских улиц стоимостью 2,6 млрд рублей. Таким образом, как бы ни закончился для сборной России Чемпионат, Петербург все равно окажется в выигрыше.

Инвестиционная «пяtilетка»

Мария Мельникова / Фронт-офис Администрации Ленинградской области по взаимодействию со стратегическими инвесторами за пять лет существования доказал свою эффективность. И власти, и бизнес уверены, что потенциал проекта не исчерпан. ➔

История фронт-офиса началась в 2012 году, когда губернатор Ленобласти Александр Дрозденко распорядился пересмотреть систему взаимодействия власти и бизнеса. Во-первых, алгоритм реализации инвестиционных проектов должен стать прозрачным и понятным. «В 2012 году мы (в Правительстве Ленобласти – прим. ред.) решили, что фронт-офис должен работать как банк, чтобы инвесторы четко понимали, когда и какую услугу они получают. Ведь бизнесмены хотят не просто получить услугу, а получить ее быстро и удобно», – напомнил председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности 47-го региона Дмитрий Ялов. Во-вторых, новый алгоритм должен создавать препятствия для коррупции.

Для исполнения этих задач Агентство экономического развития Ленобласти в рамках фронт-офиса начало сопровождать проекты по принципу «единого окна» на безвозмездной основе. Услуга стала популярной. «Теперь для решения каких-то вопросов бизнесмен идет не напрямую к чиновнику, а в один из офисов, получает в электронном виде. Никакого прямого общения с чиновниками, так мы снижаем коррупционные риски», – пояснил Александр Дрозденко.

Помимо этого, Агентство экономразвития работало над инвестиционным порталом, аккумулируя там актуальную



Александр Дрозденко и Дмитрий Ялов поздравили Агентство экономического развития Ленобласти с 5-летием фронт-офиса

информацию для потенциальных инвесторов. Сегодня сайт работает на русском, английском, немецком и китайском языках. Ежегодно его посещают более 40 тыс. пользователей. Третьим направлением работы проекта стала помощь представителям Ленобласти в участии в крупнейших бизнес-мероприятиях. За пять лет таких было более 180, однако ключевыми стали Петербургский международный экономический форум и Российский инвестиционный форум в Сочи, в рамках

которых были заключены социально значимые соглашения на общую сумму более 242 млрд рублей.

Результаты проделанной работы впечатляют. Как сообщил директор Агентства экономразвития Ленобласти Андрей Сергеев, за время действия проекта к ним поступило более 450 обращений от потенциальных инвесторов, 230 из которых были взяты в работу. Заявленный объем инвестиций по всем проектам составляет более 690 млрд рублей.

Александр Дрозденко добавил, что благодаря работе фронт-офиса вкладываться в Ленобласть готовы не только российские компании, но и иностранные, в результате к концу 2017 года 47-й регион стал шестым в стране по объему привлечения иностранных инвестиций.

«Благодаря фронт-офису удалось соблюсти баланс интересов власти, бизнеса и населения при реализации инвестиционных проектов, система взаимоотношений с инвесторами стала простой и открытой, значительно улучшился бизнес-климат, а также укрепился позитивный имидж региона. Фронт-офис оправдал возложенные на него ожидания», – с уверенностью заявил губернатор.

Впрочем, инвесторы надеются, что фронт-офис поможет решить еще ряд проблем. В частности, генеральный директор Агентства территориального развития М-10 Михаил Косарев призвал власти активнее внедрять цифровые технологии. Александр Дрозденко горячо поддержал эту идею.

Директор по коммерческой недвижимости АО «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев обратился к губернатору Александру Дрозденко с вопросом о том, нельзя ли налоги компании пустить на развитие инфраструктуры вокруг индустриального парка Greenstate. «Нас, в первую очередь, волнует транспортное развитие локации. В районе нашего парка идет активное жилищное строительство, поэтому нам хотелось бы быть уверенными, что жители этих домов будут вовремя обеспечены необходимой инфраструктурой», – пояснил Максим Соболев.

Губернатор напомнил, что бюджет не может распределяться в зависимости от прописки налогоплательщиков, однако правительство готово услышать пожелания компании. Компания «ЮИТ» пообещала в ближайшее время подготовить свои предложения.

Региональному
и среднему бизнесу

 **ВТБ**

**ОПОРА ДЛЯ БИЗНЕСА.
УВЕРЕННОСТЬ ДЛЯ ЛЮДЕЙ.**

**ДОКУМЕНТАРНАЯ
ПОДДЕРЖКА БИЗНЕСА**

8 800 200 77 99
vtb.ru

Банк ВТБ (ПАО).
Генеральная лицензия
Банка России № 1000.
Реклама

Жилье на пиве

Михаил Светлов / На участке бывшего пивоваренного завода «Вена» на улице Седова компания Setl City построит жилой комплекс. Инвестиции в проект составят 5 млрд рублей. Девелопер планирует также застроить соседний участок Северо-Западного трубного завода. Но переговоры по его покупке еще не завершены. ➔

Компания Setl City завершает сделку по приобретению участка бывшего пивоваренного завода «Вена» в Петербурге. Это 5,7 га между улицами Фарфоровской, Бабушкина и Седова. С 2005 года этим активом владеет АО «Пивоваренная компания «Балтика». Производство там закрылось 7 лет назад. С тех пор недвижимость на участке используется под офисы и склады. В компании «Балтика» подтвердили, что продают участок, но сделка еще не закрыта. Вырученные средства продавец намерен вложить в развитие основного производства.

В Setl City также подтвердили покупку актива. «Это проект в интересном для нас формате – в районе сложившейся застройки, где есть необходимая инфраструктура. С верхних этажей жилого комплекса будет открываться вид на Неву и парк Бабушкина, что позволит продавать квартиры по более высоким ценам», – говорит генеральный директор Setl City Илья Еременко.

По его словам, на месте «Вены» компания планирует возвести жилой комплекс класса комфорт площадью более 40 тыс. кв. м с объектами социальной инфраструктуры и подземным паркингом. Исторические здания завода «Вена» девелопер реконструирует и приспособит под новые функции. Но каким будет назначение этих зданий, в компании пока не сообщают.



Фото: Никита Крючков



С 2005 года этим активом владеет АО «Пивоваренная компания «Балтика». Производство там закрылось 7 лет назад

Ожидается, что строительство нового жилого комплекса начнется в 2019 году.

Эксклюзивным брокером сделки выступила компания Knight Frank SPb. «Участки подойдут для строительства жилого комплекса комфорт-класса общей площадью жилья около 86 тыс. кв. м. Без учета

затрат на социальную инфраструктуру и покупку земельных участков объем инвестиций в строительство может составить порядка 4 млрд рублей. Локальная конкуренция здесь низкая», – говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

КСТАТИ

Невский район эксперты рынка называют перспективным для жилищной застройки. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», здесь в настоящее время возводится 17 жилых комплексов (без учета очередей) общей площадью 812 тыс. кв. м, в том числе 13% предложения приходится на проспект Обуховской Обороны.

«В продаже находится 379 тыс. кв. м жилья. Это 7% от общего предложения в Петербургской агломерации. Из них в районе проспекта Обуховской Обороны жилья предлагается немного – всего 35 тыс. кв. м», – сообщила руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Эта территория в последние годы активно превращается из промышленной в жилую. Здесь ведется масштабный редевелопмент (в работе проекты почти на 800 тыс. кв. м – это второй после Калининского района результат). Особенно активно застраиваются бывшие заводские земли на правом берегу Невы. Здесь уже строят жилые дома «Группа ЛСР», Seven Suns Development, «Полис Групп» и др. Есть там земля и в собственности Setl City (застройка территории завода «Пигмент»).

По данным экспертов «АРИН», средняя стоимость «квадрата» массового сегмента жилья в Невском районе при стопроцентной оплате сделки составляет 92 тыс. рублей за 1 кв. м. Но на левом берегу Невы, где меньше проектов, возводится более дорогое жилье. Средняя цена предложения – 110 тыс. рублей за «квадрат».

Напомним, что та же компания Setl City планирует со временем увеличить свое присутствие в этой локации. Сейчас она ведет переговоры о покупке еще 6 га на Железнодорожном проспекте. Это территория Северо-Западного трубного завода, но, согласно Генплану, она уже отнесена к жилой застройке. В Setl City сообщили, что переговоры продолжаются, но сделка еще не закрыта.

БЭСКИТ

- ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором «ИДС-1»
- ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия



25 лет экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кировская ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15, (812) 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроект-Проект»
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ЦДС СТРОИМ
для жизни

cds.spb.ru

Приобретаем:

- // земельные участки
- // имущественные комплексы

под жилищное строительство
в Санкт-Петербурге

+7 (921) 946 10 47 razvitie@cds.spb.ru



РЕКЛАМА

25 мая отмечает 50-летний Юбилей Максим Валерьевич Шубарев, председатель совета директоров холдинга Setl Group, вице-президент СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

Уважаемый Максим Валерьевич!

Примите самые искренние и самые сердечные поздравления в день Вашего юбилея от Института территориального развития. Наша дружная команда присоединяется ко всем добрым словам, которые звучат сегодня в Ваш адрес. Ваши профессионализм, целеустремленность, внимательное отношение к любым возникающим проблемам откликают Вас как талантливого организатора и авторитетного руководителя. Пусть во всех Ваших делах Вам сопутствуют успех и удача. Пусть всегда рядом с Вами будут верные друзья и надежные партнеры. Счастья, добра и благополучия Вам и Вашим близким!

Генеральный директор
ООО «Институт территориального развития»
А. П. Зельман

ИМП

РЕКЛАМА

Галина Пилипенко: «Вместо каменных джунглей мы предлагаем зелень и чистый воздух»

Тамара Назарова / Проект «На Царскосельских холмах» компании «Центр Развития» отличается от многих других, претендующих на комплексное развитие территории, по нескольким ключевым показателям. Прежде всего, это малоэтажное строительство в городской черте. 📍

По этому параметру аналогов данному проекту на петербургском рынке сегодня нет, говорит Галина Пилипенко, начальник управления перспективного развития проекта «На Царскосельских холмах».

– Почему была сделана ставка на малоэтажность?

– Согласитесь, приятнее видеть разреженную застройку – с зеленью, обилием свободного пространства, а не каменные джунгли вокруг. К тому же, наша основная аудитория – семьи с детьми. Они, конечно же, заинтересованы в том, чтобы малышам было где гулять и играть. Однако малоэтажность не единственное наше отличие от других проектов развития территории.

Если сравнивать доступность разных локаций квартальной застройки, то все-таки у нас очень удачное местоположение. Территория находится до въезда в город Пушкин, поэтому доступно и Петербургское шоссе (через Пулковское), и Витебское. Соответственно, на расстоянии 5 км расположены Кольцевая автодорога и Западный скоростной диаметр. Недавно на Петербургском шоссе появился виадук над железной дорогой – это уже исключило пробки, а в следующем году город планирует построить полноценную развязку. Плюс в планах властей по развитию дорожной инфраструктуры строительство Южной широтной магистрали, которая соединит Волхонское и Московское шоссе.

Отдельно хочется отметить проект строительства на нашей территории железнодорожной станции «19-й километр» (направление: Санкт-Петербург – Гатчина – Луга). Станция обеспечит возможность жителям за 20 минут добраться до Балтийского вокзала, независимо от автодорожной обстановки в городе.

– Из каких еще принципов кроме малой этажности вы исходили при разработке проекта?

– Хотелось применить современные технологии строительства. Например, популярное сегодня панорамное остекление, с эффективными решениями по теплоснабжению таких помещений. Современные технологии позволяют совместить их с малоэтажным строительством, да еще и обеспечить комфорт жилья.

Важное значение для нас имеет озеленение территории. Еще на начальном этапе возведения комплекса мы сажаем крупногабаритные деревья, чтобы они успели прижиться либо чтобы до заселения дома их можно было заменить, посадить при необходимости дополнительные деревья и кустарники. Жители малоэтажки рассчитывают на воздух и зелень, и мы стремимся оправдать их ожидания.

– Что уже сделано в рамках проекта?

– В настоящее время освоено около 45 га из 316 га территории застройки. Говоря об освоении, мы имеем в виду, что в пределах этой площади есть комплексы, уже введенные в эксплуатацию. Первые из них появились в 2016 году. Да, наверное, жителям этих комплексов сейчас не очень легко: улично-дорожная сеть еще достраивается. Но совсем скоро они окажутся



в лучших условиях (в отличие от покупателей квартир во многих других проектах).

На нашей территории работаем не только мы как застройщик под маркой «Образцовый квартал», но есть и другие компании. В 2017 год свой комплекс «Царский двор» ввела ГК «Лидер Групп». В этом году планирует ввести в эксплуатацию проект «Неоклассика» (застройщик – «Красная стрела»). Мы ввели следующую очередь ЖК «Образцовый квартал 2», а уже осенью досрочно (по графику – в 2019 году) будет сдан «Образцовый квартал 3». Плюс уже стартовало строительство «Образцового квартала 4».

– И сколько же всего их будет?

– Пока сложно сказать. Мы обсуждали, стоит ли менять название комплекса. Но если многие застройщики имеют марку компании, бренд и строят комплексы

«Пятна», которые мы предлагаем под застройку, абсолютно подготовлены с инженерной точки зрения

с разными названиями, мы как застройщик пока не настолько известны на рынке и поэтому решили стараться сохранить марку «Образцовый квартал» – идти от названия комплекса и просто нумеровать новые очереди строительства.

– Видите ли Вы цельность в освоении территории силами разных застройщиков? Или стиль, класс жилья существенно разнятся?

– Скорее, разнятся. Фасадная часть кварталов согласовывается с главным архитектором города, и там единообразие стиля сохраняется (хотя каждый застройщик и пытается привнести что-то свое). Но в остальном проекты разных застройщиков отражают их собственные представления о комфорте и покупательских предпочтениях. Это видно даже по квартирографии. К примеру, архангельская

компания «Аквилон» строит полноценный кирпичный дом и предлагает классические квартиры. Для архитектуры комплекса застройщика «Красная стрела» характерен неоклассицизм, а в квартирографии преобладают двухкомнатные квартиры.

Мы не рассчитываем на сиюминутность и предлагаем очень комфортное, довольно просторное жилье. Да, в квартирографии представлены и однокомнатные квартиры, но они не маленькие и позволяют комфортно жить даже супружеской паре без детей.

Как я уже говорила, основная наша аудитория – семьи с детьми. Поэтому уже построен и введен в эксплуатацию первый детский сад (на 140 мест); сейчас занимаемся оформлением документов для передачи этого объекта городу.

В этом году Комитет по строительству Санкт-Петербурга включил в свои планы

проектирование школы на 550 мест. (Участок под ее строительство мы безвозмездно передали еще в 2014 году.) А мы параллельно планируем проектировать следующую школу.

Также в наших планах строительство следующего детского садика: хотим, чтобы семьям с детьми было у нас максимально комфортно.

Конечно, уже есть потребность и в торгово-развлекательной зоне: под эти цели отведена территория вдоль Петербургского шоссе. Однако коммерческая недвижимость не наша специфика, и мы не хотели бы соревноваться с настоящими профессионалами в этом сегменте. Надеемся, что инвесторы обратят внимание на эту локацию.

– На вашей территории работают застройщики из других регионов.

Среди петербургских коллег нет интереса к этой локации?

– Наверное, коллеги считают довольно высокой стоимость земли. Но замечу по этому поводу, что не все работали с территорией «с нуля» и не все понимают, во что это обходится. Построить магистральные сети и дороги, когда территория предназначалась только для посевов, – довольно значительные затраты. Зато «пятна», которые мы предлагаем под застройку, абсолютно подготовлены с инженерной точки зрения.

Кстати, прошу обратить внимание, интересуются нашими «пятнами» не только московские застройщики. Выходят и компании из менее крупных регионов. У нас работают такие застройщики, как ООО «ИСК ВИТА» (Ленобласть), «Аквилон» (Архангельск).

– Насколько активно в ваших проектах растет цена квадратного метра в ходе строительства? И каков сейчас диапазон цен?

– Как раз незначительно. Если у других застройщиков разница между начальной и конечной стоимостью укладывается в диапазон от 30% до 100%, то в нашем проекте – от 70% до 100%. Обусловлено это двумя факторами: скоростью строительства жилых комплексов (от нулевого цикла до сдачи дома проходит полтора года), а также тем, что в строительстве мы используем целевое финансирование.

Если говорить о диапазоне цен, то, поскольку разные комплексы предлагают разный набор опций, в среднем квадратный метр стоит сегодня от 87 до 100 тыс. рублей. И уверена, что качество эту стоимость с лихвой оправдывает.

– Что больше всего пользуется спросом у покупателей? На какие опции они больше всего обращают внимание?

– Наверное, на то, что это малоэтажный жилой комплекс в черте города. Привлекает внимание покупателей и теплый «водяной» пол. Такая система отопления вместе с крышными котельными, установленными на каждом доме, приносит экономию на коммунальных платежах. Конечно, люди это понимают не сразу, но в дальнейшем это становится дополнительным преимуществом нашего комплекса в глазах жителей.

Можно также отметить наличие достаточного числа парковочных мест. Несмотря на то, что уже процентов восемьдесят людей заселились, проблем с парковками нет. Привлекает и близость Пушкина, парков.

– Что, по Вашему мнению, уже стало или еще станет точкой притяжения для этого района?

– Сейчас, не считая самого Царского Села с его дворцово-парковым ансамблем, это, конечно же, расположенный в непосредственной близости от нашей территории конгрессно-выставочный центр «Экспофорум», где проводятся различные развлекательные и культурные мероприятия, в том числе выставки и фестивали, которые обеспечивают интересный досуг для всей семьи.

А в перспективе мы надеемся на реализацию совместного проекта с Русской Православной церковью по строительству на нашей территории Храма Святого Владимира – с православной школой, колокольней и т. д. Земельный участок для размещения этого комплекса уже сформирован. РПЦ занимается проектированием этого объекта. А мы, в свою очередь, готовы помогать в ходе строительства.



www.devcent.ru
Россия, Санкт-Петербург,
ул. Кокколевская, д.1
+7 (812) 719-19-19

НОВОСТИ

Первый в России

Михаил Добрецов / 15 мая 2018 года, в Международный день семьи, в Санкт-Петербурге состоялось открытие Центра семейной адаптации – первого не только в городе, но и в России. Приятно, что реализовать важный социальный проект помогли строители.

В церемонии открытия Центра семейной адаптации принял участие губернатор Северной столицы Георгий Полтавченко. «Это уникальное не только для Петербурга, но и для всей страны заведение. В нем семья, принимающие на воспитание ребенка из детского дома, смогут получить комплексную квалифицированную помощь и поддержку. На мой взгляд, это важнейшая социальная задача. Могу заверить, что город, со своей стороны, обязательно будет поддерживать этот Центр», – заявил он, выразив надежду, что другие города возьмут с Петербурга пример. Инициатива создания учреждения принадлежит благотворительному фонду «Дети ждут», действующего в Петербурге с 2010 года. Реализацию проекта взял на себя один из крупнейших в городе застройщиков – «Группа ЛСР».

«Мы сотрудничаем с фондом «Дети ждут» уже семь лет. Для меня лично было шоком узнать, что примерно 10% взятых в семьи детей возвращаются затем в детдома. В масштабах страны – это примерно пять тысяч детей в год! Это пять тысяч изломанных судеб, пять тысяч психологических травм, которые окажут влияние на всю их дальнейшую жизнь. И происходит это не потому, что плохи дети или взявшие их на воспитание люди. Просто не хватило знаний, навыков, умений. Поэтому, когда глава фонда Лада Уварова пришла к нам с идеей центра, призванного решить эту проблему, мы приняли решение помочь», – рассказал генеральный директор «Группы ЛСР» Андрей Молчанов.

Открытие Центра стало важнейшим событием в жизни фонда «Дети ждут». «Даже когда «Группа ЛСР» взялась нам помочь, до конца не верилось, что удастся все сделать. Когда мы готовили проект, постарались учесть все, что нужно для полноценной работы Центра. Прикидывали, от чего можно будет отказаться, если предложат «ужаться». Но наши планы встретили полное понимание Андрея Молчанова, и все было сделано в полном объеме. Компания не только предоставила нам новое большое помещение, но и полностью обеспечила его всем необходимым», – отметила Лада Уварова.

Центр семейной адаптации занял помещение площадью более 1 тыс. кв. м в составе жилого комплекса «ЗимаЛето» – совместного проекта «Группы ЛСР» и холдинга Seti Group, на пр. Энергетиков, д. 11, корп. 2. Он рассчитан на подготовку 250 семей к приему ребенка и оказание комплексной поддержки 400 приемным семьям в год.

В центре будут работать психологи, воспитатели, репетиторы по школьным предметам, мастера по ремеслам будут работать по индивидуальным программам адаптации ребенка и его новой семьи. В нем есть залы для проведения лекций и тренингов, кабинеты для арт-терапии, кабинеты психологической и иной помощи.

Спорт без торгов

Михаил Светлов / Инвесторы, которые готовы вложить в развитие спортивной инфраструктуры в Петербурге более 15 млрд рублей, будут получать землю под такие проекты без торгов. Механизм поддержки инвесторов на днях одобрен городским правительством. Первым инвестором, который может получить землю по новой схеме, станет хоккейный клуб СКА, задумавший реконструкцию СКК «Петербургский».

Правительство Петербурга одобрило новый механизм поддержки инвесторов, которые готовы вкладывать крупные капиталы в реконструкцию и строительство спортивных городских объектов. Механизм разработал Комитет по инвестициям Петербурга. Суть его сводится к тому, что таким инвесторам город будет выделять землю под проекты со спортивной инфраструктурой без торгов. А окупать вложения в такие проекты бизнес сможет за счет застройки прилегающих к спортивному объекту участков жильем, а также объектами коммерческой и рекреационной инфраструктуры.

Как пояснила глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк, на преференции смогут рассчитывать проекты по строительству и реконструкции объектов спорта с бюджетом не менее 15 млрд рублей.

Для того, чтобы эта идея заработала, предстоит внести изменения в городской Закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Петербурга...». Федеральному закону эта идея не противоречит, поскольку, в соответствии с Земельным кодексом, субъект Российской Федерации вправе сам устанавливать критерии масштабы инвестиционных проектов, которые могут получать землю без аукционов. Антикоррупционная экспертиза документа прошла успешно. Следующий этап работы над ним – рассмотрение в городском парламенте.

Первым поправкой сможет воспользоваться хоккейный клуб СКА, который на 100% принадлежит «дочке» «Газпрома» – ООО «Газпром Инвестгазификация» (председатель совета директоров клуба – Геннадий Тимченко, вице-президент клуба – Роман Ротенберг, сын Бориса Ротенберга).

Клуб СКА готовит проект реконструкции СКК «Петербургский». Его хотят реализовать к Чемпионату мира по хоккею в 2023 году, на проведение которого претендует наш город. Минувшей весной инвестор подал предложения по изменению Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в квартале, ограниченном проспектом Юрия Гагарина, проспектом Космонавтов, Кузнецовской улицей и Бассейной улицей. Инвестор планирует реконструировать СКК, превратив ее в самую крупную в Европе ледовую арену на 20 тыс. зрителей, а также хочет

построить на прилегающей территории (общий участок под развитие – около 18 га) жилой квартал площадью 300 тыс. кв. м и высотой застройки 70 м. В проекте также предусмотрено масштабное благоустройство и размещение социальной и рекреационной инфраструктуры.

Участники рынка говорят, что массового распространения практика выделения земли под спортивные объекты без торгов, скорее всего, не получит, поскольку заявленные требования к стоимости таких проектов очень высоки. Для примера, новая арена московского «Спартака» стоила 14,5 млрд рублей. А это очень крупный даже по столичным меркам объект. Но надо отметить, что за последние десять лет в Петербурге произошло самое масштабное развитие крупных спортивных объектов со времен подготовки к Олимпиаде-80. Появились футбольный стадион на Крестовском острове, баскетбольная «Сибур Арена», привели в порядок легкоатлетический манеж и «Олимпийский велотрек». Тот же клуб СКА построил крупный ледовый центр на Российском проспекте. И в высокой стадии готовности (но еще не введены в строй) находятся спортивные комплексы «Явара-Нева» и «Академия боевых искусств».

«В основном сейчас реконструируются бассейны, малые спортивные комплексы. И мы видим их серьезный потенциал. Но окупаемость таких объектов довольно консервативна – она гораздо дольше, чем в других нишах коммерческой недвижимости. Хотя в горизонте 10–15 лет у рынка большие перспективы», – говорит управляющий директор центра развития недвижимости NAI Besag Ольга Шарыгина.

Она не исключает, что данный законопроект ускорит процесс развития ниши и сделает ее привлекательной для потенциального инвестора.

«Спортивные объекты стоимостью более 15 млрд рублей настолько уникальны, что широкое применение закона выглядит малореальным. В то же время и потребность города в новых крупных современных объектах культуры и спорта есть. Поэтому расширение потенциала возможностей для появления таких объектов за счет внебюджетного финансирования стоит расценивать положительно», – согласен руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев.

Крупнейшие спортивные сооружения Санкт-Петербурга:

Санкт-Петербург Арена



Год открытия: 2017

Максимальная вместимость: 56196

Культивируемые виды спорта: футбол

Спортивно-концертный комплекс «Петербургский»



Год открытия: 1980, требует реконструкции

Максимальная вместимость: 25000

Культивируемые виды спорта: хоккей, футбол, теннис, вольная борьба. К 2000 году из СКК ушли почти все крупные спортивные турниры

Ледовый дворец спорта



Год открытия: 2000

Максимальная вместимость: 12300

Культивируемые виды спорта: хоккей, фигурное катание, шорт-трек

Сибур арена



Год открытия: 2013

Максимальная вместимость: 7120

Культивируемые виды спорта: баскетбол, гандбол, волейбол, мини-футбол, боевые искусства

Спортивный комплекс «Юбилейный»



Год открытия: 1967

Максимальная вместимость: 7000

Культивируемые виды спорта: хоккей, баскетбол, фигурное катание, шорт-трек

МНЕНИЕ



Ирина Бабюк, председатель Комитета по инвестициям Петербурга:

– Под масштабным инвестиционным проектом следует понимать инвестиционный проект по строительству или реконструкции объектов спорта и культуры с минимальным объемом инвестиций 15 млрд рублей и строительство на смежных земельных участках объектов недвижимости общественного назначения, жилой застройки. Подчеркну, что право собственности на такой крупный инвестиционный проект строительства или реконструкции в спортивной и культурной сфере принадлежит или будет принадлежать сразу после строительства Санкт-Петербургу. Предлагаемая правовая норма позволит решить комплекс задач по развитию культуры и спорта. Законопроект создает правовую основу для создания инфраструктуры в сфере спорта (культуры) на земельных участках, предоставленных в аренду из государственной собственности без проведения торгов.

Дмитрий Ялов: «На ПМЭФ главное – качество сделок, а не их количество»

Мария Мельникова / Ленобласть активно готовится к Петербургскому международному экономическому форуму. Прошлогодний стал для региона весьма успешным – стоимость заключенных сделок достигла 55 млрд рублей. О том, чего ожидает областное правительство от ПМЭФ-2018, рассказал председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности 47-го региона Дмитрий Ялов. ➔

– На ПМЭФ-2017 было подписано 19 соглашений на 55 млрд рублей. Каких результатов Правительство Ленобласти ожидает от ПМЭФ-2018?

– Готовясь к очередному ПМЭФ, мы не ставим перед собой задачу подписать как можно больше контрактов. Более того, очень тщательно выбираем реальные проекты из множества бизнес-инициатив. Ведь внимание СМИ и общественности к форуму только растет – и конечно, повышается градус ответственности за выполнение данных на площадке обещаний и реализацию заявленных проектов.

К счастью, нам почти всегда удается удержать хороший баланс количества и качества инвестиционных сделок. В ходе ПМЭФ-2018 мы рассчитываем заключить также порядка 20 контрактов на сумму не менее 80 млрд рублей. Кроме того, состоятся деловые встречи с участием глав крупных корпораций как российских, так и зарубежных.

Активное участие представители Ленинградской области примут в дискуссиях, которые развернутся на полях форума. Губернатор Александр Дрозденко выступит в двух бизнес-мероприятиях: «Россия – Франция» и «Россия – Финляндия», где будет обсуждаться партнерство стран в новых экономических реалиях.

– Как реализуются проекты, соглашения по которым были подписаны на ПМЭФ-2017?

– Один год – сравнительно небольшой срок для реализации крупных проектов. И конечно, заявлять о том, что все эти проекты воплощены в жизнь, преждевременно. Однако по всем из них ведется работа – где-то проектная, а где-то вовсю кипит стройка.

Так, например, в индустриальном парке М-10 ведется строительство комплекса Industrial Investments. Это будет современный завод по выпуску упаковочной продукции. Пока что в РФ такую продукцию не производят. Импортозамещающая производственная линейка откроется уже в этом году. В дальнейшем инвестор будет расширять производство. Под вторую очередь завода уже зарезервирован земельный участок.

Активно идет модернизация на заводе «Филип Моррис Ижора», строится нефтеналивной терминал в порту Приморск, идет переоснащение производственной площадки «Метакхим» в Волхове.

Думаю, в самом ближайшем будущем мы будем активно «перерезать ленточки», открывая новые и модернизированные предприятия по всей Ленобласти.

– За минувший год инвестиционная привлекательность Ленобласти выросла?

– По итогам 2017 года область вошла в топ-10 российских регионов по темпам прироста инвестиций в основной капитал. По СЗФО Ленобласть заняла второе место, уступив только Ненецкому автономному округу.

За последние три года область по темпам роста инвестиций в экономику в расчете на душу населения сделала огромный рывок. С 23-го места по России мы поднялись в десятку, опередив даже Татарстан и Москву. Сегодня мы единственный



регион из несырьевых, который показывает такую впечатляющую динамику развития.

Также Ленобласть занимает 8-е место в России по абсолютному показателю прироста инвестиций в основной капитал. В 2017 году в развитие предприятий и объектов на территории региона было вложено свыше 338 млрд рублей. Прирост к показателю 2016 года составил 126%.

Одной из самых привлекательных сфер остается строительство, а также производство строительных материалов. В топе по

В самом ближайшем будущем мы будем активно «перерезать ленточки», открывая новые и модернизированные предприятия по всей Ленобласти

инвестициям также обрабатывающие производства, сельское хозяйство, транспорт и логистика, переработка сырья.

– Как изменилась активность иностранных инвесторов за минувший год?

– Интерес иностранных инвесторов, несмотря на внешнеполитическую обстановку, не угасает. Мы активно работаем с компаниями из США, Индии, Германии, Великобритании, Китая и других стран. В рамках ПМЭФ-2018 подпишем инвестиционные соглашения с компаниями, имеющими швейцарские и немецкие корни. А также будем участвовать в открытии новой производственной линейки на заводе «Сименс» в промышленной зоне Горелово.

– Ленобласть соседствует с другим инвестиционно привлекательным регионом – с Петербургом. Легко ли конкурировать с Северной столицей?

– Ленинградская область и Петербург – не конкуренты, а равноправные партнеры. В наш регион приходят производства, которым необходимы большие земельные участки, в которых Северная столица по понятным причинам ограничена. В Петербург стремятся предприятия, для которых важна близость научных центров, ведущих исследовательских сообществ.

К слову, ни один из субъектов не ведет политику по «перетягиванию инвестиционного одеяла» на себя.

У нас есть Координационный совет по экономическому развитию Санкт-Петербурга и Ленинградской области, который принимает взвешенные решения относительно ключевых проектов, затрагивающих общие интересы. Этот же совет отвечает за установление зеркальных условий для инвесторов и бизнеса, что позволяет гармонизировать инвестиционный климат в обоих регионах.

➔ кстати

Руководство Ленинградской области на ПМЭФ-2018 намерено подписать ряд важных для региона соглашений. В частности, область полагает, что будут подписаны следующие договоры: с холдингом «Пигмент», который инвестирует 2 млрд рублей в развитие завода по производству красок и оксидных смол в поселке Янино; с компанией «Гидрокарбон», по которому она вложит 1,3 млрд рублей

– Власти всех уровней несколько лет уверяют, что реализация определенных проектов без участия частного бизнеса невозможна, поэтому необходимо развивать государственно-частное партнерство. Делает ли Ленобласть что-то в этом направлении?

– Ленобласть на протяжении нескольких лет входит в число лидирующих регионов России по уровню развития системы государственно-частного партнерства, и процесс взаимодействия постоянно совершенствуется. В 2014 году была принята поправка в областной Закон «О налоге на имущество организаций», которая освободила частных концессионеров от необходимости уплаты налога на объекты, создаваемые в рамках соглашений.

Эта мера поддержки частного инвестора уже начала применяться на практике. В сентябре 2015 года был объявлен конкурс на право заключения концессионного соглашения о реконструкции и эксплуатации Ленинградского областного центра медицинской реабилитации в городе Коммунар. В рамках Сочинского инвестиционного конгресса 2017 года область заключила с инвестором «Медицинский центр XXI век» концессионное соглашение, на основании которого частный инвестор приступил к выполнению работ по проектированию и строительству объекта. Реализация проекта позволит привлечь более 2,2 млрд рублей частных инвестиций в здравоохранение области. Единновременно в центре сможет находиться 300 пациентов. Более 5 тыс. жителей Ленинградской области ежегодно смогут получить необходимую и высококачественную медицинскую помощь.

В марте 2016 года в порядке частной инициативы от инвестора в адрес правительства региона поступило предложение о заключении концессионного соглашения о строительстве и эксплуатации плавательного бассейна в Гатчине – и в 2017 году мы это соглашение заключили. Сегодня инвестор приступает к строительству комплекса, в котором смогут тренироваться областные спортсмены, а также заниматься спортом все желающие.

Руководство региона видит большой потенциал развития государственно-частного партнерства в сферах дорожного строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Сейчас проходит предпроектные проработки концепция создания на основе ГЧП системы комплексной безопасности дорожного движения, на повестке дня вопрос о концессионном соглашении по строительству автомобильной дороги Санкт-Петербург – Матокса и ряд других.

в производство торрефицированных пеллет (биотопливо из торфа, древесных отходов и отходов сельского хозяйства) в Подпорожском районе; с племенным заводом «Бугры» о создании селекционно-генетического центра за 400 млн рублей. Под вопросом находится соглашение с холдингом «ФосАгро» о вложении 20 млрд рублей в создание производства удобрений.

Максим Мейксин: «Термин «импортозамещение» уже не так моден»

Максим Еланский / Председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Максим Мейксин рассказал «Строительному Еженедельнику» о том, как город меняет свое отношение к промышленности, вовлекая в экономику города высокотехнологичные научные проекты. ➔

– Максим Семенович, в условиях санкций мы живем уже несколько лет. На Ваш взгляд, насколько экономика города сегодня зависит от импорта? Насколько успешно реализуется программа импортозамещения?

– Экономика Санкт-Петербурга успешно адаптировалась к санкциям. Этот процесс продолжается, но в минувшие два года сформирован задел в ключевых отраслях — двигателестроении и энергомашиностроении. Запущены импортозамещающие проекты на предприятиях ОАО «ОДК-Климов», ПАО «Звезда», АО «Армалит» с целью снижения зависимости от иностранных поставщиков.

Активировались научные разработки в университетах, сразу несколько конструкторских бюро на предприятиях решают задачи по проектированию собственных решений, которые позволяют увеличить долю отечественных компонентов в конечной продукции.

Ведется огромная работа по созданию каталогов отечественной продукции. Предприятия-монополисты (такие как «Водоканал», «РЖД», «Ленэнерго») ориентированы на закупку техники, товаров и услуг преимущественно у российских компаний. Думаю, что мы далеко не исчерпали потенциал импортозамещающих программ и в ближайшем будущем увидим очень хорошую динамику.

Если Вы заметили, сам термин «импортозамещение» уже не так моден. Для ряда отраслей актуальны не просто компенсация и создание аналогов импортной продукции, но создание собственных продуктов, востребованных на зарубежных рынках. Ориентация предприятий на экспорт — одно из ключевых направлений промышленной политики, которая реализуется в Санкт-Петербурге и воплощается в целом комплексе мер поддержки: предоставление специальных инвестиционных условий, льготных займов и субсидий предприятиям, прежде всего ориентированным на экспорт.

– Но можно ли говорить о том, что город интересен зарубежным инвесторам?

– Безусловно. По результатам ПМЭФ-2017 заключены соглашения на рекордную сумму более 250 млрд рублей. Это говорит о существенном интересе инвесторов к нашему городу, который не снизился под влиянием внешнеполитического контекста.

Санкт-Петербург регулярно посещают иностранные делегации. С начала 2018 года мы презентовали промышленный и инвестиционный потенциал делегациям Бельгии, Вьетнама, Хорватии, Сербии, Германии, Франции и других государств. Со многими налажены постоянные эффективные контакты, и санкции их не затронули.

– Какие инвестиционные проекты сегодня реализуются в Петербурге? Готовы ли сегодня инвесторы вкладываться в наукоемкие и высокотехнологические отрасли?

– Из самых масштабных я бы назвал проект создания инновационного центра нового поколения на базе ИТМО. Он будет реализовываться при поддержке феде-



рального, городского бюджета и частных инвесторов. Его результатом должно стать лидерство Санкт-Петербурга в области цифровых технологий. По сути, в ближайшие годы нас ожидает кардинальная перестройка всех производственных процессов, их диджитализация. Поэтому наращивание компетенций в данной сфере станет преимуществом для всей петербургской промышленности.

Что касается инвестиций в наукоемкие отрасли, то, как я уже говорил, они образуют ядро нашей экономики. Сырьевой

Ориентация предприятий на экспорт — одно из ключевых направлений промышленной политики, которая реализуется в Санкт-Петербурге

сектор в городе практически не представлен, а низкотехнологичные отрасли не привлекаются из-за высокой стоимости труда. Их оптимально развивать в других регионах, что и происходит.

Отмечу, что Санкт-Петербург обладает высоким научным потенциалом и по праву считается научно-техническим центром России. Именно поэтому один из шести центров Национальной технологической инициативы (НТИ) создан в Санкт-Петербурге. Правительство города уделяет особое внимание инновационно-технологическому развитию промышленности и поддержке предприятий по развитию высокотехнологичных и наукоемких отраслей. Согласно Национальному рейтингу российских быстрорастущих технологических компаний, в топ-50 вошло немало петербургских предприятий. Санкт-Петербург претендует на лидерство в развитии большинства высокотехнологичных рынков, определенных в рамках НТИ, имея хороший задел из ведущих

предприятий по приоритетным отраслям экономики, сложившейся научно-исследовательской базы. Инновационная активность Санкт-Петербурга позволила нашему городу занять первое место в рейтинге инновационных регионов по итогам 2017 года.

Несомненным достижением нашего города можно считать то, что Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого (СПбПУ) стал центром реализации в России Национальной технологической инициативы по

направлению «Новые производственные технологии». Центр создан для решения задач государственной программы «Цифровая экономика Российской Федерации».

– Оправдала ли себя кластерная политика?

– Кластерная модель является важным элементом промышленной и инновационной политики во многих странах. Она позволяет концентрировать ресурсы и мощности на приоритетных направлениях, привлекать прямые инвестиции, отечественные и иностранные. И это хорошо видно на примере нашего города. За последние годы в Петербурге буквально «с нуля» создан автомобильный кластер. В город пришли мировые автомобильные гиганты. Эстафету опережающего роста подхватил медико-фармацевтический кластер, ставший драйвером роста экономики города. Стартовали новые проекты компаний «Активный компонент», «Фармсинтез», запущена первая очередь завода

«Герофарм». Кластер медицинской, фармацевтической промышленности, радиационных технологий подписал соглашения с компаниями Израиля и Финляндии о создании совместной инфраструктуры по трансферу ряда технологий. Сегодня демонстрируют хорошие показатели петербургские судостроительный, энергомашиностроительный кластеры. А также кластеры информационных технологий, радиоэлектроники и городского хозяйства. В этих отраслях отмечен рост исследований и разработок, патентной активности.

– Какова ситуация с малым и средним бизнесом?

– Правительство Санкт-Петербурга уделяет большое внимание развитию промышленности, малого и среднего бизнеса. Инфраструктура государственной целенаправленной поддержки позволяет воплощать проекты разного масштаба и разной степени сложности — от стартапа до крупных кластерных инициатив. На каждый рубль, полученный из бюджета города, приходится более тысячи рублей выручки компаний, субъектов малого и среднего предпринимательства. Каждый рубль бюджета Санкт-Петербурга, выделенный на реализацию таких проектов, дает более 50 рублей налоговых поступлений.

– Как идет развитие новых промышленных зон?

– Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга настаивает на сохранении и развитии индустриального потенциала. С этой целью развивается инженерная инфраструктура промышленных территорий, чтобы потенциальные инвесторы могли приступить к реализации своих проектов сразу после принятия решения об инвестировании. Мы принимаем меры, направленные на то, чтобы максимально задействовать свободные площади предприятий в черте города. В частности, подготовлен законопроект об инновационно-промышленных и технологических парках. Собственники промышленных участков, где есть незадействованные мощности, смогут получать статус инновационно-промышленных или технологических парков, участвовать в получении ряда льгот. Льготы предусмотрены и для резидентов инновационно-промышленных парков, касающиеся снижения земельного транспортного налога, а также налога на прибыль.

Уверен, что в совокупности эти меры поддержки — развитие промышленных территорий, создание инновационной инфраструктуры и центров коллективного пользования — в ближайшем будущем дадут кумулятивный эффект, и Санкт-Петербург сохранит свое лидерство в самых передовых отраслях промышленности и науки.

цифра

250 млрд

рублей — соглашения, заключенные Петербургом на ПМЭФ-2017

Кто и как намывает Санкт-Петербург

Вера Сафронова / Намывные территории для Санкт-Петербурга – это не строительное новшество, а исторически привычный способ развития города. Тем не менее, авторитетом в этих вопросах до сих пор считаются иностранцы. Однако на примере проекта «Морской фасад» выяснилось, что российские технологии надежнее и дешевле западных аналогов. ➔

От Заячьего до Васильевского

Петербург изначально был построен на болотах, поэтому укрепление почв и берегов здесь шло практически непрерывно. А в 1706 году по указу Петра Великого началось первое расширение территории – Заячьего острова. Далее таких проектов будет множество, поэтому сегодня можно с уверенностью сказать, что значительная часть Северной столицы стоит на намывах.

В конце 60-х годов прошлого века началось активное расширение Васильевского острова. На намывных территориях была проложена улица Кораблестроителей, появилась незавершенная Морская набережная, позже были построены Морской вокзал и гостиница «Прибалтийская». Проект «Морской фасад» по намыву 476 га земли, стартовавший в начале уже XXI века, стал логичным продолжением советских начинаний.

Часть территории «Морского фасада» уже существует: там функционирует пассажирский порт и активно строится жилая и коммерческая недвижимость. В 2017 году к реализации проекта присоединилась «Группа ЛСР», объявив о приобретении земельных участков. Однако в качестве поставщика строительных материалов компания была задействована в «Морском фасаде» еще в 2007–2009 годах. ЛСР поставила сюда около 8 млн куб. м песка

«Это наиболее перспективный и амбициозный на сегодня проект. В будущем образованная территория займет достойное место на карте города благодаря жилым, социальным и рекреационным объектам», – считает заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР» Василий Кострица.

Экватор новой земли

По планам «Группы ЛСР», к 2028 году на Васильевском острове появится комплекс высокого класса комфортности площадью 500 тыс. кв. м, с жилой и коммерческой недвижимостью. Его изюминкой, а возможно, и точкой притяжения для всех горожан станет двухкилометровая прогулочная набережная вдоль береговой линии Финского залива.

Для реализации столь масштабного замысла «Группа ЛСР» уже создала почти 40 га из планируемых 80. Оставшиеся территории появятся в 2019 году.



Удивительно, но все работы в качестве генподрядчика компания выполняет самостоятельно, используя строительные материалы, произведенные на собственных предприятиях. Для России случай почти уникальный. Вдобавок компания является единственным владельцем флота со специализированной техникой, способной обеспечить полный цикл производства работ по намыву: землесосы, баржи, гидротребушеры и т. д. Именно такой подход позволяет «Группе ЛСР» не только способствовать политике импортозамещения, но и значительно удешевить производство работ без потери в качестве. До сей поры наиболее авторитетными в вопросах намыва новых территорий считаются голландские и сингапурские компании, однако в ЛСР уверены, что не уступят в качестве иностранным конкурентам.

Процесс намыва новых территорий – сложный и длительный. В «Морском фасаде» «Группа ЛСР» пришла, когда подготовительный этап, в ходе которого проходят геологические изыскания и выбирается назначение будущей территории, был уже завершен. «Поскольку мы приобрели не только земельный участок, но и права на реализацию проекта, нам предстояло лишь следовать ему, используя собственные мощности и строительные ресурсы», – поясняет Василий Кострица.

На данный момент «Группа ЛСР» занимается повышением высотных отметок и улучшением характеристик земельных участков. Работы идут строго по графику. «Процесс близится к 50-процентной готовности. Полностью завершить эти работы, как и предполагалось, компания намерена в середине 2019 года», – добавил Василий Кострица, подчеркнув, что вести такие работы можно не больше 5-6 месяцев

в год, так как необходимо учитывать особенности петербургского климата, сезон навигации, а также сроки уплотнения и консолидации материалов.

Для повышения высотных отметок необходимо порядка 3,5 млн куб. м морского намывного песка, около 30 тыс. куб. м щебня и примерно 105 тыс. куб. м камня для укрепления берега залива.

Песчаная флотилия

В 130 км от городской береговой линии находится подводное месторождение, откуда с помощью плавучего землесоса «Ленинградский-1» гидромеханизованным способом добывается больше 2 тыс. куб. м песка в час. «Чтобы добыть морской песок, надо разрыхлить его на дне залива с помощью специальных гидромониторов до образования пульпы – смеси воды, песка и примесей. Далее грунтовый насос, как домашний пылесос, перекачивает эту смесь в баржу», – объясняют специалисты «Группы ЛСР».

Затем теплоход типа «Невский» принимает на борт до 3 тыс. т песка и в течение 10 часов добирается до Васильевского острова. «Самый быстрый способ выгрузить тонны песка на сушу – вновь смешать его с водой на борту судна гидротребушерами и отправить на берег по пульпопроводу, оборудованному для этого системой задвижек и двойников. В приеме и укладке материала активно участвует спецтехника: экскаваторы и бульдозеры. А в уплотнении и стабилизации грунта используется специализированная виброуплотнительная, трамбовочная, дренажноукладочная и другая техника», – добавили эксперты компании. Сегодня главная задача строителей – добиться необхо-

«Группа ЛСР» является единственным в регионе обладателем собственного флота, обеспечивающего полный цикл работ по намыву. Всего у компании имеется 40 единиц флота: 2 землесоса «Ленинградский», 18 судов типа «Невский», 6 гидротребушеров, 4 плавучих крана и другой вспомогательный флот.

димой плотности и стабилизации грунта, чтобы будущая территория была готова к многоэтажной застройке.

В «Группе ЛСР» предъявляются высокие требования к качеству выполняемых работ, поэтому в компании действует трехступенчатый контроль соблюдения правил промышленной безопасности, а также постоянно ведется мониторинг качественных характеристик используемых материалов и показателей результатов работ. Строго проверяется соблюдение природоохранных мероприятий.

Благодаря всему вышперечисленному «Группа ЛСР» уверена в собственных силах и в будущем проекта. Судя по тому, как ЛСР справляется с таким амбициозным проектом, можно констатировать: в России существуют полноправные конкуренты признанным иностранным специалистам по намыву.

КСТАТИ

Учитывая важность проекта, при поддержке Правительства Петербурга компания инициировала проведение международного архитектурного конкурса на подготовку проекта по благоустройству будущей набережной. Победитель будет выбран до конца этого года.



Выгрузка морского песка на территорию намыва



Землесос «Ленинградский-1» намывает морской песок в акватории залива

Современный офис с видом на город

Виктор Краснов / Уникальное по своей архитектуре и технологичности здание «Невской Ратуши» примет до конца сентября текущего года под своей крышей 13 комитетов Смольного.

Административно-деловой центр «Невская Ратуша» полностью готов к переезду в него городских чиновников. На прошлой неделе в рамках пресс-тура его показали журналистам.

Напомним, авторами концепции «Невской Ратуши» стали победители международного архитектурного конкурса – тандем архитектурного бюро «Евгений Герасимов и партнеры» и NRS Tchoban Voss. В рамках комплекса «Невская Ратуша» было построено три десятиэтажных здания. В одном из них расположились структуры ВТБ, во втором – арендаторы. Третий корпус был возведен специально для Администрации Санкт-Петербурга. Площадь здания составляет 105 тыс. кв. м. Ключевым архитектурным его элементом является линзообразный купол над его центральным пространством.

Здание «Невской Ратуши» технологически «нашиповано». В частности, в нем размещено 27 лифтов и еще один центральный, рассчитанный на перевозку сразу 48 человек. Суперлифт не имеет аналогов в мире, внешне очень необычен и является знаковым объектом для здания.

По словам вице-губернатора, председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Михаила Мокрецова, в «Невской Ратуше» будут работать сотрудники 13 комитетов социально-экономического и имущественного блока и 3 казенных учреждения. «Это немного больше, чем мы планировали. Уже переехали в здание такие городские подведомственные структуры, как СПб ГКУ «Управление информационных технологий» и СПб ГКО «Имущество Санкт-Петербурга». В настоящее время начинают свой переезд сотрудники КИО», – отметил он.

Первый этаж здания останется зоной общественного доступа. В фойе будут располагаться информационные стойки для записи к чиновникам по электронной очереди. На втором этаже сделан атриум с приемными комитетами.

Полностью переезд всех комитетов, сообщил Михаил Мокрецов, будет завершен в сентябре текущего года. В результате этого перебазирувания освободится 8 объектов нежилого фонда, где раньше работали чиновники. Пять из них останутся в ведении города; в частности, в одно из зданий переедут Уполномоченные по правам человека и предпринима-



Золотой сертификат

Административное здание для комитетов Правительства Санкт-Петербурга в проекте «Невская Ратуша» получило Золотой сертификат российского стандарта по повышению энергоэффективности, водозащитности и экологичности объектов недвижимости GREEN ZOOM, что является подтверждением исполнения Указа Президента № 889 (2008) о повышении энергетической эффективности на 40% на период к 2020 году. Использование технологий «зеленого» строительства позволило сократить эксплуатационные затраты из городского бюджета на 26,6%.

Объект, получивший Золотой сертификат, на 42% энергоэффективнее, чем аналогичный объект недвижимости, построенный без применения экодхода. Помимо экологичного оборудования и отделочных материалов, в строительстве «Невской Ратуши» реализованы следующие энергоэффективные решения: смонтирована приточно-вытяжная система с рекуперацией тепла; установлено энергосберегающее остекление фасадов; системы управления вентиляционным, отопительным оборудованием



«Деловой квартал «Невская Ратуша» – один из примеров того, как нужно строить, – комментирует Вера Бурцева, руководитель рабочей группы по разработке системы GREEN ZOOM. – Сегодня энергоэффективность и водозащитность – это свидетельство разумности девелопера или владельца объекта недвижимости. Сейчас все больше людей начинают понимать важность комфортного, экологичного и безопасного офиса для роста и процветания бизнеса». К тому же, сертификация здания администрации по стандарту GREEN ZOOM является образцовым примером выполнения условий Указа Президента №889 (2008) о повышении энергоэффективности на 40%».

и освещением соответствуют требованиям международных экологических стандартов, используются кровельные материалы с высоким коэффициентом отражения солнечной радиации; установлено водосберегающее санитарно-техническое оборудование, предусмотрена политика раздельного сбора мусора.

GREEN ZOOM – профессиональная система по снижению энергоемкости и повышению экологичности объектов гражданского и промышленного строительства. Развитие системы и разработку стандартов GREEN ZOOM осуществляет рабочая группа, курируемая АНО «Научно-исследовательский институт устойчивого

развития в строительстве» (НИИУПС). GREEN ZOOM является инструментом современной проектно-строительной практики, который повышает энергоэффективность и экологичность любого девелоперского проекта.



телей, а также Общественная палата. Три объекта недвижимости будут реализованы на торгах. Бюджет города от продажи получит приблизительно 2 млрд рублей.

Отметим, что такое уникальное здание, как «Невская Ратуша», требует и качественного технического обслуживания. В 2018 году было проведено 9 конкурсов на техобслуживание объекта, на общую сумму около 40 млн рублей. Итоговая

сумма заключенных контактов после проведения конкурсов снизилась более чем в два раза – до 16,7 млн рублей. Значительнее всего конкурсная цена упала по конкурсу на оказание услуг по обслуживанию систем вентиляции и хладоснабжения – с 16,7 до 3,3 млн рублей.

Главный инженер СПб ГКУ «Дирекция по управлению объектами административного назначения» Артём Алексеев

МНЕНИЕ

Михаил Мокрецов, вице-губернатор, председатель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга:



– Я хотел бы поблагодарить архитекторов здания, строителей и непосредственно участника проекта – компанию «ВТБ Девелопмент». Уникальность этого объекта очевидна для Петербурга по своей новизне и вызову. Здание «Невской ратуши» – знак нового времени. Мы должны показывать, что город движется в XXI век. Нужно понимать, что «Невская Ратуша» – это прежде всего общественное пространство, а не офис чиновника. Поэтому к зданию нужно относиться именно как к Ратуше, к месту, где идет коммуникация между правительством и горожанами по различным вопросам.

МНЕНИЕ

Борис Ильин, директор СПб ГБУ «Дирекция по управлению объектами административного назначения»:



– «Невская Ратуша» – современное здание, оснащенное передовыми инженерными системами и оборудованием. Сейчас оно полностью готово к функционированию. Особое место в нем уделено вопросам пожарной безопасности. В частности, все здание разделено на четыре независимых пожарных отсека, установлено 1060 пожарных гидрантов, размещено 2100 огнетушителей. Здание оснащено автоматизированными системами пожаротушения, а также имеет по периметру 24 эвакуационных выхода.

рассказал «Строительному Еженедельнику», что при строительстве «Невской Ратуши» были задействованы энергоэффективные технологии. «Пока здание работает в тестовом режиме, это почти незаметно. Но через несколько месяцев здание «задышит» – и можно будет увидеть первые положительные результаты от всех внедренных в него новаций», – добавил он.

Уникальный лифт

Шахта лифта спроектирована в едином ключе со стеклянным куполом атриума, под которым расположена смотровая площадка. Применена сложная несущая конструкция из стальных ребер.

Лифт останавливается на первом, четвертом и последнем этажах здания. Архитектурное решение «остановки» на четвертом этаже повторяет в миниатюре форму купола здания, видимого снаружи.



Лифтовая кабина изготовлена на заводе в Финляндии, где перед отправкой в Санкт-Петербург была произведена контрольная сборка. Грузоподъемность составляет 3600 кг, или примерно 48 человек.

Светопрозрачные конструкции купола и лифта созданы на основе немецких алюминиевых профильных систем премиум-класса.

Марина Сторожева: «Апартаменты – наиболее ликвидный и доходный объект инвестирования»

Тамара Назарова / Апартаменты становятся сегодня на петербургском рынке недвижимости реальной альтернативой квартире – прежде всего, в качестве объекта инвестирования. Однако и в этом сегменте существуют свои риски, причем как для девелоперов, так и для потенциальных инвесторов. ➔

О том, как будет развиваться сегмент апартаментов в Санкт-Петербурге, почему не стоит инвестировать в «псевдожилье» и как отличить его от классических апартаментов, рассказывает Марина Сторожева, руководитель отдела продаж ООО «Лемминкяйнен Строй».

– Как за последний год изменилась ситуация на рынке апартаментов Петербурга?

– Увеличилось количество предложений – в стройке находятся 37 проектов, до конца года ожидается выход еще пятнадцати. Это колоссальный прирост по сравнению с предыдущими годами. Однако далеко не все проекты, заявленные как апартаменты, являются таковыми. По сути, сейчас в предложении больше объектов, которые специалисты называют «псевдожильем»: чтобы обойти градостроительные ограничения, девелоперы заявили их как апартаменты, но в действительности это жилые дома.

Инвестируя в такую недвижимость, покупатель получает в собственность объект, в котором невозможна постоянная регистрация (гостиницы и апартаменты, согласно российскому законодательству, предназначены только для временного размещения) и который нельзя легально сдавать в аренду. Подобный объект не пройдет обязательную сертификацию, поскольку при его проектировании не были заложены необходимые технологические зоны, не обеспечены более жесткие, чем это требуется для жилых домов, нормы противопожарной безопасности, не разработаны маршруты для персонала и т. д. К примеру, в нашем проекте – апартаменте VALO, который строится во Фрунзенском районе Петербурга, – под технологические зоны отведено порядка 5 тыс. кв. м (около 7% от общей площади): для сотрудников предусмотрены столовая на техническом этаже, душевые, а также раздевалки, маршруты для персонала не пересекаются с маршрутами для жильцов. Отсутствие этого функционала – первый «звоночек», что инвестор вкладывает деньги в «псевдожилье». Эти изменения невозможно внести в проект на этапе строительства.

– Получается, что многие апартаменты, которые являются «псевдожильем», замалчивают этот факт? Как к этому относятся инвесторы – сразу ли понимают, с кем имеют дело?

– Львиная доля апартаментов, представленных на рынке, перепозиционировалась, ничего не изменив в проектах. Это дезориентирует покупателей: если все стали апартаменты, в чем разница между конкретными предложениями? Клиенты стали задавать более предметные вопросы. Например, обращаясь к нам, они хотят понять, действительно ли в проекте есть гостиничный сервис (о котором все говорят), действительно ли мы продумали концепцию управляющей компании и действительно ли обеспечиваем заявленную доходность.

О том, что покупатель стал более грамотным, говорит и увеличение числа инвестиционных сделок – в апартаменты сейчас «вкладываются» до 80% клиентов, тогда как раньше таких сделок было менее 70%. Кстати, клиенты, приобретающие апартаменты для собственного проживания,



Фото: Никита Кречков

все равно рассматривают в будущем вариант их продажи как ликвидного объекта. Таким образом, сегодняшний покупатель понимает, что апартамент – практически готовый бизнес, который можно «отладить» под свои нужды с помощью, например, доходных программ. Это, с одной стороны, усложняет задачу некоторым застройщикам, а с другой – выделяет качественные проекты, отвечающие всем новым требованиям законодательства. Напомню, закон об обязательной сертификации гостиниц (16-ФЗ) вступит в силу уже с 1 июля 2019 года в отношении наиболее крупных объектов гостиничного сектора, а в последующие два года сертификация станет обязательной для всех гостиниц (и апартаментов, соответственно).

– В чем разница между покупателями инвестиционных квартир и апартаментов?

– Покупатели инвестиционных квартир – игроки на повышение, их бизнес строится на приобретении недвижимости на этапе котлована и продаже на поздней стадии. Сейчас этот рынок в кризисном состоянии: предложение огромно, и ликвидность таких активов невелика.

Те, кто приобретает квартиры для последующей сдачи в аренду, принимают на себя все функции гостиничного бизнеса, но объективно не могут конкурировать с профессиональными УК, работающими на всех площадках бронирования и со всеми типами клиентов. Кроме того, доходность от сдачи в аренду квартиры составляет не более 3–4% в год,

тогда как в сегменте апартаментов – это 7–17%.

Покупатели апартаментов – это практически рантье: инвестируя в гостиничный бизнес, они получают доход. Все остальное делает за них управляющая компания.

– Что можно сказать о рынке управляющих компаний – сформировался ли он в сегменте апартаментов?

– Ниша управления апартаментом – абсолютно новый сектор рынка недвижимости. Внушительного опыта у нынешних игроков рынка нет: для управления мелкими проектами привлекаются сторонние операторы, крупные девелоперы создают собственные УК. Именно поэтому соответствующая компания – УК «Вало Сервис» – появилась в нашем проекте VALO – самом крупном апартаментном комплексе в Петербурге. К слову, мы пригласили в проект специалистов с европейским опытом – отельеров, у которых, если можно так сказать, в подкорке заложена западная ментальность, когда то, что обещают, надо выполнить.

– Давайте вернемся к инвестициям. Как увеличиваются минимальные вложения инвесторов в зависимости от этапа входа в проект апартаментов?

– Повышение порога входа, наверное, в среднем сопоставимо с аналогичным показателем в сегменте жилья. По нашему проекту рост капитализации в настоящее время составляет 30% и вырастет еще примерно на 20%. Однако отмечу, что в сегмент апартаментов приходят две категории инвесторов. Есть те, кто хочет

получить и капитализацию, и доход от сдачи в аренду. Но есть и другие инвесторы – они хотят уже сейчас получить готовый рабочий бизнес. Проекты классических апартаментов, соответствующие требованиям законодательства, привлекательны для разных категорий покупателей. Это, кстати, объясняет растущий интерес к данной нише со стороны девелоперов. Если говорить о цифрах, минимальный объем капитала для вхождения в наш проект сегодня составляет 2,54 млн рублей. Мы предлагаем также дополнительно приобрести мебель (ее стоимость – порядка 500 тыс. рублей), если клиент планирует передать свою недвижимость в управление. Разработана и специальная модель с вложениями для инвестора за счет ипотечного кредита.

– Какие финансовые инструменты предлагаются сегодня инвесторам в сегменте апартаментов?

– Каждый девелопер предлагает собственные варианты доходных программ, но общий подход заключается в том, что с уменьшением рисков снижается и доходность, и наоборот. Помимо доходных программ, мы предлагаем инвестиционные портфели: инвестор может выбрать для себя приемлемую доходность, приобретая несколько юнитов по разным программам. Мы отмечаем рост интереса к краткосрочной аренде, которая считается более доходной (по нашему проекту она составляет от 14%).

– Будут ли рынки двух столиц идти «в ногу»? Или Москва и дальше продолжит обгонять Петербург по предложению?

– Мы специально изучали московский рынок на этапе разработки концепции нашего проекта. Как ни парадоксально, качественных апартаментов с гостиничными технологиями и инвестиционными продуктами в Москве единицы. Также доля инвестиционных продуктов в Москве сохраняется неизменной. Петербургский рынок апартаментов развивается быстрыми темпами (с начала 2015 года его объем вырос почти втрое) и идет по пути повышения привлекательности этих активов для инвесторов.

– В таком случае, грозит ли рынку петербургскому апартаментов заговаривание?

– Однозначно – нет. Напомню, многие из представленных в этом сегменте сегодня проектов – «псевдожилье», ликвидность таких активов будет зависеть от ситуации на рынке арендного жилья. Что же касается апартаментов, часть из них ориентируется на гостиничный сектор и долго еще будет компенсировать дефицит недорогого и качественного размещения в Петербурге. В то же время часть проектов представляет собой сервисные апартаменты, ориентированные на долгосрочную аренду, поэтому мы наблюдаем вытеснение с рынка «серой» аренды. Спрос на инвестирование также растет: сегодня апартаменты – это наиболее востребованный (и ликвидный!) объект для вложения средств.

Диапазон цены 1 кв. м в апартаментах*

комфорт-класса:

65 270–130 000 руб.

В среднем 1 кв. м

обойдется в 104 000 руб.

бизнес-класса:

109 000–170 000 руб.

В среднем 1 кв. м

обойдется в 131 374 руб.

премиум-класса:

192 000–403 000 руб.

В среднем 1 кв. м

обойдется в 266 000 руб.

*До конца года средняя стоимость 1 кв. м апартаментов может подняться на 8-10%.

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Фото: Никита Крючков



Герман Хасханов: «Работа по формированию НРС будет продолжаться»

Виктор Краснов / 1 июля 2018 года исполнится ровно год с момента официального запуска Национального реестра специалистов в области строительства (НРС). На тот момент в НРС были внесены сведения о 20 030 специалистах по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. О том, какова текущая ситуация по наполнению Нацреестра, рассказал «Строительному Еженедельнику» Первый Заместитель Исполнительного директора Ассоциации «Национальное объединение строителей», председатель Комиссии по ведению Национального реестра специалистов в области строительства Герман Хасханов. ➔

– Герман Вахидович, можно ли говорить о том, что Национальный реестр специалистов практически сформирован?

– Я могу уверенно заявить, что Национальный реестр специалистов в области строительства состоялся. Серьезная задача федерального масштаба, исполнение которой на постоянном личном контроле у президента Ассоциации «Национальное объединение строителей» Андрея Юрьевича Молчанова, в целом успешно решена. Значительная часть работы по формированию НРС нами выполнена, но немало еще предстоит сделать.

В апреле 2017 года, когда мы еще только готовились к официальному запуску Национального реестра специалистов в области строительства, были одобрены первые 36 заявлений о включении сведений в НРС. В мае прошлого года президент НОСТРОЙ продемонстрировал журналистам и главе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с которым было тесное взаимодействие при создании реестра, работу НРС в тестовом режиме. На тот момент в НОСТРОЙ поступило более 5 тыс. заявлений на включение сведений в НРС.

По данным на 10 мая текущего года уже свыше 170 тыс. специалистов по орга-

низации строительства направили свои заявления о включении в НРС, из них более 150 тыс. подтвердили соответствие требованиям и включены Нацреестр. Что эти цифры означают в масштабе отрасли? В строительстве на начало мая 2018 года действовали 233 саморегулируемые организации, членами которых являлись более 85 тыс. строительных организаций. Минимум два специалиста от каждой строительной компании должны быть включены в Национальный реестр – то есть в общей сложности минимум 170 тыс. специалистов. Приблизительно такова минимальная емкость Национального реестра специалистов в области строительства при существующей численности членов саморегулируемых организаций в строительстве.

– Получается, что значительная часть работы по наполнению Нацреестра действительно выполнена?

– Нужно принимать во внимание разный масштаб строительных организаций, количество объектов капитального строительства, на которых каждая из них выполняет работы по строительству, территориальную распределенность таких объектов. Практика уже показала, что не редкость, когда в крупной строительной организации трудятся около ста (а в ряде

случаев и более) специалистов, сведения о которых включены в НРС. И это понятно – два специалиста не могут отвечать за организацию строительства всех объектов в строительной компании. Поэтому работа по формированию Национального реестра специалистов будет продолжаться. Всего в 2018 году мы ожидаем поступления не менее 40 тыс. заявлений. В среднем НОСТРОЙ принимает от 300 до 400 новых заявлений ежедневно.

Помимо приема и рассмотрения заявлений о включении сведений в НРС, законодательством предусмотрены и другие функции по ведению реестра – поддержание НРС в актуальном состоянии, внесение изменений в сведения о включенных специалистах, исключение сведений о специалистах в предусмотренных законом случаях. Кроме того, согласно Регламенту ведения НРС, НОСТРОЙ проводит углубленную проверку ранее принятых документов.

Национальный реестр специалистов – это постоянная и систематическая работа, поэтому никогда нельзя будет сказать, что результат достигнут, Нацреестр сформирован и на этом можно остановиться. Говорить так – недооценивать роль Национального реестра специалистов для строительной отрасли и в целом для страны.

– С какими сложностями НОСТРОЙ столкнулся при создании НРС?

– Создание Национального реестра специалистов – это целый комплекс задач: организационных, технических, нормативно-методических. И все эти задачи непростого порядка.

Нужно отметить, что такой масштабный проект федерального уровня выполнялся нами впервые. Да и в целом в стране аналогов ему не так много. Поэтому при реализации возникали вопросы, выявлялись узкие места – всё предусмотреть на подготовительном этапе, перед запуском работ было невозможно.

В решении всех задач мы придерживались главного принципа, который поставили перед собой изначально и которому продолжаем неукоснительно следовать, – это соответствие закону, чистота и прозрачность всех принимаемых решений о включении сведений в НРС.

Возникающие организационные, технические и любые иные сложные вопросы решаемы. И, как видите, в целом решения найдены, о них уже немало говорилось. Но есть еще один важный момент, о котором нельзя забывать, – от того, как формируется НРС, в определенной степени зависят профессиональные судьбы людей. Ведь НРС призван стать неким фундаментом для профессионального сообщества, для строительной отрасли.

И тут, кроме рабочих моментов, нам приходится решать вопросы, связанные с несовершенством действующего законодательства, регулирующего порядок ведения НРС.

К примеру, Градостроительный кодекс содержит требование о наличии общего трудового стажа не менее 10 лет, однако не регулирует порядок его подсчета. Соответственно, Комиссия по ведению НРС при принятии решения руководствуется разъяснениями Минтруда России – уполномоченного органа исполнительной власти в этом вопросе. А Минтруд говорит, что общий трудовой стаж по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства может исчисляться с момента начала трудовой деятельности, в том числе при приобретении рабочей профессии.

Кроме того, есть проблема с обращениями о включении сведений в НРС от специалистов, которые получили специальность по диплому в девяностые или восьмидесятые годы, а их специальность не содержится в Перечне направлений подготовки в области строительства, утвержденном Минстроем России. При этом Минобрнауки России, являясь федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере образования, издает нормативный акт, который устанавливает соответствие специальности заявителя специальности, содержащейся в Перечне. В таких случаях Комиссия принимает решение о включении сведений об этих специалистах, в иных случаях – отказывает заявителям.

Эти пробелы законодательства нужно устранить в интересах конкретных специалистов и всей отрасли.

– Каковы основные причины отказа во включении в Национальный реестр?

– На данный момент отказы составили 12% от общего числа поданных заявлений, в абсолютных цифрах это более 20 тыс. специалистов. Исчерпывающий перечень причин для отказа предусмотрен действующим законодательством. Как показывает практика, наиболее часто встречаются две причины – отсутствие требуемого стажа (34% от общего числа отказов) и отсутствие высшего образования строительного профиля (27% от общего числа отказов). И если получение требуемого стажа – вопрос времени (в целом, решаемый), то с наличием высшего образования

по профессии, специальности, направлению в области строительства все обстоит сложнее.

Например, на производстве нередки случаи, когда специалист с профильным для данного производства, но не строительным образованием многие годы руководит строительством, реконструкцией и модернизацией, капитальным ремонтом промышленных объектов. Он имеет уникальный опыт организации строительства, но в связи с отсутствием требуемого образования не может претендовать на внесение сведений о нем в НРС.

Поэтому практически с момента принятия Федерального закона № 372-ФЗ, внесшего новеллу о создании Национального реестра специалистов, началась работа по формированию Перечня специальностей и направлений подготовки, которые могут быть отнесены к строительным. Это очень серьезная работа, которая активно выполняется НОСТРОЙ в сотрудничестве с крупнейшими работодателями. Перечень специальностей был расширен приказом Минстроя России № 1427/пр от 13.10.2017. Эта работа продолжается, в апреле НОСТРОЙ направил в Минстрой России очередные предложения по включению в Перечень новых специальностей.

– Были ли случаи отправки фальсифицированных документов?

– Приблизительно 10% всех отказов связаны с установлением фактов предоставления недостоверных сведений, то есть заведомо фальсифицированных документов. Это 2% от общего числа поданных заявлений, или более 2 тыс. случаев. Весьма серьезная цифра. Чаще всего встречаются поддельные трудовые книжки, справки об отсутствии судимости,

но также и дипломы, и даже СНИЛС. У нас отработан четкий механизм выявления фальсификатов благодаря двойному контролю заявительных документов и наличию соответствующих экспертов, отлажено взаимодействие с органами государственной власти, куда мы направляем запросы о подтверждении достоверности, и конечно, с правоохранительными органами.

Нельзя обойти и еще одну проблему – «сдача в аренду», «продажа» специалистов, включенных в НРС. Этим занимаются консалтинговые компании, которые

Национальный реестр специалистов – это постоянная и систематическая работа, поэтому никогда нельзя будет сказать, что результат достигнут, нацреестр сформирован и на этом можно остановиться

еще недавно продавали удостоверения о повышении квалификации, допуски и т. д. В настоящее время НОСТРОЙ ведет технические работы по интеграции единого реестра членов СРО и Национального реестра специалистов в области строительства. Это сделает прозрачной и доступной реальную информацию о наличии в штате членов СРО конкретных специалистов, включенных в НРС, и положит конец нечестному бизнесу.

– Герман Вахидович, как в СЗФО обстоит дела с обеспеченностью строительных компаний специалистами, сведения о которых включены в НРС?

– По данным, представленным на прошедшей в апреле Окружной конференции СЗФО, обеспеченность строительных компаний, зарегистрированных в Северо-Западном федеральном округе, специалистами, сведения о которых включены в НРС, достаточно высокая – в среднем более 90%. При этом, согласно данным, содержащимся в НРС, количество имеющих регистрацию в СЗФО специалистов, сведения о которых включены в НРС, уже в полной мере обеспечивает потребности строительных компаний, зарегистрированных в СЗФО.

Национальный реестр специалистов – это постоянная и систематическая работа, поэтому никогда нельзя будет сказать, что результат достигнут, нацреестр сформирован и на этом можно остановиться

Ситуация объяснимая – часть этих специалистов работает в организациях в других регионах.

– Основные этапы реализации Федерального закона № 372-ФЗ позади. Можно сказать, что регионы адаптировались к работе в условиях обновленной системы саморегулирования? Как выглядит СЗФО на фоне других федеральных округов?

– Я считаю, что региональный принцип формирования саморегулируемых организаций – наиболее правильный для строительных компаний и добросовестных СРО. Чтобы процесс адаптации проходил максимально безболезненно, чтобы СРО

и их члены грамотно реализовали и применяли Федеральный закон № 372-ФЗ, НОСТРОЙ практически полтора года вместе с координаторами по федеральным округам инициировал и проводил много встреч и совещаний с главами субъектов Российской Федерации, с профильными региональными министерствами и департаментами, с руководителями органов строительного надзора. Обязательно на эти встречи мы приглашали представителей саморегулируемых организаций и строительных компаний, осуществляющих деятельность в области строительства.

В СЗФО такие совещания в первую очередь мы провели в Мурманской области, где была сложная ситуация с единственной на тот момент саморегулируемой организацией, которой не удалось сохранить в полном объеме средства компенсационного фонда. Регион крупный, стратегически важный для страны, и нам ни в коем случае нельзя было поставить под угрозу строителей области. Сейчас в регионе создана новая СРО, у которой все в порядке с компфондом. Осталось решить вопрос с обеспеченностью строительных компаний, членов этой СРО, необходимым количеством специалистов, сведения о которых внесены в НРС. Этот вопрос мы вместе с координатором НОСТРОЙ по СЗФО Георгием Игоревичем Богачёвым держим на контроле.

Именно выполнение этого требования законодательства – обеспечение каждой строительной организации как минимум двумя специалистами, сведения о которых внесены в НРС, – является сейчас одной из самых важных задач как для самих строителей, так и для СРО, которые должны проверять соответствие своих членов действующему законодательству.



XV Всероссийский съезд строительных СРО состоится в Москве 28 мая 2018 года

Российские строители обсудят итоги и перспективы системы саморегулирования

28 мая 2018 года в конгресс-центре отеля «Рэдиссон Славянская» (Москва, площадь Европы, 2) состоится XV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. В нем примут участие около 500 делегатов со всей страны. Представители СРО должны подвести итоги 2017 года и обсудить задачи на будущее.

ПОВЕСТКА ДНЯ СЪЕЗДА

1. Об утверждении отчета о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2017 год.
2. Об утверждении бухгалтерской (финансовой) отчетности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2017 год.
3. Отчет Ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2017 год.
4. Доклад о результатах деятельности АНО «Центр разрешения споров в строительной отрасли» по формированию Третейского суда НОСТРОЙ.
5. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Повестка дня Съезда сформирована в ходе региональных совещаний и окружных конференций СРО, которые состоялись в преддверии XV Всероссийского съезда, а затем была утверждена Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей».

Норма представительства от саморегулируемой организации на Съезде: один представитель с правом решающего голоса; один представитель с правом совещательного голоса.

Для регистрации на Съезд делегаты должны иметь при себе паспорт, а также оригинал протокола либо надлежащим образом заверенную копию протокола, подтверждающую полномочия представителя саморегулируемой организации на Съезде.

Предварительная регистрация делегатов открыта на сайте НОСТРОЙ www.nostroy.ru до 23 мая 2018 года.

Развитие национальной системы квалификаций в строительстве

Совет по профессиональным квалификациям в строительстве (СПК) создан на базе Ассоциации «Национальное объединение строителей» почти четыре года назад. О работе Совета, разработке и внедрении профессиональных стандартов и квалификаций, рассказал «Строительному Еженедельнику» председатель СПК, член Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей», координатор НОСТРОЙ по городу Москве Александр Ишин. ➔

– Александр Васильевич, что сегодня представляет собой Совет по профессиональным квалификациям в строительстве и как его работа связана с НОСТРОЙ?

– На данный момент Совет по профессиональным квалификациям в строительстве – это 31 представитель строительного сообщества: проектировщики, архитекторы и изыскатели, крупные застройщики, производители строительных материалов, представители архитектурно-строительных вузов. Это действительно команда экспертов отрасли. Они знают реалии сегодняшней строительной отрасли и понимают, какие специалисты и требования к ним будут актуальны завтра.

НОСТРОЙ со дня своего основания работает над развитием национальной системы квалификаций в строительной отрасли. К моменту принятия решения о создании СПК в строительстве НОСТРОЙ разработал 34 проекта профессиональных стандартов, методические рекомендации по формированию типовых учебных программ повышения квалификации, создал ресурсные центры подготовки квалифицированных рабочих кадров, уже четыре года проводит конкурс профессионального мастерства «Строй-мастер».

Именно поэтому 29 июля 2014 года Национальный совет при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям наделил НОСТРОЙ полномочиями Совета по профессиональным квалификациям в строительстве.

– Для НОСТРОЙ действительно важно, что СПК действует на его основе?

– Это важно прежде всего самим строителям. Каждая строительная организация, которая входит в СРО, – это работодатель. Работодатель сам должен определять, какие кадры ему нужны, а значит, участвовать в разработке профстандартов и формировании отраслевой системы квалификаций. Бизнес во всем мире делает это через отраслевые объединения. Таким объединением и является НОСТРОЙ.

Четыре года назад НОСТРОЙ финансировал развитие национальной системы квалификаций в строительстве за счет членских взносов СРО, то есть полностью на деньги строителей. С появлением СПК в строительстве эту работу частично финансирует государство.

– В чем заключается основная задача Совета по профессиональным квалификациям в строительстве?

– Совет формирует и внедряет национальную систему квалификаций в своей отрасли. В центре этой системы находятся профессиональные стандарты. Они разрабатываются при обязательном участии профессионального сообщества, с учетом требований работодателей.

Профессиональные стандарты применяются при формировании кадровой поли-



тики, независимой оценке квалификации, а также в сфере образования – при разработке и актуализации Федеральных государственных образовательных стандартов (ФГОС) и программ.

В любой отрасли работодатели обязаны применять зафиксированные в профстандартах требования к квалификации работника для выполнения определенной трудовой функции, если они установлены законом. Это следует из ч. 1 ст. 195.3 ТК РФ.

НОСТРОЙ со дня своего основания работает над развитием национальной системы квалификаций в строительной отрасли

Строительство не исключение. Например, профессиональный стандарт «Организатор строительного производства», который утвержден Приказом Минтруда России № 516н от 26 июня 2017 года, содержит квалификационные требования к специалистам по организации строительства. Эти требования установлены ст. 55.5-1 ГрК РФ и поэтому являются обязательными для применения.

– Каковы основные итоги работы Совета за эти годы?

– Во-первых, отмечу разработку отраслевой рамки квалификаций (ОРК) для рабочих и инженерно-технических работников в сфере строительства. За последние два года Совет проделал большую работу в этом направлении. ОРК в обобщенном виде описывает квалификационные уровни: широту полномочий и ответственность специалиста, сложность и наукоемкость деятельности.

Аналогичной ОРК системой квалификаций пользуются во многих странах мира.

вание и т. д.) утверждены Приказами Минтруда и Минюста. Их утверждению предшествовало серьезное и достаточно длительное профессионально-общественное обсуждение, рассмотрение и одобрение в Рабочей группе Минтруда России и в Национальном совете при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям.

– Но ведь процесс разработки профстандартов не может быть бесконечным?

– Безусловно. В прошлом году СПК проанализировал итоги проведенной работы и пришел к выводу, что для большинства категорий ИТР и рабочих профессий в сфере строительства профстандарты уже разработаны. Теперь на первый план выходит их актуализация.

Совет учитывает в своей деятельности появление новых нормативно-правовых актов или изменений в действующем законодательстве. К примеру, в связи с принятием Федерального закона № 372-ФЗ СПК в 2017 году актуализировал отраслевую рамку квалификаций для ИТР в сфере строительства и профессиональный стандарт «Организатор строительного производства». В частности, изменились цели видов профессиональной деятельности, градация квалификационных уровней, требования к образованию и опыту

работы, а также расширен перечень необходимых знаний и умений по всем квалификационным уровням.

– **Часто приходится слышать, что выпускники образовательных учреждений – это теоретики, далекие от практической жизни, что программы обучения устарели, оторваны от современных реалий... Как приблизить систему образования к потребностям производства?**

– В этом направлении СПК тоже ведет работу. Я уже говорил, что профессиональные стандарты используются при разработке и актуализации Федеральных государственных образовательных стандартов. С 2016 года СПК проверил на соответствие профстандартам 60 ФГОСов, направленных учебно-методическими объединениями в области строительства. Выпускники, которые прошли обучение по актуализированным ФГОСам, соответствуют требованиям современных профстандартов.

В 2016 году НОСТРОЙ, НОПРИЗ, Российский союз строителей и Ассоциация строительных высших учебных заведений (АСВ) заключили Соглашение об организации работ по профессионально-общественной аккредитации профессиональных образовательных программ и общественной аккредитации образовательных организаций в градостроительной деятельности. В прошлом году Совет разработал и утвердил методические документы для профессионально-общественной аккредитации образовательных программ.

Аккредитация охватывает все направления профессионального образования в градостроительной деятельности: строительство, проектирование, изыскания и другие; все уровни профессионального образования: среднее, высшее, аспирантуру, дополнительное, а также профессиональное обучение. По ее результатам формируется

Реестр аккредитованных профессиональных образовательных программ и Реестр аккредитованных образовательных организаций. Такая практика развита во многих странах мира, а итоги профессионально-общественной аккредитации могут рассматриваться при проведении государственной аккредитации.

Аккредитация призвана повысить качество профессионального образования и обеспечить соответствие уровня подготовки выпускников требованиям рынка

Независимая оценка квалификаций – это механизм контроля соответствия сотрудников строительных компаний положениям профстандартов

труда. Поэтому проект вызвал большой интерес со стороны работодателей в сфере строительства.

– **Александр Васильевич, к полномочиям СПК также относится утверждение оценочных средств и разработка требований к квалификациям. Как развивается независимая оценка квалификаций в строительстве?**

– Независимая оценка квалификаций – это механизм контроля соответствия сотрудников строительных компаний положениям профстандартов.

Ранее я говорил, что профстандарты в основном носят рекомендательный характер. Если же требования к квалификации обязательны в силу закона, работодатели сами заинтересованы в проведении независимой оценки квалификаций. С другой стороны, независимая оценка квалификации может быть интересна и работникам при продвижении по карьерной лестнице, и соискателям при устройстве на работу.

Процедуру оценки проводят центры оценки квалификаций (ЦОК). Одна из задач, которую ставит перед СПК Национальный совет при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям, – расширять инфраструктуру, необходимую для развития национальной системы квалификаций в регионах. Работа в этом направлении ведется постоянно: в прошлом году статус ЦОКа получили 7 новых организаций, в этом году – уже 12.

требующих среднего профессионального образования, и раздел «Строительство» государственного информационного ресурса «Справочник профессий». В 2017 году в Справочник добавлены описания 30 профессий. В 2018 году планируется расширение Справочника и актуализация описания строительных профессий. Кроме того, в 2017 году НОСТРОЙ провел обзор и составил описание строительной отрасли.

В прошлом году НОСТРОЙ совместно с Минтрудом России и Рострудом России начал масштабный пилотный проект по проведению опережающего профессионального обучения для рабочих кадров в Северо-Кавказском федеральном округе. Проект рассчитан до конца 2018 года. Выбор региона не случаен – работа ведется во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации № 1685 от 29 декабря 2017 года «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Содействие занятости населения», а также в рамках реализации государственной программы «Развитие Северо-Кавказского федерального округа на период до 2025 года».

СПК вместе с представителями органов власти и строительным сообществом в каждом субъекте Северо-Кавказского федерального округа изучил потребности в квалифицированных кадрах в области строительства для инвестиционных проектов и туристско-рекреационного кластера. Минтруд России поручил СПК согласовывать программы опережающего профессионального обучения, а также участвовать в проведении экзаменов по итогам прохождения обучения.

Сочетание программ профессиональной подготовки и стажировки на предприятиях позволит работникам получить необходимый уровень теоретических знаний и закрепить трудовые навыки на производстве.

Всего на сегодняшний день СПК наделил полномочиями 43 ЦОКа в 28 городах России. Практически во всех сформирован пул экспертов для проведения независимой оценки квалификации.

В 2017 году Совет разработал более 190 квалификаций, 166 из них утверждены в установленном законом порядке. Для проведения независимой оценки квалификаций СПК одобрил 137 комплектов примеров оценочных средств.

СПК не только наделяет ЦОКи полномочиями. До конца 2018 года мы планируем провести мониторинг деятельности этих центров.

– **НОСТРОЙ является базовой организацией для СПК. Какая работа в связи с этим ведется в рамках соглашения НОСТРОЙ с Минтрудом России и Национальным агентством развития квалификаций?**

– В рамках соглашений НОСТРОЙ актуализирует топ-50 наиболее востребованных и перспективных профессий,

В преддверии Съезда НОСТРОЙ руководители СРО СЗФО рассказали о своих предложениях по совершенствованию системы саморегулирования

мнение



Георгий Богачёв, координатор НОСТРОЙ по СЗФО:

– Строительные саморегулируемые организации Северо-Запада всегда принимают активное участие в работе, направленной на совершенствование системы саморегулирования. Ряд инициатив представителей СРО округа уже получил положительный отклик со стороны Экспертного совета по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере и Совета Национального объединения. Они будут представлены на рассмотрение предстоящего XV Всероссийского съезда СРО. Часть предложений Окружной конференции НОСТРОЙ по СЗФО поддержана в качестве идей и направлений для дальнейшей работы.

Отмечу, что значительное количество инициатив СРО Северо-Запада связано с функционированием Национального реестра специалистов и квалификационными требованиями для включения в него. Предложение саморегуляторов о дополнении обязательной части НРС идентификацией основного места работы специалиста и СРО работодателя уже одобрено. Требуемыми доработки признаны предложения о снижении общего трудового стажа специалистов с высшим образованием, о включении в НРС «линейных» работников со средним профессиональным образованием, но большим стажем работы по профессии и др.

Кроме того, ряд предложений округа, касающихся уточнения вопросов членства в СРО лиц, осуществляющих функции технического заказчика и строительного контроля, требований к микропредприятиям, а также контрольной деятельности самих саморегулируемых организаций, будет дополнительно прорабатываться Национальным объединением строителей и обсуждаться с Минстроем РФ.



Александр Шилов, исполнительный директор Ассоциации СРО СНО «Стройбизнесинвест»:

– На мой взгляд, Национальному объединению строителей необходимо как можно быстрее решить вопросы, связанные с деятельностью технических заказчиков и их членством в СРО. С 1 июля 2017 года в качестве техзаказчика может выступать только организация, являющаяся членом СРО. Причем техзаказчик должен быть членом сразу трех СРО: проектной, изыскательской и строительной, так как выполняет целый ряд функций. Однако до настоящего времени не определена зона ответственности каждой из СРО за такого своего члена, являющегося техзаказчиком. Непонятно, какая из СРО должна производить выплаты в случае выявления каких-то нарушений в деятельности данной компании. К сожалению, последние письма Минстроя по данной ситуации четкого разъяснения нам не дали. Но надеемся, что вопрос с техзаказчиком в ближайшее время все же разрешится.

В целом, считаю, что уже пора остановить поток законодательных новшеств в отрасли саморегулирования. Пришло время для работы по сбалансированию и упорядочиванию уже действующих норм.



Дмитрий Дорофеев, исполнительный директор СРО «Союз профессиональных строителей»:

– В целом, ожидания от Всероссийского съезда саморегулируемых организаций, который пройдет в конце этого мая, достаточно позитивные. На нем мы должны услышать от представителей НОСТРОЙ итоги первого года реформирования отрасли саморегулирования в строительстве. В частности, нам была бы интересна информация о ситуации в других СРО по наполняемости компенсационных фондов. Наш «Союз профессиональных строителей» по объемам средств компфондов находится в так называемой «зеленой зоне», но все же важно знать, как некоторые СРО справляются с проблемой нехватки средств, в том числе из-за отзыва лицензий у банков, где ранее они размещались.

В связи с законодательными изменениями, в настоящее время у СРО появляется много новых обязанностей, одна из которых – контроль за деятельностью своих членов при выполнении ими стандартов строительных работ. Нам интересно, какие меры приняли другие саморегулируемые организации для реализации данного новшества. Возможно, они отличаются от нашего видения выполнения поставленной задачи. Надеюсь, что съезд для саморегулируемых организаций станет эффективной площадкой по обмену опытом внедрения всех нововведений.

ЛЕНТИСИЗ: «Необходимо работать комплексно, быстро и качественно»

Виктор Краснов / Рынок изысканий остается высококонкурентным. Уверенно на нем могут себя чувствовать только крупные компании, выполняющие полный спектр услуг (инженерно-геодезические, геологические, геотехнические, экологические и гидрометеорологические изыскания). О текущей ситуации на рынке изысканий «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» Николай Олейник. ➔

– **Николай Николаевич, как Вы оцениваете текущую ситуацию на рынке изысканий?**

– Ситуация довольно сложная. Изыскания под объекты жилищного строительства, запланированные ко вводу в продажу в 2018 году и начале 2019 года, выполнены практически по всем объектам в связи с известными изменениями в 214-ФЗ. Зато виден повышенный спрос на выполнение инженерных изысканий для промышленных объектов первого уровня ответственности – видимо, в связи с тем, что с 2019 года по таким объектам станет обязательным прохождение государственной экологической экспертизы.

– **Насколько высока сейчас конкуренция на рынке?**

– Конкуренция на рынке очень высокая, выживают только большие фирмы, выполняющие весь комплекс изыскательских работ (быстро, качественно и дешево) и обладающие квалифицированными кадрами.

– **Многие ли участники рынка демпингуют? К чему это может привести?**

– Демпингуют практически все, а тот, кто еще вчера не демпинговал, просидев пару месяцев без работы, тоже снижает цены до уровня более удачливых конкурентов. Лучше работать без прибыли, чем сидеть без работы. Приводит это к тому, что качество изысканий падает, парк новой техники и оборудования могут себе позволить только отдельные организации.

Крупные застройщики начинают понимать важность качественного выполнения инженерных изысканий

Возможны ошибки в проектах, выполненных на недостоверных результатах изысканий. Как Вы считаете, на чем будет основана экономия у организации, не имеющей собственной изыскательской техники и полноценной геотехнической лаборатории? А таких изыскателей в городе 90%. И результаты демпинга многих непрофессиональных организаций уже видны. С начала года увеличилось количество заявок на проверку ранее выполненных изысканий, когда сваи не

несут заложенную в проект нагрузку, а исполнители изысканий ссылаются на какое-то «разжижение грунтов». В итоге крупные застройщики начинают понимать важность качественного выполнения изыскания и после первого же проблемного объекта обращаются только к опытным исполнителям, отказываясь от «мусорных» изыскателей.

– **В целом, на Ваш взгляд, есть ли отличия в работе изыскательских организаций, созданных в годы СССР и образованных совсем недавно?**

– Отличия весьма значительны. Плановое хозяйство позволяло чувствовать себя уверенно, закупки оборудования производились ежегодно и, в целом, качество полевых работ было выше. Это – с одной стороны; а с другой стороны, проекты часто «ложились на полку» – и реализации можно было и не дожидаться.



Сейчас проектировщики и строители заинтересованы в быстром завершении работы и часто начинают строительство, не дожидаясь полного выпуска технического отчета, что создает для изысканий дополнительные трудности на каждом этапе работы.

– **Какими способами можно повысить инвестиционную привлекательность изыскательской организации?**

– Повысить просто – работать комплексно, быстро и качественно. Однако, работая в сфере инженерных изысканий, мне очень сложно говорить о какой-либо инвестиционной привлекательности этой сферы.

– **Какие направления развития для ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» сейчас приоритетны?**

– Очень много проектов в разной стадии, но главная текущая задача ЛЕНТИСИЗа – сохранить костяк квалифицированных кадров, расширить географию изысканий, обновить лабораторное оборудование и закупить новую технику для выполнения полевых работ.

В преддверии Съезда НОСТРОЙ руководители СРО СЗФО рассказали о своих предложениях по совершенствованию системы саморегулирования



Евгений Конкка, исполнительный директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Объединение строителей Карелии»:

– Считаю, что одним из важнейших вопросов повестки дня предстоящего съезда является рассмотрение предложений по совершенствованию законодательства в области саморегулирования в строительстве. Необходимо рассмотреть и утвердить поправки в ГрК РФ, поступившие в адрес НОСТРОЙ от Экспертного Совета, окружных конференций и СРО. Считаю одними из важнейших возможных изменений в ГрК РФ снижение стажа специалистов для включения их в НРС (при наличии высшего образования – до 5 лет), а также возможность включения в НРС специалистов со средним образованием при сохранении требования к стажу 10 лет.

Ассоциация СРО «ОСК», в свою очередь, предложила разбить в действующей редакции ГрК РФ первый и второй уровни ответственности по компенсационным фондам ВВ и ОДО. Введение дополнительных уровней ответственности, следовательно, уменьшит размеры взносов в компенсационные фонды ВВ и ОДО и позволит снизить финансовую нагрузку на предприятия малого и среднего бизнеса.

На окружной конференции СРО СЗФО (кроме города Санкт-Петербурга) было предложено усилить деятельность по трем приоритетным направлениям: это работа по созданию программного обеспечения для контроля за заключением и исполнением договоров строительного подряда членами СРО; интеграция Единого реестра членов СРО и НРС; а также разработка механизмов страхования ответственности СРО и их членов. Считаю, что решение данных вопросов является самым актуальным на сегодняшний момент.



Анна Леонова, директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Строительный Комплекс Вологодчины»:

– Конечно, этот съезд носит несколько технический характер. На нем будут рассмотрены годовые отчеты НОСТРОЙ, что безусловно важно. К сожалению, будут рассмотрены не все предложения СРО СЗФО, озвученные ранее на окружных конференциях. В том числе о корректировке приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ на 2018 год.

На мой взгляд, сейчас важно сосредоточиться на решении первоочередных задач, связанных с дальнейшим эффективным функционированием СРО: решить вопросы по созданию программного обе-

спечения для контроля за заключением и исполнением договоров строительного подряда членами СРО, по интеграции Единого реестра членов СРО и НРС, а также деятельности по разработке механизмов страхования ответственности СРО и их членов. При этом аспект, связанный со страхованием, очень важен, так как СРО в случае повальных выплат денежных средств может попросту не хватить. Соответственно, страхование должно работать эффективно и не только в угоду интересам страховщиков.

Несколько слов можно сказать и о постоянно принимаемых поправках в Градостроительный кодекс. Конечно, они необходимы, но Градостроительный кодекс должен быть как остов с четко закрепленными правилами и регламентацией понятий. Все остальное – дело федеральных подзаконных нормативных актов.



Николай Крапивин, директор Ассоциации «Жилищно-строительное объединение Мурманска»:

– Очень хотелось бы, чтобы на съезде обсудили и направили в законодательный орган предложения о корректировке формирования Национального реестра специалистов. В частности, коррективы должны касаться снижения требований

к стажу и квалификации специалистов НРС. Насколько я знаю, с данной инициативой уже выступили многие саморегуляторы – и значит, есть необходимость воплотить ее в жизнь. Конечно же, хорошо иметь строителей с десятилетним стажем, но таких не так уж и много. Из-за провала в экономике до недавнего времени почти везде выпускались одни юристы и менеджеры. Государство не думало о строителях. Сейчас же они понадобились. Поэтому такие требования к стажу специалистов возможны только при длительном периоде развития экономики и самой строительной отрасли, чем, увы, пока похвастаться нельзя. Особенно в далеких от столиц российских регионах.

Отдельно отмечу нашу Мурманскую область. Единственный в регионе технический ВУЗ только пять лет назад открыл строительную кафедру. Многие специалисты, успешно работающие в строительной отрасли, получали в свое время «морские» специальности. Поэтому они не соответствуют действующим требованиям НРС. К сожалению, наше предложение о включении в НРС инженеров, имеющих высшее техническое образование, прошедших переподготовку и имеющих стаж работы в строительстве 10 лет, пока не нашло поддержки. Хотя, по законодательству, профессиональная переподготовка свидетельствует о приобретении человеком новой квалификации. Это дополнительное образование – отличие которого от второго высшего в том, что при профессиональной переподготовке слушатели не изучают дисциплины, которые уже прошли. Надеюсь, что данная кадровая проблема будет учтена и положительно разрешена.

Игорь Креславский: «Рост экономики определит будущее строительной отрасли»

Ольга Фельдман / Петербургский международный экономический форум, который состоится в конце мая текущего года, пройдет под девизом «Создавая экономику доверия». Поддержание доверия между участниками рынка, государством и гражданами сегодня как нельзя более актуальная задача и для строительной отрасли, считает председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский. ➔

– Игорь Вадимович, май ознаменовался целым рядом важных политических заявлений. Был опубликован новый «майский указ» – по сути, программа действий для Правительства на новый президентский срок. Но достижимы ли, на Ваш взгляд, цели, обозначенные в этом документе?

– В рамках этого указа глава государства поручил нарастить ежегодный объем ввода жилья до 120 млн кв. м, улучшать жилищные условия не менее 5 млн семей ежегодно, а также снизить вдвое уровень бедности в стране, обеспечить устойчивый рост доходов граждан, обеспечить ипотеку в 8% для семей со средним достатком. Хорошо, если одно будет увязано с другим и показатели по объемам ввода будут в действительности подтверждены ростом доходов граждан, дешевой ипотекой и, что особенно важно, взвешенным подходом власти к совершенствованию законов, норм и правил, по которым работают компании строительной отрасли. Все планы Правительства реально достижимы с учетом того, что будет расти экономика страны. ГК «РосСтройИнвест» не собирается отказываться от намеченных планов, уже в начале этого года мы объявили о выходе на рынок нескольких новых проектов.

– Один из новых проектов – в Каменке, этот актив ранее принадлежал структурам ГК «Город»...

– Да, в этом году мы дополнили портфель проектов участком в Приморском районе, который раньше принадлежал структурам ГК «Город». Площадь участка – 6,3 га, он расположен на пересечении Глухарской и Планерной улиц. В планах – построить жилой комплекс комфорт-класса из шести корпусов общей площадью 150 тыс. кв. м. На площадку выйдем в начале лета (сразу, как получим разрешение на строительство) и надеемся реализовать проект за 5 лет.

– Ранее власти города обещали снять с компаний, купивших наследие ГК «Город», нагрузку по строительству социальной инфраструктуры. Есть ли уже конкретные договоренности на этот счет?

– Конкретики пока нет, детские сады и школы в рамках своего проекта мы планируем строить за свой счет.



– Еще один объект соцнагрузки «РосСтройИнвеста» – пешеходный мост в Мурино, который должен соединить Садовую и Оборонную улицы. Когда он должен быть возведен?

– Действительно, по соглашению с Администрацией Мурино, мы занимаемся строительством пешеходного моста через реку

Хорошо, если показатели по объемам ввода будут в действительности подтверждены ростом доходов граждан

Охта и обустройством прилегающей территории. Этот мост будет расположен рядом с нашим жилым комплексом «Старая крепость». Он должен обеспечить проход детей к школе, которая откроется на улице Новой к сентябрю текущего 2018 года.

– В апреле стало известно еще об одном Вашем новом проекте – жилом комплексе на Земледельческой улице.

Когда планируете приступить к строительству?

– Сейчас мы работаем над согласованием проекта планировки территории и надеемся в ближайшем времени получить разрешение на строительство. Мы собираемся возвести у Пионерского сада, на углу улиц Студенческая

и Земледельческая, квартал бизнес-класса общей площадью 100 тыс. кв. м. Максимально разрешенная высота на этой территории – 13-14 этажей. Проектом также предусмотрен детский сад на 220 мест.

– Как развивается ситуация вокруг Блюхера, 12, – проекта, на корректировке планировки в котором настояла общественность?

– Проектирование еще продолжается, мы стараемся предложить вариант, который устроит все заинтересованные стороны. Последний из предложенных нами вариантов предполагает строительство детского сада на углу улиц Кушелевской и Бестужевской. Именно детский сад стал одним из камней преткновения при согласовании первого проекта планировки. Повторюсь, работа над проектом еще идет, у нас есть время его утвердить до февраля 2019 года.

– Какие новости по первому и пока единственному проекту ГК «РосСтройИнвест» в Москве?

– В конце прошлого года Архитектурный совет столицы одобрил проект многофункционального жилого комплекса, который мы возведем на Звенигородском шоссе в Пресненском районе Москвы. Мы сейчас проходим экспертизу проекта, в июне планируем получить разрешение на строительство.

– ГК «РосСтройИнвест» уже давно входит в перечень лучших компаний, которые реализуют в Петербурге в рамках госзаказа объекты медицинского профиля. В чем была особенность работы над новым корпусом Мариинской больницы? Есть ли в планах участие в новых конкурсах?

– Действительно, в марте с участием губернатора состоялось торжественное открытие нового корпуса Мариинской больницы. Принципиальной в реализации данного проекта являлась необходимость увеличения лечебных площадей на территории больницы, которая располагается в центре города. Необходимо было создать современные отделения без прекращения основной деятельности стационара. А также обеспечить соединение нового корпуса с существующими корпусами, которые являются объектами культурного наследия. Строительство проекта проходило в неблагоприятных условиях стесненности. При строительстве были использованы сложные инженерные решения, интегрированные в единую систему здания. Работа с объектами госзаказа – особое направление деятельности ГК «РосСтройИнвест», мы планируем его развивать и рассматриваем участие в будущих конкурсах.



Новый проект ГК «РосСтройИнвест» на ул. Глухарской



Таисия Селедкова: «PAROC – это европейские стандарты качества на российском рынке»

Максим Еланский / В 2018 году финский производитель теплоизоляционных материалов – компания Paroc – отмечает 25-летие своего присутствия в России. Директор по маркетингу и коммуникациям ООО «Парок» Таисия Селедкова рассказала «Строительному Еженедельнику» о деятельности компании в нашей стране и о новых тенденциях, наблюдаемых в отечественной строительной отрасли, которые появились в том числе благодаря продукции PAROC. ➔

– Как начиналась работа Paroc в России? Каких успехов за четверть века работы удалось добиться компании в нашей стране?

– В 90-х годах прошлого века началось активное международное сотрудничество России с другими странами, в том числе в производственной строительной отрасли.

Продукция PAROC, одного из европейских производителей теплоизоляционных материалов, официально появилась на российском рынке в 1993 году. Поставка продукции в нашу страну осуществлялась с завода в Лаппеэнранте в Финляндии. Путь в Россию пролегал через Северо-Западный регион – соответственно, Петербург для PAROC стал первой исторической точкой присутствия.

Важно отметить, что с началом поставок продукции PAROC принес на российский рынок европейские стандарты качества. Это касается не только самих теплоизоляционных материалов, но и обслуживания клиентов, а также норм и принципов строительства.

Высокий спрос на теплоизоляционные материалы и активное развитие строительного сектора побудили Paroc в 2013 году запустить собственное производство в поселке Изоплит Тверской области. В торжественном открытии предприятия принимал участие премьер-министр РФ Дмитрий Медведев.

Производственная мощность завода – 50 тыс. т продукции в год. В этом году предприятие работает практически со стопроцентной загрузкой.

– Кто ваши основные клиенты?

– Пул клиентов у нас достаточно разнообразен. Непосредственно в Петербурге мы активно работаем с крупными застройщиками. Среди них и Setl City, и «Группа ЛСР», и финские строительные компании «ЮИТ» и «Лемминкяйнен», которые недавно объединились. Также нашими клиентами являются производители сэндвич-панелей, в которых задействуется теплоизоляционный материал в качестве сердечника. Компании, сотрудничающие с нами, хотят, чтобы их жилые, промышленные или коммерческие объекты были долговечны, экологичны и пожаробезопасны. В Paroc готовы предложить комплексные решения данной задачи.

– Расскажите подробнее о новых инновационных продуктах PAROC и технологиях, задействованных в их производстве.

– Теплоизоляционные материалы достаточно консервативны в своем производстве. За 25 лет значительных «космических» инноваций в отрасли не произошло. Тем не менее, мы постоянно работаем над улучшением технических характеристик продуктов и запускаем в производство новые материалы – к примеру, в этом году это будет совершенно новая линейка продукции, используемой для штукатурных фасадов, на основе ламелей.

Флагманской разработкой компании Paroc в свое время стала компрессионная упаковка для легкой ваты. Она позволяет экономить место при хранении и транспортировке продукции. Кроме того, на своем российском производстве мы рабо-

таем над локализацией выпуска технической изоляции, которая сейчас импортируется с заводов в Польше и Финляндии. Также мы постоянно расширяем линейку продукции для сегмента DIY. В этот юбилейный год в строительных магазинах появится несколько наших новинок.

– На Ваш взгляд, насколько глубоко в российскую строительную отрасль внедрена энергоэффективность?

– В последние несколько лет российские власти уделяют серьезное внимание вопросам энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Уже создана и действует специальная «дорожная карта», в соответствии с которой уже в 2018 году объемы потребления тепла и энергии новых домов должны снизиться на 20%. К 2028 году этот показатель должен составить 50%. Энергоэффективные механизмы должны также задействоваться при реновации застроенных территорий и капитальном ремонте зданий.

Безусловно, в решении поставленной органами власти задачи должны принимать участие все участники строительного рынка: проектировщики, застройщики и производители теплоизоляционных материалов. Отмечу, что «дорожная карта» разрабатывалась при участии профессионального сообщества. В том числе, мы как члены Ассоциации РОСИЗОЛ вносим свой вклад в проработку данных вопросов.

Можно с уверенностью сейчас говорить, что процесс внедрения энергоэффективности в строительную отрасль пошел. В самое ближайшее время мы уже увидим первые итоги реализации программы,

которая должна дать основу для роста всей российской экономики.

– Как оцениваете текущую ситуацию на отечественном рынке теплоизоляции?

– Рынок теплоизоляции ожил. Мы видим эту тенденцию как по всем направлениям, начиная от самих проектов, которые в силу экономических факторов ранее были заморожены, так и по текущим объемам производства и потребления продукции. По нашим прогнозам, рост рынка теплоизоляции по итогам года может составить до 7%. В целом, строительный рынок по итогам 2018-го ожидает рост в 2-3%.

– В каких профильных проектах принимает участие российский Paroc?

– Компания Paroc очень важным для себя считает участие в проектах, направленных на внедрение в городскую среду энергоэффективных технологий. Причем, нам интересна популяризация данных идей среди обычных граждан. Два года подряд Paroc принимал участие в фестивале энергоэффективности #ВместеЯрче. На нашей тематической площадке демонстрировали технологии, которые могут быть задействованы в энергосбережении.

Конечно же, мы участвуем и в социально значимых проектах. Это и благотворительность, и мероприятия, направленные на профориентацию молодежи. Принимаем участие в озеленении городских территорий. В честь нашего юбилея 25 мая в Твери мы будем высаживать аллею из 25 деревьев в одном из городских парков.



Станислав Данелян: «Время перемен – это время возможностей»

Лев Касов / О наступлении новых времен на рынке недвижимости, появлении новых запросов от новых покупателей и достойном ответе на вызовы современности «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ООО «Евроинвест Девелопмент» Станислав Данелян. ➔

– Станислав Самвелович, Euroinvest Development вышел на рынок в прошлом году. Между тем, новации в законодательстве вводят строительный рынок в период системных изменений. Не считаете ли Вы это время слишком рискованным для запуска новых проектов?

– Время перемен – всегда время возможностей, сама история основания нашей компании подчеркивает этот тезис. Учредителем новой девелоперской компании выступил инвестиционный холдинг «Евроинвест», известный всему профессиональному сообществу строителей как один из крупнейших в регионе землевладельцев. У Euroinvest Development с момента основания возникла существенная фора – благодаря активам головной структуры у нас нет необходимости брать кредиты на выкуп участков, что отражается на стоимости квартир для конечного потребителя. Мы строим на своей земле, поэтому можем быть гораздо более гибкими в плане выстраивания ценовой политики. Это уже дает основания считать нас уникальным игроком на строительном рынке.

Однако это не все наши преимущества: за 25 лет существования «Евроинвеста» в его структуре собраны такие компании и мощности, синергия которых и вылилась в создание девелоперской компании. Холдинг располагает не только землей, но и всеми возможностями для комплексного инженерного обеспечения территорий, собственным венчурным фондом. С такими условиями для старта логично стремиться к созданию компании-лидера. Euroinvest Development имеет возможность строить не только на своей земле, но и за свои деньги, предоставляя своим клиентам дополнительные гарантии надежности.

Что касается поправок в 214-ФЗ, вступающих в силу с 1 июля (строители переходят от долевого формата финансирования строительства к проектному): мы получаем разрешения на строительство жилья площадью 250 тыс. кв. м до вступления новаций в силу. В ближайшей перспективе будем работать с этим портфелем, а после – в соответствии с новыми правилами, которые еще активно обсуждаются и, возможно, будут изменяться. Не до конца понятно, как в новой схеме будут развиваться проекты комплексного освоения территорий, но мы готовы принять новые правила игры.

– Локация Мурино, где строится первый проект Вашей компании, ассоциируется с территорией массового строительства. Чем Вы намерены привлечь покупателя к своему комплексу?

– Перечисленные выше возможности для создания непревзойденного предложения привели нашу команду к пониманию того, что мы хотим вывести на рынок принципиально новый формат жилья – системный, глубокий, комплексный, в котором заранее продумано множество важных мелочей в квартире, во дворе и всем квартале. Для этого мы проанализировали опыт ведущих российских и зарубежных архитектурных бюро, провели дополнительные исследования и интервью с собственниками квартир, смоделировали различные жизненные



ситуации и привлекли к разработкам специалистов в области психологии, социологии, урбанистики.

Итогом стала концепция 3iD – эта аббревиатура обозначает нашу авторскую технологию создания и поддержания комфортной для проживания среды. В ней учитываются три ключевые составляющие, которые закладываются в каждый проект еще на этапе планирования территории: формирование культурной среды и окружения, современные технологии и уважение к индивидуальным потребностям каждого человека.

Во всех наших домах, в том числе и эком-класса, предусмотрены элементы «умного дома», такие как общественные точки доступа к Wi-Fi, стойки для зарядки

Мы хотим вывести на рынок принципиально новый формат жилья – системный, глубокий, комплексный

гаджетов, а также специальный ключ, посредством которого можно управлять всеми расчетами за жилищные услуги через специальную электронную платформу. В iD Murino (так называется наш первый проект) у каждого клиента есть возможность выбора дизайна отделки. Всего их три: классическая отделка, современная классика и популярный стиль лофт. Мы продумали десятки важных деталей, из которых формируется ощущение безопасности, комфорта и заботы о клиенте. Это трехметровые потолки, большие окна, открытая лаунж-зона на эксплуатируемой кровле, оборудованная придомовая территория со спортивными и детскими площадками, зонами для хранения велосипедов, беседками и зонами барбекю.

Решение строить первый проект в Мурино, одном из самых конкурентных районов города – осознанный шаг. Тем нагляднее мы сможем показать преимущества домов от компании Euroinvest Development.

– То есть, как я понимаю, Вы предлагаете покупателю не просто новое жилье, а некий новый формат, базирующийся на новом образе жизни?

– Концепция 3iD подразумевает, что каждый наш покупатель по общей рыночной цене получит существенно больше, чем ему могли бы предложить наши прямые конкуренты. Стремление создать цельное сообщество, использование инноваций и максимально возможная в рамках

исследований запрос людей на живое общение и участие в большом сообществе. Когда-то ощущение причастности к общине, к месту жительства было развито очень сильно. В современном мире эта сопричастность постепенно стирается, как следствие – мы становимся менее общительными. Но пространство для жизни не должно ограничиваться стенами квартиры, новейшие концепции жилых комплексов подразумевают множество элементов, которые позволяют почувствовать себя максимально комфортно всегда и везде. Так и появилась идея создания iD Club, который заработает в двух форматах.

Первый формат: в каждом нашем доме будет выделено просторное помещение, оборудованное кухонной мебелью, диванами, стеллажами для книг, проектором, детским уголком и др. Здесь можно будет встретиться с другом и партнером, договориться с соседями о вечернем просмотре кино, провести время с малышом вместо прогулки на улице в плохую погоду.

Второй формат работы iD Club: открытый бесплатный лекторий для наших жильцов, работу которого будет курировать управляющая компания. Насколько мне известно, пока это весьма необычный кейс. Тематически лекции будут подразделены на три категории: «Я – домовладелец», «Я – личность», «Я – профессионал». Спикерами станут известные в Петербурге и России эксперты. Идея с лекторием – отражение нашего желания создать для людей реальный мир преимуществ, среду, в которой они смогут двигаться вперед и развиваться.

И третий, личный ключ... Наш подход предполагает максимальное соответствие архитектурно-планировочных и инженерных решений потребностям жильцов. При содействии психологов мы разработали форматы квартир для разных типов покупателей, чтобы создать идеальное жилое пространство для трех типов резидентов: молодежный формат, квартиры для семей и жилье для старшего поколения. Варианты отличаются друг от друга как планировками, так и функциональными элементами. Судя по динамике первых заказов, такой подход к строительству явно нравится аудитории. Конечно, продажи начались совсем недавно и делать глобальные выводы рано, однако уже сейчас, по итогам первых двух недель продаж, можно констатировать, что фактический спрос даже превзошел наши вполне оптимистичные прогнозы.

– Как я понимаю, Вы намерены тиражировать заявленную концепцию. Есть ли уже какие-то оформившиеся планы?

– Мы планируем в течение четырех ближайших лет вывести на рынок 200 тыс. кв. м жилья в Петербурге и Ленинградской области. Земельные «пятна» определены, архитектурные и инженерные проекты уже разрабатываются, но детали по каждому из новых комплексов мы будем анонсировать отдельно. Что могу сказать однозначно – все дома Euroinvest Development будут выдержаны в концепции 3iD, а это значит, что каждый наш клиент точно получит технологичное, функциональное и удобное для себя и своей семьи жилье.

Торжество технологий

Ольга Фельдман / В середине мая текущего года открылось рабочее движение транспорта по автодорожной части Крымского моста. Специалисты называют новый транспортный переход через Керченский пролив главным инженерным проектом современной России. Крымский мост позволил применить новые решения, которые впоследствии будут реализовываться на других стройках России, говорят эксперты.

Крымский мост – транспортный переход через Керченский пролив, один из крупнейших мостов России. Состоит из параллельно расположенных автомобильной и железнодорожной трасс, которые соединяют Керченский и Таманский полуострова через остров Тузла и Тузлинскую косу.

Это самый длинный мост в Европе, его протяженность – 19 км. Автомобильная часть начинается на Таманском полуострове, проходит по острову Тузла, пересекает Керченский пролив, огибает с севера мыс Ак-Бурун и выходит на крымский берег. Мост и автомобильная дорога должны стать частью автостреды А-290 (Керчь – Новороссийск). На территории полуострова к мосту будет примыкать трасса «Таврида» (Р-260). Дорога состоит из четырех полос, расчетная скорость движения автомобилей будет доходить до 120 км/ч. Пропускная способность – 40 тыс. автомобилей в сутки.

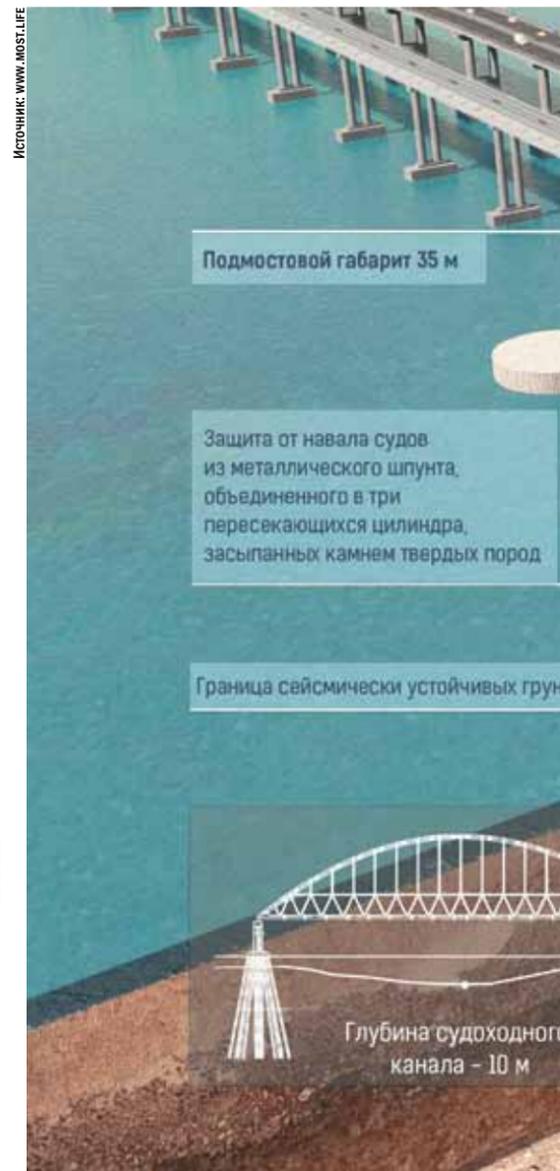
Железнодорожная часть моста будет иметь два направления с пропускной способностью 47 поездов в сутки. При этом расчетная скорость движения пассажирских поездов – до 120 км/ч, грузовых – до 80 км/ч. Сооружение не будет препятствовать судоходству в Керченском проливе – для этого были возведены арочные пролеты длиной 227 м и высотой над водой 35 м.



Пролеты моста располагаются на 595 опорах, которые, в свою очередь, опираются на свайные фундаменты. Морской фундамент моста для илистых грунтов создан из металлических трубчатых свай с хромированным антикоррозийным покрытием с эпоксидными смолами. При строительстве был использован современный гидротехнический бетон с активной защитой от коррозии арматуры. Все это дает мосту возможность простоять около 100 лет без капитального ремонта несущих конструкций. Шок-трансммиттеры

постройки похожи по устройству на гидравлические амортизаторы, что дает возможность конструкции выдерживать землетрясения силой до 9 баллов.

В середине мая текущего года подрядчик «Стройгазмонтаж» и заказчик строительства «Росавтодор» официально объявили об окончании строительства и подписании акта завершения приемки автомобильного моста с опережением графика. При этом плановый срок сдачи железнодорожной части моста – конец 2019 года.



Стоимость строительства моста через Керченский пролив



- Проектные и изыскательские работы
- Подготовка территории строительства (в том числе археология, разминирование, рекультивация, компенсационные выплаты, временные сооружения)
- Создание автодорожного и железнодорожного мостов
- Энергетика и инженерные сети (в том числе локальные очистные сооружения)
- Благоустройство и озеленение
- Объекты обслуживающего назначения, связь (в том числе база эксплуатационной службы, пункты охраны, объекты гражданской обороны, АСУДД, СЦБ)
- Прочее и непредвиденные расходы
- Затраты заказчика (строительный контроль, авторский надзор и др.)

Затраты подрядчика
223,14 млрд рублей

Затраты заказчика
4,78 млрд рублей

Примечание: согласно сводному сметному расчету строительства, пересчитанному в цены соответствующих лет. Данные о процентном соотношении округлены
Источник: www.most.life

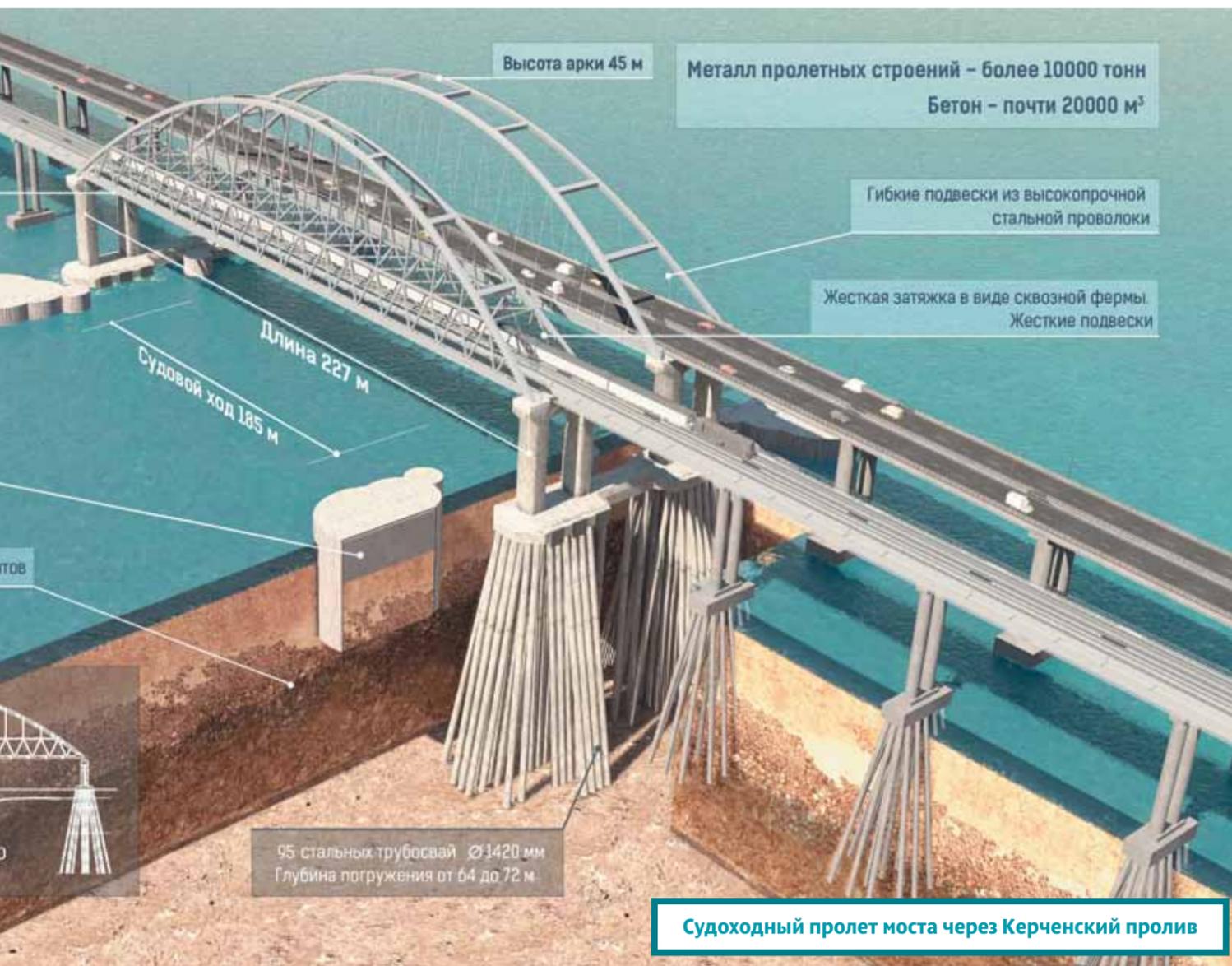
мнение

Роман Старовойт, руководитель Федерального агентства «Росавтодор»:



– Правительство России приняло решение о том, что у контракта на Крымский мост будет единственный исполнитель. Решение о единственном исполнителе по проекту демонстрирует не только целесообразность, но и значительные преимущества. В режиме директивных сроков, но при этом с уже существующей предпроектной базой были мобилизованы значительные ресурсы, в первую очередь проектных организаций. Одновременно шла масштабная подготовка временной инфраструктуры, что позволило нам незамедлительно выйти на стройку, как только был утвержден проект и появилась первая рабочая документация. Проектировщики работали бок о бок со строителями. «Стройгазмонтаж», став единственным исполнителем по проекту, привлек проектную организацию, которая так же единственная из всех участников предпроектного этапа предложила оптимальный вариант по всем параметрам проекта.





МНЕНИЕ

Роман Новиков,
начальник ФКУ
Упрдор «Тамань»
Росавтодора:



– Мы создали Центр управления производством и базу эксплуатации, чтобы разместить все службы эксплуатации моста. Здесь находятся технические службы, инженерные службы, все необходимые машины и механизмы для очистки моста от снега, для ликвидации гололеда, для содержания систем освещения, систем мониторинга конструкций. Вся эта информация сводится в Единый диспетчерский центр, где будут работать 18 диспетчеров и отслеживать работу на мосту в режиме онлайн. Естественно, при появлении каких-то рисков, инцидентов всё в автоматическом режиме будет высвечиваться на большом экране и на компьютере у каждого из диспетчеров.

МНЕНИЕ

Иван Богданов,
главный конструктор
ООО «ГЕОИЗОЛ»:



– Объекты вроде Крымского моста являются уникальными, единичными и обычно представляют собой комплекс сооружений различной сложности. На стадии проектирования мостовых переходов (как автомобильного, так и железнодорожного) одной из проблем для проектных организаций оказалась неустойчивость грунтов в зоне перехода с мостового строения к береговой зоне (основание грунтовой насыпи). Высокая сейсмичность района, обводненность грунтов основания, нарушение исходной структуры грунтов в процессе добычи соли и лечебных глин на косе Тузла указывали на необходимость усиления и дренирования этих грунтов.

В результате оценки существующих на мировом рынке технологий, применяемых для решения данного вида задач, была выбрана достаточно новая для российского рынка технология – усиление основания на подходах к мостовому сооружению щебеночными сваями, предложенная и реализованная компанией «ГЕОИЗОЛ». Она основывается на принципе одновременного замещения и уплотнения существующего грунта основания путем внесения в пробуренную скважину инертных строительных материалов, а именно щебня, с созданием столба диаметром 1000 мм. Данный столб (щебеночная свая) является дренажной для отвода избыточной воды в основании и для консолидации грунтов, обеспечивает устойчивость сооружения и уплотнение вмещающих пород (песков, уплотняемых глин). При изготовлении щебеночного столба бортовым оборудованием установки фиксируются все характеристики продукции: степень уплотнения щебня, глубина и диаметр скважины на всех интервалах, время изготовления, объем использованных инертных материалов. Это позволяет постоянно контролировать качество выполненных работ и соответствие проектным решениям. Контроль уплотнения вмещающего грунта производится путем проведения статического зондирования до и после работ.

Нашу работу оценивали по многим параметрам, основными были время, качество и стоимость. Именно по этим критериям современные технические решения выигрывают у старых. А такие масштабные стройки позволяют новым решениям реализоваться, они как раз и двигают эти решения вперед. Крымский мост также позволил применить новые решения, которые впоследствии будут реализовываться на других стройках России.

МНЕНИЕ

Игорь Колушев, технический директор
АО «Институт Гипростроймост –
Санкт-Петербург»:



– Разработке проекта предшествовали детальные инженерные изыскания, которые позволили ученым значительно расширить базу знаний о сейсмической активности в Керченско-Таманском регионе. Весь проект сделан с учетом потенциально возможных мощных землетрясений в регионе. Фактически антисейсмические решения начинаются уже с самой конструктивной схемы мостового сооружения, это сравнительно короткие пролеты в 55-63 м и, соответственно, большое количество опор (288 под автодорогу и 307 под железную дорогу). Устойчивость конструкций обеспечивают и фундаменты опор, которые состоят не только из вертикальных свай, но и из наклонных, которые способны более эффективно воспринимать горизонтальное сейсмическое воздействие. Шок-трансммитеры – один из элементов защиты Крымского моста от сейсмического воздействия. Это действует как ремни безопасности в автомобиле. Позволяют пролетам моста беспрепятственно смещаться при незаметных сдвигах, вызванных температурными условиями. А во время землетрясения шок-трансммитеры срабатывают и распределяют сейсмическую нагрузку равномерно по опорам. На Крымском мосту применены шок-трансммитеры, воспринимающие нагрузки в 850 и 1500 кН (расчетное усилие в 85 и 150 т). На автодорожной части установлены более 760 таких устройств.

МНЕНИЕ

Леонид Рыженькин, заместитель гендиректора
ООО «Стройгазмонтаж» по инфраструктурным
проектам:

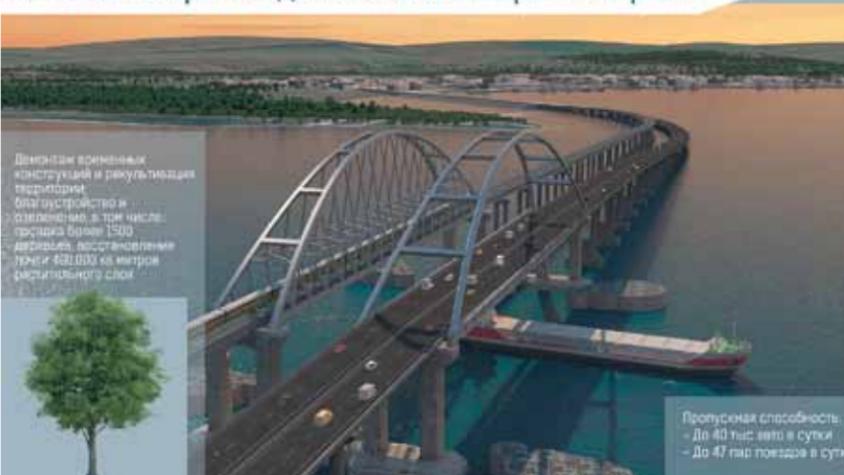


– Установка арок Крымского моста в проектное положение – уникальная технологическая операция. Впервые в истории отечественного мостостроения были проведены транспортировка, позиционирование в морских условиях и установка с воды на опоры столь габаритных судоходных пролетов. В целом операция объединила сотни специалистов – это моряки, профильные инженеры, сотрудники научно-исследовательских институтов и рядовые мостостроители. Арочный пролет Крымского моста был поднят на фарватерные опоры на высоту 35 м от уровня моря. Поэтапный процесс подъема арки занял около 5 часов. Конструкция поднималась без отклонений, строго в пределах створа между двумя опорами. Подъем выполняли мощные домкраты, установленные на рабочих площадках фарватерных опор. Для монтажа конструкции весом около 5,5 тыс. т применялись 12 устройств грузоподъемностью по 650 т. Они принимали на себя нагрузку постепенно – сначала в 5 т на каждый, затем до 100 т и далее до расчетной нагрузки. После отрыва арки от плавсистемы на пару метров ее в течение часа удерживали на весу. За это время специалисты еще раз проверили надежность всех механизмов и только после этого продолжили подъем. В работе принимали участие 30 инженеров, стропальщиков, геодезистов и специалистов по качеству. Следующим этапом было закрепление конструкции так называемыми «ветровыми связями» (временные балки, которые зафиксировали положение арки в пролете для последующего окончательного монтажа).

Строительство автодороги и железнодорожных путей



Этап 4 – Открытие движения и завершение работ



Нина Авдюшина: «Мы готовы к жесткой конкуренции»

О развитии рынка газобетона и планах компании Н+Н рассказывает генеральный директор ее российского подразделения Нина Авдюшина. ➔

– С какими результатами российское подразделение Н+Н завершило 2017 год?

– В прошлом году мы провели огромную работу, которой мы очень гордимся, по причине снижения производственных затрат и производственной себестоимости. За все время существования компании в России впервые в 2017 году нам удалось снизить производственные затраты на кубический метр продукции почти на 2% несмотря на рост тарифов на электроэнергию и газ, вопреки инфляции и росту зарплат.

– Появились ли у вас новые каналы и рынки сбыта?

– Да, мы начали работать со строительными бригадами: доля поставок этим потребителям от общего объема продаж в прошлом году была примерно на уровне 5%. В этом году мы планируем ее увеличить до 10% и видим реальные перспективы по улучшению этого показателя.

Кроме того, мы приступили к выпуску продукции для европейского рынка (в частности, Великобритании), смогли освоить производство стопроцентно аналогичного английскому продукту, который не выпускается в России. Первую партию мы отгрузили в декабре прошлого года. На сегодняшний день ушло уже 7 кораблей в Англию. С учетом запуска этого продукта мы планируем сохранить для нас уже стан-



дартный уровень загрузки производства – примерно 80%.

– Какие прогнозы на этот год по рынку газобетона в регионе и в России в целом?

– На 2017 год мы планировали увеличение объема потребления и рост рынка, но этого не случилось. Потребление продолжало снижаться, хотя нужно отметить, что темпы снижения потребления замедлились. Если в 2016 году это было 12%, то в 2017 году – примерно 4,5%, что мы расцениваем положительно. Надо отметить,

что ситуация с падением спроса на газобетон не уникальна для рынка стройматериалов. Падение иногда более существенное касается также рынка кирпича, цемента и других материалов. К сожалению, в перспективе пяти-семи ближайших лет мы не испытываем оптимизма относительно восстановления рынка и готовимся к тому, что будем работать в достаточно жестких конкурентных условиях продолжительное время.

– Над какими новыми продуктами и производственными, техническими

решениями вы работаете сегодня? На что они направлены?

– У нас есть план добавить к стеновому блоку декоративный. Мы пробуем делать из газобетона декоративные панели. Сейчас очень популярна отделка помещений в стиле лофт, под кирпич. Проанализировав рынок, мы выяснили, что с этой целью, помимо самого кирпича, используют большое количество различных материалов: и гипс, и пластик, и виниловые обои, и много чего еще. Сегодня мы тестируем с нашими клиентами такой продукт на основе нашего газобетона: насколько он может быть востребован, как вписывается в ассортимент материалов, которые уже используются в этих целях, какие у нас есть преимущества, недостатки. Если мы успешно пройдем тестирование и сможем правильно позиционировать продукт, то это будет фактически выход в новый сегмент рынка – отделочные материалы для ремонтных и отделочных бригад, то есть для новой категории потребителей.

– Расскажите о проекте рециклинга паллет. Каким образом проект вписывается в бизнес и производственную цепочку?

– Подавляющее большинство производителей стройматериалов не забирает поддоны обратно, хотя в Европе это стандарт работы. Мы же просчитали, что выкупая паллеты, существенно сокращаем собственные затраты. Умные покупатели понимают, что фактически они получают скидку на нашу продукцию, закупочная стоимость снижается на стоимость паллеты. В прошлом году мы получили обратно 10 тыс. паллет, это примерно 7% от нашего общего потребления поддонов в год. В этом году мы планируем эту долю увеличить в два раза – до 10–15%, а долгосрочной целью мы ставим 20%, что реально осуществить без дополнительных инвестиций и усилий.

Petersburg Saint Design Week

30 мая – 6 июня

неделя дизайна 8
201

design infinity
бесконечность дизайна

ведущее дизайнерское событие года

DESIGN WEEK EXPO
30 мая – 2 июня
ВЫСТАВКА ИНТЕРЬЕРНЫХ ТОВАРОВ И УСЛУГ
Санкт-Петербург, Красногвардейская пл., 3

ARTPLAY SPb

designweek.ru

LEICHT Официальный партнер
90 YEARS St. Petersburg Design Week 2018

РЕКЛАМА

2018

День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург

Программа праздника:

- Конкурс рисунков «Мои родители – строители!»
- Творческий конкурс «Нам песня строить и жить помогает»
- Финал спартакиады «За труд и долголетие»
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь строителей
- Награждение лучших работников отрасли
- Велопробег
- Молебен в Храме строителей
- 9 августа в 17:00 праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец»

Партнеры:

Генеральный информационный партнер: **ИЖАНАЛИТИКА**

Официальный информационный партнер: **СтройСобытия**

Ведущий информационный партнер: **КтоСтроит!**

Стратегический информационный партнер: **СРО**

Информация о партнерском участии:
(812) 714-23-81
www.stroysoyuz.ru

РЕКЛАМА

Фото: Никита Крючков



За новой добавкой

Виктор Краснов / Производители добавок в бетон продолжают активно расширять ассортимент собственной продукции. ➔

Добавки в бетон усиливают качество строительных смесей. По оценке игроков рынка, количество смесей постоянно растет. Причем в производстве материалов все чаще задействуют инновационные технологии.

Ставка на потребителя

Руководитель направления «Добавки в бетон» корпорации «ТЕХНОНИКОЛЬ» Катарина Путкова отмечает, что сейчас можно наблюдать как увеличение количества производителей на рынке добавок в бетон, так и расширение линеек строительной химии для бетона. Первый фактор связан с ростом спроса на продукцию. Ниша привлекает производителей своими объемами и направлениями для развития. «Увеличение продуктовых линеек вызвано расширением сфер применения добавок в бетон. Строительная химия позволяет решить ряд задач, не выполнимых без ее применения: высокомарочные бетоны с повышенными требованиями по водонепроницаемости и морозостойкости в условиях переменного уровня воды и агрессивных средах; бетонные смеси с требованием по сохранению подвижности от 3 часов, при этом с ранней марочной прочностью; «транспортный бетон» с подачей бетононасосом вертикально на высотные строительные объекты; и т. д. С расширением технических заданий от потребителя бетона и строительного раствора растет и продуктовый портфель производителей добавок», – делает выводы эксперт.

Руководитель направления «Добавки в бетон» в ЮФО и СКФО компании BASF Юрий Денисов добавляет, что в последние годы активно развивается строительная отрасль, строительные объекты стано-

вятся все сложнее. «Новые требования предъявляются к транспортной инфраструктуре, стадионам, аэропортам, высотным зданиям. Соответственно, и требования к бетону становятся более жесткими. Зачастую классическая технология бездобавочного бетона не в состоянии решить те задачи, которые сегодня ставит перед технологом строитель. Именно поэтому в настоящее время особенно актуальны вопросы модификации бетона химическими добавками», – подчеркивает он.

Работа на перспективу

По словам экспертов, в понимании многих «добавки в бетон» – это все привычные пластификаторы и суперпластификаторы на основе лигносульфонатов, нафталинсульфонатов и т. п. Однако, спектр современных добавок в бетон намного шире, и это обусловлено теми задачами, которые ставят перед химиками строители. Сами производители добавок в бетон находятся в постоянном поиске новых, более интересных по своим свойствам и стоимости основ для продуктов. В частности, отмечают в «ТЕХНОНИКОЛЬ», сегодня новые, более эффективные продукты у производителей добавок в бетон – на основе ПСЕ (поликарбоксилатных эфиров).

Юрий Денисов рассказывает, что несколько лет назад BASF удалось синтезировать новый полимер – полиарил, что стало новейшей разработкой в области модификации бетонов за последние 20 лет. Это стало ответом на специальные, узкие задачи, которые стоят перед строителями и успешно решаются с применением добавок в бетон. «Кроме того, все более актуальны вопросы долговечности и повышения ресурса конструкций. Тут также на

помощь приходят добавки. Ведь управлять свойствами бетона системно можно через модификацию его структуры, а структура во многом определяется составом бетона», – отмечает специалист.

Директор по продажам направления «Бетон» подразделения компании Sika в России Максим Мазурик рассказывает, что в настоящее время к наиболее перспективным добавкам можно отнести фибру для армирования бетона и добавки, повышающие водонепроницаемость. «В последние годы среди строителей наблюдается все больший интерес к фибробетону, но недостаточно развитая нормативно-техническая база значительно замедляет процесс внедрения этого материала в массовый сегмент. Что касается добавок, используемых для повышения водонепроницаемости бетона, то интерес к этим материалам был и остается очень высоким как в сфере профессионального производства бетона, так и в сфере частного домостроения. Можно с уверенностью говорить о том, что в дальнейшем интерес к данной категории будет только увеличиваться», – отмечает специалист.

По словам Максима Мазурика, в целом для внедрения новых разработок в производственные процессы требуется высококвалифицированный штат, высокоточное оборудование и сырье стабильного качества. «Если с кадрами и оборудованием у ведущих игроков российского рынка все более-менее в порядке, то с сырьем все обстоит несколько сложнее. Зачастую для выпуска новой продукции производителям приходится самостоятельно налаживать производственные цепочки компонентов, которые раньше в России никто не производил. Это довольно долгая и кропотливая работа с поставщиками», – считает он.

Мнение



Юрий Денисов, руководитель направления «Добавки в бетон» в ЮФО и СКФО компании BASF:

➔ – Не всегда использование качественных добавок в бетон приводит к повышению стоимости. Более того, современные решения, представленные на рынке строительной химии, позволяют снизить стоимость даже в случае производства бетонов без специальных требований классов В20 – В25. В нашей линейке есть уникальные продукты на основе инновационного полимера – эфира полиарила. Добавки на основе полиарила не только работают как супер-

пластификаторы, но и значительно снижают вязкость бетонной смеси. Эти свойства позволяют сократить расходы на электроэнергию или полностью отказаться от виброуплотнения, упрощают укладку и заглаживание смеси, то есть снижают трудозатраты, а высокое качество поверхности бетонных изделий и конструкций дает возможность отказаться от применения ремонтных материалов. Другими словами, применение инновационных продуктов позволяет экономить на каждом этапе производства бетонных работ и изделий.



**НОВОСТИ КОМПАНИЙ - ЧЛЕНОВ
«АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД»**

Русскоязычный облачный сервис для управления климатом от CAREL

Свободно программируемые контроллеры для систем вентиляции и кондиционирования воздуха CAREL становятся все более удобными в применении.

Пользователям предоставлена возможность удаленного просмотра экрана контроллера и управления его работой с помощью стандартного интернет-браузера, без традиционного подключения внутри локальной сети или через VPN.

Поскольку пользователями являются инженеры служб эксплуатации и конечные заказчики, теперь в облачном сервисе удаленного мониторинга и управления CAREL tERA появился русскоязычный интерфейс. Русификация существенно упрощает как пусконаладку оборудования, так и дальнейший мониторинг состояния и управление системами, подключенными к tERA.

CAREL

www.carelrussia.com

Энергоэффективные решения «Оуман»

Группа компаний «Оуман» продолжает совершенствовать автоматику для управления различными вентиляционными системами. Новые предложения базируются на алгоритмах, позволяющих экономить энергию: и более рационально использовать тепловую энергию, и уменьшать потребление энергии самими системами.

Повышение энергоэффективности при использовании тепловентиляторов, тепловых завес достигается применением усовершенствованных контроллеров RtgVentAIR. Новые контроллеры OuflexM BA и миниатюрные компактные блоки расширения существенно обогащают возможности в построении алгоритмов работы вентиляционных установок.

OUMAN

www.ouman.ru

Новые приборы учета от ГК «Взлет»

Группа компаний «Взлет» – лидер в разработке и производстве измерительного оборудования и программного обеспечения для учета потребления энергоресурсов. Компания выводит на рынок ряд новых приборов, позволяющих обеспечить организацию комплексного учета потребления энергоресурсов с помощью современных систем удаленного сбора.

В частности, потребителям предлагаются: новый цифровой теплосчетчик ВЗЛЕТ TCP-SMART для учета на объектах с малой нагрузкой; пластиковый автономный ультразвуковой расходомер УРСВ-310, являющийся современной альтернативой механическим счетчикам холодной воды; и расходомер ВЗЛЕТ СК для учета сточных вод в затопляемых колодцах.

ВЗЛЕТ
www.vzljot.ru

На правах рекламы

РАД прирастает госзаказом

Лев Касов / В ходе круглого стола «Государственный заказ в строительной отрасли Санкт-Петербурга: задачи 2018 года» (организатором которого выступил Комитет по госзаказу Смольного при поддержке Российского аукционного дома (РАД) и Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), информационным партнером – «Строительный Еженедельник») представители РАД отметили, что компания намерена расширять свою деятельность в сфере проведения тендеров по госзаказу. ➔

Письмо главы Минфина РФ Антона Силуанова подтверждает, что электронная торговая площадка (ЭТП) РАД вправе функционировать без заключения нового соглашения. В документе говорится, что для правового обоснования этой работы достаточно Распоряжения Правительства РФ № 2933-р «О проведении электронных аукционов в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ» от 31 декабря 2016 года. Согласно этому документу, ЭТП РАД (Lot-online) была аккредитована и включена в число площадок, на которых производится торги в сфере госзаказа по 44-ФЗ.

Нормативное регулирование деятельности РАД отличается от регулирования остальных площадок, работающих по 44-ФЗ, так как соглашения с ними были подписаны еще в 2010 году для торгов по 94-ФЗ, на смену которому и пришел 44-ФЗ. По истечении срока действия соглашений они были пролонгированы исключительно в части сроков их действий. В то же время распоряжение, в рамках которого работает РАД, не предусматривает подписания с ним дополнительных соглашений.

Тем не менее, в феврале 2017 года Минэкономразвития подписало с РАД соглашение, учитывающее порядок проведения закупочных процедур по 44-ФЗ с учетом действующих норм информационной без-

опасности. Затем, после всех необходимых технических проверок и аудита, РАД прошел интеграцию с Федеральным казначейством. У органов исполнительной власти, включая Минэкономразвития РФ и ФАС, претензий к результатам проверок не возникло.

«На мой взгляд, вопрос о легитимности работы РАД с госзаказом изначально некорректно было ставить. Есть перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденный распоряжением Правительства РФ. РАД в этот перечень включен. Этого достаточно», – подчеркивает старший юрист корпоративной и арбитражной практики компании «Качкин и Партнеры» Ольга Дученко.

В Комитете по госзаказу «Строительному Еженедельнику» сообщили, что работают с АО «Российский аукционный дом». «Комитет придерживается политики максимально равного размещения закупок для нужд Санкт-Петербурга на электронных торговых площадках, аккредитованных Правительством РФ. Уполномоченный орган уже размещает закупки на электронной площадке АО «Российский аукционный дом», – отмечает первый замглавы ведомства Наталия Литвинова.

В целом же РАД очень активно сотрудничает с органами власти всех уровней. В частности, компания проводит аукционы по поручению Правительства РФ, Минобороны РФ, Минкультуры РФ, правительственных структур Москвы, Подольска, Петербурга, ХМАО, Ярославской, Воронежской, Тульской, Тверской областей и других регионов, а также для госкомпаний.

Недавно между РАД и государственным Агентством ипотечного жилищного кредитования (новое название – ДОМ.РФ) был заключен договор о сотрудничестве при реализации в целях жилищного строительства участков и иных объектов недвижимости, находящихся в собственности РФ. РАД выступит организатором 90 классических и электронных торгов по всей территории России.

Интересно отметить, что аукционами сотрудничество РАД с петербургскими властями не исчерпывается. «30 мая 2018 года в Центре импортозамещения и локализации Санкт-Петербурга Комитет по госзаказу совместно с АО «Российский аукционный дом» проведет очередной бесплатный практикум для заказчиков», – сообщила «Строительному Еженедельнику» Наталия Литвинова.

МНЕНИЕ



Константин Раев,
заместитель
генерального
директора РАД:

➔ Главная компетенция РАД – умение профессионально организовать конкурентные аукционы. Мы умеем привлекать к участию заинтересованных лиц и устраивать торги. Нашей особенностью является многофункциональность площадки. Она позволяет, с одной стороны, добиваться эффективного результата торгов за счет синергии разных направлений работы: приватизации, продажи корпоративных активов, банковского имущества, имущества в банкротстве, закупки по 223-ФЗ и 44-ФЗ, с другой – предоставлять нашим клиентам услугу, по сути, «единого окна».

Умен, красив, в активном поиске!
Новый дом бизнес-класса на ул. Новгородской/ул. Кирочной

Застройщик ООО «Стимул СКТ» (ОГРН 1127847175246, ИНН 7802704698) осуществляет строительство жилого дома «Монополист» по адресу: Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 19, литера Б, на основании разрешения на строительство №78-18012420-2014, выданного 27 июня 2014 г. Право собственности ООО «Стимул СКТ» на земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома «Монополист», зарегистрировано 26 июня 2015 г. создано синдикальству и регистрации права собственности №78-78/042-78/042/001/2015-1880/6. Строительные работы производит генеральный подрядчик ООО «Стройкомплекс» (ОГРН 1047855015526, ИНН 7804300920) на основании договора подряда №1091/15-И/СМ от 22.06.2015 г. Допуск СРО 017740-2012-7804300920-С-010. Привлечение денежных средств на строительство ЖД «Монополист» осуществляется застройщиком ООО «Стимул СКТ» по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.dom-monopolist.ru. Подробности по тел. +7 (812) 947-14-14 или в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 17.

☎ 947-14-14
www.dom-monopolist.ru

URBAN AWARDS 2018
10-Я ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
УЧАСТНИКИ ПРЕМИИ

ЖК ARIOSTO! ГК «Арсенал-Недвижимость» Санкт-Петербург	ЖК VERONA «Группа ЛСР» Санкт-Петербург	ЖК «ДВЕ ЭПОХИ» ЕКЕ Санкт-Петербург
ЖК DOCKLANDS.LIFE Docklands development Санкт-Петербург	ЖК NEVA HAUS «Группа ЛСР» Санкт-Петербург	ЖК «АИСТ» «Красная Стрела» Санкт-Петербург
ЖК «ЖЕМЧУЖНЫЙ БЕРЕГ» «Балтийская жемчужина» Санкт-Петербург	ЖК «НА УСПЕНСКОЙ» «Первый Трест» Уфа	ЖК «ЯНИЛА КАНТРИ» «Ленстройтрест» Ленинградская область

Организатор: Независимый консультант: Партнеры:

БОЛЬШЕ УЧАСТНИКОВ НА URBANAWARDS.RU/NOMINANTS

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Сергей Мохнар:

«Интерес к апартаментам – тренд долгосрочный»

Михаил Добрецов / Формат апартаментов, несколько лет назад ворвавшийся на рынок недвижимости Санкт-Петербурга, развивается все более активно. О том, почему апартаменты – это всерьез и надолго, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ООО «ПСК Недвижимость» Сергей Мохнар. ➔

– **Сергей Владимирович, формат апартаментов развивается сейчас активнее любого другого сегмента рынка недвижимости. Предложение и продажи год от года растут. На Ваш взгляд, сохранится ли этот тренд в ближайшие годы?**

– Да, сегмент растет очень быстро, и серьезных предпосылок к изменению вектора развития я пока не вижу. Например, по имеющейся статистике, I квартал текущего года уже показал 55% роста по отношению к аналогичному периоду 2017-го. Всего в Петербурге было реализовано более 900 лотов. Ни в одном другом формате таких темпов роста не наблюдается.

Темпы продаж в апарт-комплексе LIKE, который мы сейчас строим на Политехнической улице, неподалеку от станции метро «Площадь Мужества», вполне четко подтверждает эту тенденцию. Интерес покупателей весьма велик – мы можем об этом судить как по числу интересантов, так и по росту продаж в нашем проекте.

Апартаменты – это своего рода мультиформат, который в силу своей гибкости привлекает очень разные группы покупателей, для которых он интересен по самым разнообразным причинам. Это обеспечивает стабильно высокий спрос, который только увеличивается по мере того, как люди лучше узнают о преимуществах апартаментов.

Так что, на мой взгляд, интерес к этому формату – тренд долгосрочный. И если в ближайшее время не случится каких-либо радикальных законодательных изменений, то все классы апартаментов будут по-прежнему идти в рост и значительно обгонять рынок в целом.

– **С чем связан этот тренд? В чем преимущества формата апартаментов?**

– В апарт-проектах заинтересованы сразу две очень важные категории покупателей, для которых они существенно привлекательнее, чем жилье.

Во-первых, это инвесторы, которые хотят вложить средства с целью дальнейшего получения прибыли, путем сдачи апартаментов в аренду. Интерес этой части покупателей будет только расти, ведь, по данным статистики, рост спроса на аренду апартаментов с начала этого года составил примерно 12%.

Во-вторых, это люди, которым прописка по месту жительства или социальная инфраструктура в силу объективных причин попросту не нужны. И они не видят смысла за нее переплачивать. Например, у них в обозримой перспективе возможен переезд, и они понимают, что сдать апартаменты «в случае чего» будет проще. Кстати, учитывая тот факт, что готовится проект закона, приравнивающий апартаменты к жилью (по крайней мере, в вопросе прописки), интерес к сегменту только растет.

Немаловажным плюсом формата являются локации, в которых реализуются апарт-проекты. Такие комплексы, в силу своего назначения, строятся преимущественно в местах с хорошей транспортной доступностью. Земельные участки, предназначенные для строительства жилья, в таких локациях – огромная редкость, стоят они дорого, и комплексы, которые строятся на них, в основном относятся



к высокому ценовому сегменту, что предопределяет недоступность квартир в них для большей части покупателей. В то же время апартаменты в спальном районе, откуда полчаса на маршрутке до ближайшей станции метрополитена – никому не будут интересны. Например, наш комплекс LIKE находится практически через дорогу от станции метро. И мы убеждены, что так и должно быть.

В апарт-проектах заинтересованы сразу две очень важные категории покупателей, для которых они существенно привлекательнее, чем жилье

Кстати, многие люди сейчас в принципе не хотят пользоваться машиной в черте города. Это поколение, условно, новой волны. Они моложе, проще смотрят на понятие «регистрация по месту жительства», предпочитают каршеринг владению собственным автомобилем и т. д. И такие люди уже являются значимой частью покупателей, что нельзя не учитывать при реализации проектов.

– **По оценке некоторых экспертов, сегодня апартаменты – наиболее выгодный для инвестиций сегмент рынка недвижимости; по крайней мере, на небольшом временном отрезке. Ваш взгляд на этот вопрос?**

– Соглашусь с такой оценкой. Если говорить об инвестиционной модели, то выгода еще в том, что можно не заниматься самостоятельно последующей сдачей в аренду. Есть соответствующий сервис, который готова предложить управляющая компания, и это хорошая возможность снять с себя все заботы, связанные с поиском съемщика и выстраиванием отношений с ним. Экономия времени и нервов – это дорогого стоит.

Управляющие компании апарт-проектов предлагают различные программы доходности, условия которых разнятся. Но, как бы то ни было, при сравнительно невысоком пороге входа для человека в личный инвестпроект (в среднем – от 5 млн рублей; но, например, в комплексе LIKE цены стартуют от 2 млн), окупаемость вложений, при доходности в разных случаях от 8 до 15% годовых, составляет около

8–10 лет. Для сравнения: для жилья доходность обычно составляет 5–8% годовых, окупаемость – 10–15 лет; для объектов стрит-ритейла и офисных блоков – примерно 6–12% и 10–17 лет, соответственно. При этом порог входа при покупке коммерческих объектов начинается с среднем от 7–10 млн рублей.

Кроме того, возможны инвестиции на «коротком шаге». Разница в цене покупки лота в апарт-проекте на стадии котлована и в момент ввода объекта в эксплуатацию может достигать 30–35%, что при среднем периоде строительства (два-три года) дает годовой доход на уровне 12–17% годовых. При реализации жилищных проектов разница в цене на начальной и конечной стадии строительства сейчас снизилась до 10–15%. При этом, в силу существенно более высокой ликвидности апартаментов в сравнении с квартирами, особых проблем при их продаже возникнуть не может.

– **Апартаменты можно условно разделить на те, что ориентированы на долгосрочное пребывание, и те, что рассчитаны на сдачу в аренду. С каким форматом предпочитает работать Ваша компания и почему?**

– В настоящее время мы строим апарт-комплекс LIKE, который рассчитан по преимуществу на длительное проживание. То есть люди покупают у нас апартаменты в основном для себя.

Мы выбрали этот формат, поскольку он укладывается в наше (как девелопера) видение интересов покупателя: создание комфортной жилой среды. Нам интереснее строить дом, в котором будут жить, нежели некий комплекс жилых площадей под аренду с базовым уровнем комфорта.

Будем ли мы строить сервисные апарт-комплексы – пока сказать сложно, все зависит от рыночной конъюнктуры, наличия земельных участков, подходящих для реализации таких проектов, изменений законодательства и множества иных факторов. В любом случае, формат апартаментов для нас интересен и уходить из него мы не собираемся.

– **В заключение, традиционный вопрос: каковы планы Вашей компании на ближайшее время?**

– Будем развиваться как девелопер. За 13 лет работы компании мы прошли серьезный путь от функции простого подрядчика до уровня генподрядца, а затем вышли в самостоятельный девелопмент. Эта область нам наиболее интересна, и мы видим ее как этап естественного развития «ПСК». Мы стали более крупной компанией, более опытной, заработали хорошую репутацию на рынке. Двигаемся дальше.

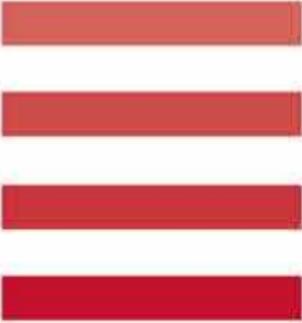
В то же время мы будем продолжать работать и как генподрядчик, поскольку наш строительный опыт весьма востребован.

Девелопмент же позволяет нам реализовать нашу философию, наши задумки и удовлетворить потребность в самореализации. Это шанс сделать среду, в которой мы живем, лучше. Ведь функция девелопера позволяет проработать весь проект целиком, как говорится, от А до Я.

Напомню, что сейчас у нас на стадии активного строительства находится 60 тыс. кв. м жилья. Два объекта бизнес-класса, ЖК LOOK возле Лиговского проспекта и ЖК «Дипломат» в Центральном районе, будут сданы в ближайшие два месяца. И еще два объекта общей площадью 58 тыс. кв. м – на стадии вывода в продажу. Это 9-этажные жилые комплексы комфорт- и бизнес-класса: новый ЖК в Славянке и новый дом на проспекте Бакунина.

справка

Многофункциональный комплекс апартаментов LIKE группа компаний «ПСК» начала строить и вывела на рынок летом 2017 года. Он возводится в Выборгском районе Петербурга, по адресу: Политехническая ул., 6. Под его строительство выделен участок площадью 1,24 га. В составе апарт-комплекса четыре 11-этажные секции, замкнутые в единый контур. В них запроектированы студии, одно-, двух- и трехкомнатные варианты площадью от 18,3 до 85,5 кв. м. На первом этаже разместятся коммерческие объекты. На подземном уровне – паркинг. Благоустройство территории и внутреннего закрытого двора включает озеленение, игровые площадки и скамейки. Ввод в эксплуатацию намечен на III квартал 2019 года.



ГЛАВСОЮЗ



**АССОЦИАЦИЯ
СРО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

СТАБИЛЬНАЯ СРО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

8 ЛЕТ НА РЫНКЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

100% СОХРАННОСТЬ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

ОПЕРАТОР НРС В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ВЗНОС В КФ ОТ 100 ТЫС. РУБЛЕЙ

Ассоциация СРО «Центр развития строительства» открыта для сотрудничества и конструктивного диалога со всеми участниками строительной отрасли!

«Центр развития строительства» — это надежный партнер, обладающий безупречной репутацией и гарантирующий долгосрочные партнерские отношения.

Ассоциация полностью соответствует требованиям законодательства, в том числе 372-ФЗ. Все средства компенсационного фонда размещены на специальных счетах в уполномоченных банках РФ.

Подробная информация на сайте
www.glavsouz.ru

8 (812) 339-12-54
www.glavsouz.ru

Учет холодной воды: как не разорить «Водоканалы»?

Пора впустить достижения XXI века в самую старую коммунальную сферу – водоснабжение – и вывести ее на новый уровень, считает Евгений Сажин, заместитель генерального директора ООО «УК Взлет»:

– Россия обладает огромными ресурсами пресной воды. О наших полноводных реках слагают песни, их широта и мощь поражают воображение. Байкал, Ладога, Онега... можно говорить об этом долго, но нас интересует вот что: вода в нашей стране, к сожалению, не воспринимается всерьез как стратегический ресурс, к которому нужно относиться бережно и ответственно, в отличие от нефти, газа, электроэнергии, теплоты. Поэтому большей частью населения текущий кран или унитаз воспринимается как лишь как досадная неприятность – капает и мешает спать, раковина ржавая становится. Постоянно появляются публикации о загрязнении рек промышленными предприятиями, крупнейшее озеро Байкал под угрозой экологической катастрофы. Это тоже отношение к воде как ресурсу.

Вышесказанное распространяется и на отношение к организациям, которые осуществляют снабжение населения и предприятий водой. О них достаточно немного рассказывают в СМИ, их проблемами интересуются далеко не в первую очередь, и чаще всего тогда, когда эти проблемы обостряются из-за природных катаклизмов. По закону, злостному неплательщику нельзя отключить холодную воду – считается, что без воды жить нельзя (что правда). Но при этом счета за питьевую воду вызывают ярко выраженную негативную реакцию, многие даже не понимают, почему за воду из крана надо платить. Более того, по числу и разнообразию незаконных способов «экономии» учет холодной воды уверенно занимает лидирующее положение.

В результате предприятия «Водоканалов», обделенные вниманием местных властей и прессы, не имеющие в арсенале действительно работающих внесудебных механизмов наказания неплательщиков, вынуждены бороться с «экономией» потребителей и постоянно сводить концы с концами, надеясь только на запас прочности труб и оборудования, которое нередко является ровесником ВАЗов первых выпусков, а некоторое и того старше. Понятно, что предприятия «Водоканалов» не могут находиться в лидерах по части инвестиционной привлекательности, и это при том, что поставляемый товар (вода) является средством первой необходимости.

Системная проблема, связанная с существенным дисбалансом поставленного ресурса и оплаченного, прогоняет самого отчаянного инвестора.

Сведение баланса для предприятий «Водоканалов» осложняется уже упомянутым отношением к холодной воде как к ресурсу, которого «много, а после дождя еще больше». Поэтому главный инструмент сведения балансов – приборный учет – организуется очень вяло, и чаще всего «для галочки». Основным видом преобразователей расхода, используемых в водоучете, – механические счетчики различных типов. Эти приборы обладают замечательными свойствами: простота, автономность и главное – дешевизна (зачем использовать что-то сложное и дорогое для учета несерьезного ресурса?).

Если все убытки будут покрываться за счет бюджета регионов, то можно использовать простейшие приборы. А вот если необходимо организовать эффективную структуру, обеспечивающую снабжение ресурсом в полном объеме и бесперебойно, приносящую прибыль без вливания бюджетных средств, то использовать простые механические водосчетчики можно только очень осмотрительно. И вот

Механические водосчетчики очень плохо работают, если скорость потока мала и сообщаемого момента недостаточно для преодоления трения в опорах.

по какой причине: их достоинства идут из способа измерений, при котором поток воды вызывает вращение крыльчатки (или турбины), скорость вращения которой зависит от скорости потока. А поскольку в приборе есть движущиеся части, мы получаем зависимость качества измерений от качества производства и сборки опор, их износа и загрязнения. Как следствие, механические водосчетчики очень плохо работают, если скорость потока мала и сообщаемого момента недостаточно для преодоления трения в опорах. Исследования показывают, что даже абсолютно новые, дорогие домовые приборы диаметром 65 или 80 мм ночью не чувствуют, если в квартире открыт кран. Более дешевые изделия способны пропустить комму-

нальную аварию. Потери могут достигать до 500 кубометров в год на одном объекте.

Еще один важный момент: букет возможностей, который предоставляют механические водосчетчики желающим «экономить». Достаточно затруднить или остановить вращение крыльчатки любым доступным способом (магнит, посторонний предмет в трубе). Эти приборы не имеют собственного архива измерений, и все манипуляции будут скрыты от поставщиков ресурса – ему будет представляться разница показаний в начале и в конце отчетного периода. Потери «Водоканалов» в этом случае ограничиваются только совестью потребителей.

При таком учете обслуживаемое поселение превращается в подобие «черной дыры», куда бесследно исчезают поставленные кубометры воды. «Водоканалы» вынуждены компенсировать свои потери либо за счет потребителей без приборов учета, либо за счет повышения тарифов и бюджетных субсидий. Оба пути дают ограниченный по времени эффект: «бесприборники» устанавливают водосчетчик (иногда и с магнитом в комплекте), а увеличение тарифов не поощряется федеральной властью. Коренным образом проблема не решается.



Были проведены длительные исследования, в результате которых были определены оптимальные характеристики местного сужения проточной части, обеспечивающие измерения в широком диапазоне, с допустимой погрешностью и с минимальными потерями напора. Так, прибор с номинальным диаметром 80 мм в состоянии обеспечить достоверный учет расхода воды через протекающий унитаз. Никаких движущихся частей, устойчивости к загрязнениям и главное – полная индифферентность к магнитам (любителей «магнитной экономии» ждет разочарование). А встроенный архив разочарует и любителей других способов манипуляций.

Для эффективной работы «Водоканалов» важно не только сведение балансов по организации в целом, но и информация о балансах по районам, микрорайонам и кварталам. Таким образом выявляются проблемные места, абоненты с высоким потенциалом увеличения потребления, высвечиваются потребители, получающие ресурс незаконно. Такая информация появляется при организации учета у всех абонентов, в распределительных узлах, с подключением всех узлов учета к системе удаленного сбора и анализа данных, например, ВЗЛЕТ СП 4.0. Механические счетчики требуют дополнительного оборудования для считывания показаний и передачи данных. Современный УРСВ-310 сразу готов к подключению.

«Водоканал» – это не только снабжение водой, но и водоотведение. И учет расхода сточных вод является последним условием качественного сведения балансов и залогом эффективного функционирования организации. Мы об этом не забыли и предлагаем новый электромагнитный расходомер ВЗЛЕТ СК. Это прибор, поставляемый в комплекте с устройством перевода безнапорного потока в напорный. Прибор способен работать в затапливаемых канализационных колодцах, малочувствителен к составу жидкости.

Сохраняя все достоинства хорошо проверенного электромагнитного расходомера, мы обеспечиваем измерения расхода сточных вод с высокой точностью и в широком диапазоне.





BASF
We create chemistry

**MASTER[®]
BUILDERS
SOLUTIONS**



Решения Master Builders Solutions для строительной отрасли – это:

- ▣ Производство и региональные склады
- ▣ Мощная научная база
- ▣ Обучение применению материалов
- ▣ Техническая поддержка на объектах
- ▣ Лаборатории разработок на заводах
- ▣ Работа с проверенными поставщиками сырья
- ▣ Сотрудничество с проектными институтами и НИИ
- ▣ Следование принципам устойчивого развития

Стройте бизнес эффективно.

Тел. +7 495 225 6436
www.master-builders-solutions.basf.ru

 [mbsbybasf](https://vk.com/mbsbybasf)
 [MasterBuildersSolutions.Russia](https://www.facebook.com/MasterBuildersSolutions.Russia)
 [MasterBuildersSolutions.Russia](https://www.instagram.com/MasterBuildersSolutions.Russia)