# Строительный Еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 28 (832)
17 сентября
2018 года

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


**События**

В начале октября возле гостиницы «Park Inn Прибалтийская» начнет работать супермаркет «Июль», ориентированный на туристов из Китая.

**From Russia with love, стр. 3**

**Надзор и экспертиза**

Последние поправки в Градостроительный кодекс могут существенно ограничить деятельность института негосударственной экспертизы.

**Вне зоны доступа, стр. 18–19**

Фото: Никита Крючков

# Максим Левченко: «Плох тот бизнес, что не мечтает покорить Москву»

Совладелец Fort Group Максим Левченко рассказал «Строительному Еженедельнику», как быстро собирается сделать действительно «золотыми» «Вавилоны» в Москве и зачем открывает музей «тунеядцу, еврею и эмигранту» в Петербурге.
(Подробнее на стр. 6)

## 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 Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова, Серафима Редуто
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», «Экскурсия на предприятие», «Проблема», «Анонсы», «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 (спецвыпуски – по отдельному графику).
16+

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 103
Подписано в печать по графику 14.09.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 14.09.2018 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

**Александр Шарапов, президент Becar Asset Management Group:**

«У американцев нет аллергии к российскому капиталу. Они очень прагматичны».

*Подробности на стр. 8*

**Цифра номера**

**лишь 3%**

площадей формата street retail вакантны на Невском проспекте

*Подробности на стр. 17*

# Built-to-suit дошел до магазинов

**Вера Сафронова /** Компания «Строительный трест» выставила на продажу инвестиционный проект торгово-офисного центра в составе жилого квартала NEWПИТЕР в поселке Новоселье. Девелопер намерен продать будущий объект за 380 млн рублей.

Торгово-офисный центр расположится на участке в 3174 кв. м на пересечении Красносельского шоссе и Питерского проспекта. Это будет четырехэтажное здание площадью 4011 кв. м. Под торговую недвижимость выделено 1040 «квадратов» на первых двух этажах комплекса, остальное займут офисы и объекты общественного питания. В стоимость будущего объекта также входит открытая автостоянка на 56 машино-мест. Возле будущего центра появятся зоны отдыха, объединенные в закрытый зелеными насаждениями со стороны Красносельского шоссе бульвар.

Строительство объекта начнется в 2019 году. «На сегодняшний день у нас есть разработанная концепция и эскиз проекта. Строительство будет осуществляться компанией – застройщиком ЖК NEWПИТЕР. При этом покупатель может внести корректировки в проект в рамках разрешенного использования земельного участка. В зависимости от их состава и будет формироваться конечная стоимость торгово-офисного центра», – пояснил **директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов**.

Компания в успехе проекта не сомневается: «Торгово-офисный центр будет обладать отличной транспортной доступностью: расстояние до выезда на КАД составляет 300 м, до ЗСД – 13 км, которые можно преодолеть за 9 мин. на автомобиле, до аэропорта «Пулково» можно добраться за 22 мин. Ближайшая станция метро – "Проспект Ветеранов"».

«Сегодня ставки аренды коммерческих помещений в проекте NEWПИТЕР начинаются от 850 рублей за 1 кв. м. Однако у этой территории невероятный инвестиционный потенциал на фоне заселения жилого комплекса и планов по строительству нового ТРК «МЕГА IKEA». По нашим прогнозам, стоимость аренды через год-два здесь может увеличиться на 25–30%», – отметил Сергей Степанов.

Эксперты, опрошенные газетой «Строительный Еженедельник», считают, что предложение «Строительного треста» интересно, однако ажиотажный спрос на данной стадии реализации проекта возможен только при дисконте.

По оценке **руководителя отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL в Петербурге Сергея Владимирова**, стоимость коммерческого объекта в данной локации к моменту завершения проекта не превысит 60 тыс. рублей за «квадрат». **Генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев** считает, что озвученная «Строительным трестом» сумма вполне адекватна: «Рыночная стоимость готового центра будет сопоставима с запрашиваемой ценой в 380 млн рублей. Даже при условии роста ставок аренды и спроса на коммерческие помещения в ближайшие пару лет. Однако для покупателя на такой ранней стадии реализации проекта должен быть предоставлен существенный дисконт. Как правило, «переплачивать» готовы только конечные пользователи, крайне заинтересованные в конкретной локации или проекте».

Сергей Владимиров полагает, что подобный объект будет интересен частным инвесторам, работающим на рынке стрит-ритейла: «Но такие игроки заинтересованы в ставках доходности на уровне 12% и выше. Даже при росте заявленной «Строительным трестом» ставки на 30% доходность объекта составит не более 7%».

При этом эксперты отметили, что тренд на продажу еще не готовых коммерческих объектов набирает обороты. «Продажа объекта по такой схеме – это фактически сделка built-to-suit. Такие сделки получили распространение преимущественно на рынке складской недвижимости. Мы ожидаем появления таких проектов и на офисном рынке – ввиду отсутствия предложения свободных зданий большой площади под аренду и наличия неудовлетворенного спроса со стороны арендаторов», – полагает Андрей Косарев.

# «Главстрой-СПб» нашел молодые таланты

**Мария Мельникова / Компания «Главстрой-СПб» подвела итоги общероссийского конкурса «Северная долина – будущее Выборгского района». Девелопер пообещал воплотить в жизнь идеи молодых архитекторов при благоустройстве жилого комплекса.**

Напомним, конкурс, объявленный 12 апреля 2018 года, был приурочен к 300-летию Выборгского района. Архитекторам и ландшафтным (средовым) дизайнерам, не достигшим 35 лет, предлагалось подготовить проект благоустройства для территории жилого комплекса «Северная долина». Конкурсанты должны были предложить варианты дорожных покрытий, озеленения и малых архитектурных форм, а также продемонстрировать выбранный средовой подход на примере конкретного участка между двумя корпусами в 20-м квартале, ограниченном улицами Николая Рубцова, Фёдора Абрамова, Заречной и проспектом Энгельса.

При проектировании предлагалось учесть культурный код территории «Северной долины», улицы которой названы в честь деятелей культуры и искусства российского севера: лирического поэта Николая Рубцова, композитора Валерия Гаврилина, писателя, литературоведа и публициста Фёдора Абрамова.

Победители были объявлены на торжественной церемонии 10 сентября текущего года. Первое место занял проект «Север» студентов Академии художеств Елены Ситраковой, Софии Пустынной и Арсения Какалова. В основе концепции этого проекта лежит образ камня, который символизирует север. Жюри оценило лаконичность концепции и стилевое единство. Безусловным преимуществом проекта была также признана его антивандальность.

Вторым оказался проект «ЖК «Северная долина» – дорога к теплу» студенток СПбГАСУ Эвелины Хачатуровой и Аниты Поповой. В данном случае архитекторы обратились к планировочной сетке и модульному заполнению пространства. По мнению авторов, применение экологичных строительных материалов, нейтральной цветовой палитры, а также многоуровневого озеленения формирует эффект погружения в атмосферу северного леса.

Бронзу взяла группа архитекторов u_And с проектом «Экспозиция» Каролины Курышевой и Людмилы Деларовой. Авторы предложили создать своеобразный музей Русского Севера с цветниками из многолетних растений. Также жюри конкурса отметило проект «Сияние Севера – территория свободы» Яны Лебедевой и Ильи Антонова. «Подобные конкурсы дают возможность простым жителям повлиять на развитие жилого комплекса. Высказываясь о плюсах и минусах разных проектов, люди вносят большой вклад в развитие «Северной долины». Кроме того, конкурс дает возможность молодым архитекторам быть услышанными», – сказал **руководитель проекта «Северная долина» Дмитрий Калинин**.

Он подчеркнул, что для компании «Главстрой-СПб» конкурс носил еще и практический смысл: «Работы-победители обязательно найдут свое место в «Северной долине». Мы уже предусмотрели финансирование на реализацию архитектурных решений».

В «Главстрое-СПб» добавили, что на конкурс было подано 100 заявок, однако только 10 из них попали в шорт-лист. Отобранные жюри работы можно до 24 сентября увидеть на уличной выставке возле дома № 4 на улице Фёдора Абрамова.

# From Russia with love

**Мария Мельникова /** В начале октября текущего года возле гостиницы «Park Inn Прибалтийская» начнет работать супермаркет «Июль» с товарами повседневного спроса российского производства, ориентированный на туристов из Китая и Юго-Восточной Азии.

Развивать проект будет ООО «Июль», учредители которого пока предпочитают оставаться неизвестными. Однако не скрывают, что пришли из сферы обслуживания туристов из Китая.

Торговый объект займет помещение в 1,5 тыс. кв. м на Морской набережной, 15. В супермаркете будет представлен широкий спектр продуктов российского производства: косметика, парфюмерия, алкоголь, кондитерские изделия, эко- и фермерские продукты, товары для здоровья и многое другое.

В ООО «Июль» сообщили, что в странах Азии популярны качественные экологически чистые импортные продукты, при этом российские товары обходятся значительно дешевле европейских и американских аналогов. В связи с этим в последние годы узнаваемость российских продуктов в Китае значительно выросла.

Впрочем, один из учредителей «Июля» отметил, что в супермаркете будут рады клиентам из любых стран: «Мы делаем ставку на качественную и экопродукцию, она популярна среди представителей любых национальностей. Мы будем рады любым гостям». По его словам, компания подписывает договоры с рядом российских производителей, поэтому проблем с наполняемостью супермаркета точно не будет.

В компании Global Estate, которая выступила брокером сделки, уверены, что новый супермаркет будет востребован, причем не только среди туристов. «У супермаркета удачное расположение. Гостиница «Прибалтийская» в любое время года заполнена на 70–90%, новый жилой массив (жилой комплекс «Я – романтик» – *прим. ред.*) активно заселяется. Продуктовые ритейлеры в микрорайоне в дефиците. Качественный супермаркет здесь необходим», – пояснила **исполнительный директор Global Estate Лилия Павлова**.

При этом ООО «Июль» не намерено останавливаться на одном супермаркете. Компания в ближайшие два-три года планирует запустить еще нескольких магазинов подобного формата в Петербурге и других городах, массово посещаемых китайскими туристами.

Аналитики, опрошенные газетой «Строительный Еженедельник», уверены, что при должной работе с туристами и правильном наполнении супермаркета проект будет весьма успешным.

**Руководитель отдела торговой недвижимости компании IPG.Estate Ольга Кожевникова** считает, что ООО «Июль» правильно поступило, сделав ставку на туристов из Азии: «Последние три года численность туристических групп из Китая, прибывающих в Москву и Петербург, растет с динамической скоростью. Этому способствовала, в частности, реализация безвизовой программы, направленная на расширение туристического потока».

**Руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев** одобряет выбранную локацию, однако призывает не переоценивать интерес туристов из Азии к российским товарам. «Гостиница «Park Inn Прибалтийская», рядом с которой будет располагаться магазин, а также и район станции метро «Приморская» известны достаточно большой численностью заявленной целевой аудитории будущего магазина. В то же время китайские туристы часто предпочитают китайские же продукцию и места общественного питания. Вопрос продвижения отечественной продукции китайским туристам не простой. Однако известно, что есть категории товаров из РФ, достигшие определенной популярности даже в самом Китае, например, сладости, поэтому при правильном подборе ассортимента магазин может стать успешным», – пояснил эксперт.

**кстати**

По данным IPG.Estate, в Азии популярны российские шоколад, мед, косметика, алкогольные напитки, ювелирные изделия, а особенно – изделия из янтаря.

**анонс**

## В Петербурге обсудят инвестиционный потенциал региона

**12–13 ноября 2018 года в Историческом парке «Россия – моя история» состоится III Ежегодный инвестиционный форум. Организатором мероприятия выступает Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга.**

Центральным событием форума станет пленарное заседание «Инвестиционные вызовы мегаполисам – потенциал Санкт-Петербурга», спикеры которого обсудят фокусные сферы для привлечения инвестиций в экономику города, а также ключевые факторы, определяющие глобальную конкурентоспособность Санкт-Петербурга.
На пленарном заседании губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко традиционно выступит с инвестиционным посланием бизнес-сообществу, в котором обозначит первоочередные меры по укреплению и улучшению инвестиционного климата в городе.
В дни работы форума состоятся дискуссии, посвященные развитию ключевых отраслей экономики города: фармацевтической и спортивной, инновационной, транспортно-логистической, здравоохранения, государственно-частного партнерства, редевелопмента и др. Отдельно будут обсуждаться темы государственной поддержки, развития системы «умного города» и проектного финансирования инвестиционных проектов.
Подробная информация о форуме и регистрация участников – на сайте http://investforum.spb.ru.

Фото: пресс-служба Правительства Санкт-Петербурга

Фото: пресс-служба Правительства Санкт-Петербурга

Фото: пресс-служба Правительства Санкт-Петербурга

Фото: пресс-служба Правительства Санкт-Петербурга

# Петербург прирастает инвестиционными объектами

**Максим Еланский /** Власти Петербурга и бизнес продолжают реализацию инвестиционных проектов, направленных на развитие основных отраслей города.

В начале сентября прошел объезд инвестиционных объектов города губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко. В нем также приняли участие председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк, председатель Законодательного Собрания Вячеслав Макаров, представители других профильных комитетов и ведомств.

## «Сказка» для малышей

Первым инвестиционным объектом, который посетила делегация, стало ГБДОУ «Детский сад № 26 «Сказка», расположенное на проспекте Маршака в Красногвардейском районе. Дошкольное учреждение, рассчитанное на 240 детей, построено «Группой ЛСР» на территории своего ЖК «Новая Охта» в 2017 году. 1 сентября этого года детский сад принял своих первых воспитанников. В этот же день в «Новой Охте» девелопер открыл детский сад на улице Чуковского. Изначально земельные участки, где сейчас работают детские сады, принадлежали «Группе ЛСР». Впоследствии компания отказалась от них в пользу города и предложила включить их в Адресную инвестиционную программу Санкт-Петербурга, в рамках которой строятся объекты социальной инфраструктуры. «Группа ЛСР» взяла на себя обязательства по строительству детсадов, которые возвела за полтора года.

**Генеральный директор «Группы ЛСР» Максим Соколов**, представляя детский сад «Сказка» губернатору, отметил, что социальные объекты – одна из составляющих инфраструктуры любого жилого комплекса компании. «В тесном контакте с городом мы возводим не только детские сады, но и школы, поликлиники. Всего же в Санкт-Петербурге мы построили и передали городу 17 образовательных учреждений», – сообщил он.

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко выразил признательность «Группе ЛСР» за строительство новых детских садов в быстрорастущем квартале Северной столицы.

## «Никольские ряды» обрели новую жизнь

Следующим объектом инвестиционного объезда представителей Смольного был объект культурного наследия – комплекс «Никольские ряды», расположенный на Садовой улице, в историческом центре города. Сохранить исторический объект и вдохнуть в него новую жизнь помогли представители бизнеса.

Инициатором и девелопером реализации проекта стало АО «Никольские ряды», выкупившее историческое здание на торгах в 2010 году. Реставрация шла достаточно длительный срок, в том числе из-за продолжительной экспертизы и исследования здания. «Никольские ряды» были открыты перед Чемпионатом мира по футболу. Сейчас в них размещаются две гостиницы известных международных операторов с общим номерным фондом в 402 номера, а также кафе. Общий объем инвестиций в преобразование «Никольских рядов» составил 3,32 млрд рублей.

**мнение**

**Ирина Бабюк, председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга:**

– Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко посетил инвестиционные объекты, которые были введены в строй в 2018 году. Все они чрезвычайно важны для Петербурга. Их реализация позволяет развивать такие сферы города, как социальную, образовательную, туристическую, культурную, транспортную, промышленную. Это говорит о том, что работа команды Комитета по инвестициям по созданию максимально привлекательных условий для бизнеса и инвестиций в развитие региона достигает поставленных целей.

По словам **председателя Комитета по инвестициям Ирины Бабюк**, этот проект был очень важен для Санкт-Петербурга. «Не секрет, что реставрация памятников архитектуры и их приспособление для современного использования, особенно в нашем городе, требуют высокого профессионализма и терпеливой работы со стороны всей проектной команды. Инвестор привел в наш город новые международные компании из отрасли туризма. И теперь у гостей Санкт-Петербурга появилась возможность выбирать тот формат размещения, который больше отвечает их запросам. А кроме того, как у туристов, так и у жителей города теперь есть возможность посещать легендарное Hard Rock Cafe. Одной точкой притяжения в Петербурге стало больше», – подчеркнула она.

## ЗСД получил эксплуатационные базы

В ходе объезда губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко открыл эксплуатационную базу «Юг» Западного скоростного диаметра. Она, а также база «Север» были созданы для эффективного и качественного обслуживания скоростной магистрали. В частности, они позволят сократить время реагирования в работах по очистке ЗСД при неблагоприятных погодных условиях.

Инвестором строительства объектов является ООО «Магистраль северной столицы», которое на основе государственно-частного партнерства занималось строительством ЗСД, а сейчас – его эксплуатацией.

Георгий Полтавченко осмотрел спецтехнику базы «Юг», ремонтные мастерские, хранилище противогололедных материалов и положительно оценил все характеристики. «Трасса ЗСД стала уже привычной для горожан. Она серьезно разгрузила улично-дорожную сеть Санкт-Петербурга. Важно, чтобы дорога находилась всегда в хорошем состоянии», – отметил он.

Градоначальник также добавил, что в настоящее время идет проектирование Восточного скоростного диаметра. Предполагается, что в течение ближайшего полугода оно будет завершено и начнется строительство новой городской скоростной трассы.

## Новое производство

Последним инвестиционным объектом объезда стал завод «Проктер энд Гэмбл» в Пушкинском районе, на площадке которого в этот день была запущена новая линия цеха по упаковке готовой продукции торговой марки «Жилетт».

Само соглашение о реализации данного проекта было подписано губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко и генеральным директором ООО «Проктер энд Гэмбл Дистрибьюторская Компания» Андреем Башкировым на ПМЭФ-2018. Общий объем инвестиций в проект составил около 416 млн рублей, новые мощности обеспечили создание на производстве более 40 дополнительных рабочих мест. До конца 2019 года «Проктер энд Гэмбл» инвестирует в свой петербургский завод свыше 780 млн рублей.

Председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк отметила, что открытие новой производственной линии и цеха по упаковке готовой продукции торговой марки «Жилетт» – очередной этап многолетней инвестиционной программы компании, направленной на расширение локального производства и укрепление сотрудничества с нашим регионом. «Особенно значимо, что заявленные планы не остаются на бумаге, а находят реальное выражение: продукция с завода в Петербурге обеспечивает нужды покупателей не только в нашей стране, но и за ее пределами», – делает выводы глава комитета.

# Какую жизнь готовят новоселам масштабные проекты?

Сделать проект комплексной застройки территории удобным для жизни, в принципе, просто: он должен быть похож на просторную, но при этом уютную квартиру, где у ее хозяина все под рукой.

Некоторым застройщикам это удается.

## Всё в комплексе

Любой человек, покупающий квартиру, одержим двумя идеями. Первая – сохранить все городские преимущества, которые дает мегаполис. Вторая – жить там, где и экология получше, и жизнь поспокойнее. Отсюда и появляются бесконечные сомнения и метания, какую же недвижимость брать – в городских высотках или в малоэтажных жилых комплексах рядом с Петербургом?

Разумной альтернативой в такой ситуации может стать приобретение квартиры в малоэтажном ЖК в рамках проекта комплексного развития территории. Проект «На Царскосельских холмах» в Пушкинском районе Петербурга – как раз один из таких. Его общая площадь составит 316 га. Создаваемый «с нуля» мини-город, в котором понятие «все необходимое» не ограничивается минимальным «социальным набором» – детской площадкой, парой магазинов на первом этаже и газонами у парадных.

Современный подход компании «Терминал-Ресурс» к масштабной застройке подразумевает строительство не только жилья, но и школ, детских садов, объектов спортивной и медицинской инфраструктуры, торговых помещений и общественно-деловых зон, паркингов. Всего в новом микрорайоне появятся 12 детсадов и 5 школ, бассейн, торгово-развлекательный центр, магазины, рестораны и коммерческие объекты. Все это позволит новоселам наслаждаться полноценной жизнью, не уезжая далеко от дома.

## Жизнь здесь и сейчас

С самого начала проект «На Царскосельских холмах» реализуется в полном соответствии с идеей «территория для жизни»: жилая, социальная и коммерческая застройка ведется здесь одновременно. Для жителей первых сданных комплексов проекта – «Образцовый квартал» и «Образцовый квартал 2» – работает магазин шаговой доступности «Магнит». 9 августа состоялось торжественное открытие первого детского садика, идет проектирование второго детсада и школы. В рамках благоустройства застройщик сразу же высаживает деревья и кустарники. Мелочь? Отнюдь! К моменту окончания строительства растения подрастут, окрепнут и будут создавать настоящий уют.

Наряду с жилыми домами появляются общественно-деловые зоны. А это не только торговля и бытовые услуги для новоселов, но и новые рабочие места. Уже введен в эксплуатацию бизнес-центр «Перспектива», а совсем скоро застройщик начнет строить новый объект – бизнес-парк GARAGE. Общая площадь здания составит 13,5 тыс. кв. м, из которых большую часть – почти 10 тыс. «квадратов» – займет наземный многоярусный паркинг на 300 парковочных мест (их можно выкупить или взять в аренду). Бизнес-парк будет обеспечен обширной инфраструктурой: на первых этажах пристроенных к паркингу помещений, на площади в тысячу квадратных метров, откроется магазин сопутствующих товаров, будут работать аптека, кафе, химчистка.

## Работа с удовольствием

На втором этаже бизнес-парка GARAGE разместятся офисы. Архитекторы предусмотрели открытые планировки внутренних помещений, что придется по вкусу даже самым взыскательным клиентам. А красивые природные ландшафты Пушкинского района позволят арендаторам из «каменных джунглей» на контрасте ощутить комфорт работы в пригороде. Психологи давно доказали, что спокойная обстановка и обилие зелени благоприятно сказываются на эмоциональном состоянии сотрудников и их производительности.

Новый бизнес-парк будет интересен не только своими техническими решениями, но и уникальным местоположением – вдоль Кокколевской улицы на соседнем участке с ЖК «Образцовый квартал 2» и в непосредственной близости от конгрессно-выставочного центра «Экспофорум». До аэропорта «Пулково» можно доехать за 8 мин., до ближайших станций метро «Московская» и «Купчино» – 15 и 10 мин. соответственно. В любую точку Петербурга добраться можно быстро благодаря удобным выездам на Пулковское, Киевское, Московское шоссе, Витебский проспект, Кольцевую автодорогу и ЗСД.

ТЕРМИНАЛ РЕСУРС

**www.devcent.ru**
**+7 (812) 719-19-19**

# Максим Левченко: «Плох тот бизнес, что не мечтает покорить Москву»

**Дарья Литвинова /** Совладелец Fort Group Максим Левченко рассказал «Строительному Еженедельнику», как быстро собирается сделать действительно «золотыми» «Вавилоны» в Москве и зачем открывает музей «тунеядцу, еврею и эмигранту» в Петербурге.

Фото: Никита Крючков

**– Максим Борисович, новых ТЦ в Петербурге в последнее время не появляется (причем одним из последних был открыт объект именно Fort Group – вторая очередь ТРК «Порт Находка»). Вместе с тем существующие ТЦ живут активной «внутренней» жизнью – осуществляют реброкеридж, ротацию арендаторов, реновацию площадей. Какие тенденции на рынке формируют повестку изменений, производимых в торговых центрах? Как переформатируются объекты Fort Group?**

– Работа с торговыми центрами, их реновацией, началась не вчера. В Петербурге мы покупали проблемные проекты и переделывали их. Таким, например, был портфель «Макромира», который мы приобрели в 2011 году. Там была сложная и юридическая, и коммерческая проблематика. Так, ТРК «Сити Молл» был построен, но не открыт. Мы уже на том этапе делали его «косметическую» реконцепцию, а сейчас, спустя уже почти восемь лет, настало время снова его менять. Потому что любой объект – будь то торговый центр, ресторан, самолет, машина, да и сам человек – должны меняться со временем. Например, средний срок жизни торгового центра без изменений – 7–10 лет, в зависимости от того, насколько качественно проект был сделан изначально. Качественно должна быть выполнена и реконструкция. Концептуальные идеи и материалы, закладываемые в проект, должны быть актуальны в течение минимум 10 лет.

Идея приобретения пяти торговых центров в Москве – трех «Золотых Вавилонов», «Пятой авеню» и Goodzone – также заключалась в том, что мы взяли мощные, староформатные центры и сейчас работаем над тем, чтобы сделать их современными и доходными. Идею выхода в столицу мы вынашивали давно. Москва манит своими огнями. Безусловно, это экономический, политический, культурный центр страны. Все сети, где бы они ни стартовали, которые хотят развиваться и укрепить свои позиции, со временем начинают думать о выходе в столицу. Плох тот бизнес, что не мечтает покорить Москву.

**– Вы уже почувствовали себя крупным федеральным игроком?**

– Петербург – крупный регион, но все-таки провинция, несмотря на столичный статус, и в глубине души мы все это знаем. Безусловно, мы почувствовали, как после выхода в Москву даже наши многолетние партнеры стали по-другому к нам относиться. Мы долгое время присматривались к разным столичным объектам, но ничего толкового подобрать не могли. Все, что там имеет ценность, или не продается или стоит бешеных денег. Приобретение портфеля Immofinanz – редкая возможность, которая открылась ненадолго, и мы ее не упустили. Я целый год готовил эту сделку, носил исключительно костюмы и галстуки, проводил встречи с очень солидными людьми, финансистами и инвесторами. А сейчас наступило время большой стройки – время рабочих ботинок и касок.

**– О реконцепции, проведенной без закрытия объекта для посетителей, часто говорят как о единственной эффективной стратегии. Вы согласны с этим?**

– Все зависит от объема задач и изначальных условий. Иногда смотришь на старый объект и понимаешь, что проще его снести. Потому что реконструкция зачастую сложнее нового строительства. Последнее всегда прогнозируемо – есть участок, проект, определенный объем материалов, весь процесс имеет четкие этапы реализации. В случае с реконструкцией ты зависим от огромного числа факторов и работаешь в стесненных условиях – шуметь, пылить, перекрывать доступ покупателей к арендаторам нельзя. Решения приходится менять на ходу, «резать по живому». Например, «Золотой Вавилон» в Ростокино – это 400 арендаторов, и ты должен договориться с каждым.

**Лучшие локации в Петербурге давно заняты, и даже растущие за КАДом новые районы ситуацию существенно не изменят**

**– На Ваш взгляд, бум строительства новых торговых центров остался в прошлом?**

– Думаю, что да. Земли больше не становится. Если говорить о Петербурге, то метрополитен здесь прирастает новыми станциями медленно, да и численность населения не увеличивается китайскими темпами. Для суперрегионального центра нужен охват не менее миллиона человек. Лучшие локации в Петербурге давно заняты, и даже растущие за КАДом новые районы ситуацию существенно не изменят.

**– Fort Group принимала участие в конкурсе Фонда имущества Петербурга на лучшую идею реконцепции Кузнечного рынка. Насколько своевременна, на Ваш взгляд, идея «перезапустить» городские рынки?**

– Идея эта очень плодотворна. В Москве реализованы уже три-четыре такие концепции. Столица успешно свои рынки продала или сдала в аренду, их привели в порядок. Это уже не совсем рынок в привычном его понимании, а скорее, его декорация для приятного времяпровождения. Этот концепт замечательно развивается во всем мире. Гастрономический театр сейчас в тренде. И Петербург в этом смысле – уникальный город, все предпосылки существуют здесь для того, чтобы развивать этот формат. Причем речь идет не о развитии чего-то дорогого и премиального, а доступного и креативного. В этом плане Петербург ни в чем не уступает столице, у нас есть улица Рубинштейна, где реализованы очень интересные концепции. Я, например, совсем перестал ходить по дорогим ресторанам с изысканными интерьерами, гораздо интереснее зайти в какой-нибудь третий-пятый двор, где все очень дешево, вкусно и самобытно.

**– У Fort Group и своя концепция относительно того, как должен развиваться Большой Гостиный двор. Вы неоднократно заявляли о том, что универмаг требует спасения от его же менеджмента...**

– Здесь ничего нового не происходит. Скорее всего, время для преображения БГД еще просто не пришло. Когда-то и все городские рынки, и БГД станут современными и востребованными у горожан. Я думаю, что в перспективе 20–50 лет это обязательно произойдет. Здесь надо мыслить масштабными категориями.

**– Одно время Fort Group активно покупала и продавала бизнес-центры. Причем в разных вариантах реализации: как построенных силами Fort Group, так и путем перепродажи приобретенных активов. В одном из релизов Вы сами охарактеризовали эти сделки «стремительными» и при этом весьма выгодными. Вы планируете действовать и дальше по той же инвестиционной схеме или ситуация на офисном рынке Петербурга уже меняется и требует других инвестиционных концепций?**

– Здесь ничего не меняется. Если в ритейле для нас важна сама сеть, нам необходимо иметь долю рынка и рычаг, то с бизнес-центром – это неважно. Если бизнес-центр успешен, находится в хорошей локации, заполнен арендаторами и на него есть спрос, то мы готовы вести переговоры о его продаже.

**– Недавно стало известно о том, что Вы приобрели квартиру в доме Мурузи под мемориальный музей Иосифа Бродского. Сообщается, что это будет первый частный литературный музей в Петербурге. Все, что имеет маркировку «первое» и «частное», обычно рождается нелегко...**

– Да, эта квартира была приобретена не в личных целях, а для создания первого в Петербурге полноценного музея поэта Иосифа Бродского, который жил в этом доме с родителями в 60-х годах прошлого века. Квартира примыкает к мемориальной коммуналке, где полторы комнаты занимали Бродские.

Литературный музей вообще формат сложный, хотя бы потому, что это не просто выставка картин из частной коллекции. Все известные нам литературные музеи были открыты в советское время, где демонстрировались подлинные личные вещи литературных гениев. У нас совсем сложная задача – нужно открыть музей «тунеядцу», еврею и эмигранту. Здесь много противоречий.

Сложности еще добавляет и то, что родственники поэта здравствуют, обладают авторскими правами и трепетно относятся к любым проектам, связанным с его именем. Для меня это творческая, эмоциональная задача, которой я отдаю много сил и времени.

**справка**

Fort Group основана в 2011 году в Петербурге. Входит в пятерку лидеров рынка коммерческой недвижимости России с портфелем объектов в Москве и Петербурге суммарной площадью около 1 млн кв. м.
За время существования Fort Group реализованы проекты реконцепции и редевелопмента торговых комплексов в Петербурге – «Академ-Парк», «Сити Молл», «Порт-Находка» (первая очередь), «Лондон Молл», «Пять Озёр», «Родео Драйв». В 2014 году компанией завершено строительство флагманского проекта ТРК «Европолис» и сдан элитный жилой дом Brilliant House. В 2015 году открыт первый в России крытый парк активного отдыха Angry Birds Activity Park St. Petersburg. В 2016 году введен в эксплуатацию ТРК «Порт Находка» (вторая очередь) и БЦ Fort Tower, открыт второй парк активного отдыха под брендом Gorilla Park, проведена реновация ТРК «Южный Полюс». В декабре 2017 года Fort Group взяла в управление пять торгово-развлекательных центров в Москве – Goodzone, «Пятая Авеню», три центра «Золотой Вавилон» (в Ростокино, Отрадном, Ясенево), начата подготовка к реконцепции московских объектов.

# Обрести свою «Терру»

Район Черной речки за последние полгода стал зоной активного редевелопмента. Петербургские застройщики вывели на рынок уже несколько ярких проектов. Один из них – ЖК «Терра» от ГК «РосСтройИнвест».

Черная речка – район средне- и малоэтажной застройки, зеленый и благоустроенный. Он ярко контрастирует с новыми городскими территориями, которые плотно застраиваются высотными домами и пока не обладают развитой инфраструктурой. ЖК «Терра» – очевидный выбор для тех, кто ценит комфорт и безопасность и хочет проживать в районе, близком к центру города.

## Пройдусь по Земледельческой

Локация – одно из главных преимуществ ЖК «Терра». Он появится на участке, ограниченном улицами Сердобольской, Студенческой, Белоостровской и Земледельческой, а также проектируемым проездом от Земледельческой до Сердобольской.

Ближайшие станции метро «Лесная» и «Черная речка» находятся в 1,1 и 1,5 км соответственно. До центра города можно доехать за 20 минут, до Петроградской стороны – за 10. Здесь хорошо налажена транспортная связь с другими районами города, развита инфраструктура: в радиусе километра есть детские сады и школы, поликлиники, рынок, кафе и рестораны. Напротив – ТК «Ланской», до ТЦ «Европолис» на автомобиле можно доехать за 7 минут.

При этом дорога к крупнейшим городским паркам на Крестовском и Елагином островах займет 15 минут, совсем рядом находятся Ланской сад и парк Лесотехнической академии.

Пространство двора будет свободным от автомобилей, благоустроенным и приспособленным для отдыха взрослых и детей. Зеленой станет даже крыша встроенно-пристроенного подземного гаража, на которой разместят детские и спортивные площадки.

## Предвосхищая ожидания

Предложить больше, чем ждет покупатель, – основа работы компании «РосСтройИнвест». Локация, в которой расположится ЖК «Терра», позволяет отнести будущий комплекс к бизнес-классу, но в компании его осторожно позиционируют как «верхнюю границу комфорт-класса» и поясняют: многие представленные опции и используемые технологии действительно являются атрибутами более высокого класса жилья, но такова тенденция.

К элементам более высокого класса можно отнести техническое оснащение (дому будет свойствен высокий класс энергоэффективности), безопасность (системы видеонаблюдения, консьержи), места для хранения детских колясок и велосипедов, подземный паркинг, в который можно спуститься на лифте (очевидные опции «бизнеса»), качественные планировки, а также современное архитектурное решение, не похожее на предыдущие проекты «РосСтройИнвеста».

Разработку архитектурного облика ЖК «Терра» доверили специалистам из Москвы.

Архитектура комплекса отражает тенденции времени, подходит поколению 25–45-летних, при этом не противоречит петербургским традициям, а напротив, развивает их.

«Терра» будет состоять из трех домов высотой всего 40 м (13 этажей), с очень интересными и выразительными фасадами, облицованными современными панелями природных оттенков: бежевого, светло-серого, коричневого. Эти цвета олицетворяют спокойствие и уют, атмосферу гостеприимства, а также стремление к жизни и творчеству.

### мнение

**Фёдор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест»**

– В ближайшем окружении, наверное, около десятка новых комплексов, и они все интересные, продуманные, очень неплохого уровня. На их фоне надо выделиться, и мы, безусловно, будем этого добиваться. Думаю, мы сможем привлечь покупателей теми опциями, которые позитивно отразятся на качестве жизни будущих жильцов.

Строительный Еженедельник | 28 (832) | 17 | 09 | 2018

# Александр Шарапов: «Пятизвездочные отели больше никому не интересны»

**Дарья Литвинова /** Накануне PROEstate мы поговорили с главным новатором деловой программы форума, да и всего российского рынка недвижимости, – президентом Becar Asset Management Group Александром Шараповым. Речь шла о новых проектах компании в Дубае и Москве, всеобщей демократизации форматов на рынке недвижимости, особенностях общения с иностранными партнерами на фоне продолжающихся антироссийских санкций.

**– Александр Олегович, весной этого года компания Becar Asset Management Group вышла на рынок Дубая с проектом арендного жилья. Сообщалось о партнерстве с крупным бизнесом из Индии. Как сейчас развивается проект, в каком формате и когда он будет реализован?**

– Презентация проекта пройдет в сентябре, а на стройплощадку мы планируем выйти в середине осени. Переговоры с партнерами продолжаются, однако, вероятнее всего, первую очередь проекта будем строить исключительно на собственные деньги. Полтора года назад мы приобрели три смежных участка в Дубае недалеко от EXPO 2020 (выставки достижений национальной экономики) в районе IMPZ. Мы планируем строительство доходного дома площадью 18 тыс. кв. м, состоящего из трех башен. Ориентировочный срок завершения проекта – весна 2021 года. Мы применим опыт, полученный за последние восемь лет на рынке арендного жилья США. Это будет объект в «американском формате»: небольшие (около 20 кв. м) апартаменты с санузлом, одной кухней на две комнаты и большими общественными зонами. Для менеджеров среднего звена, фактически коливинг. Объект после реализации будем продавать. Вырученные средства планируем инвестировать в новые проекты на том же рынке.

**– Почему партнеры не включаются в проект на старте?**

– Они изучают рынок, на это требуется время. Но сейчас в Дубае начинается строительный сезон, и если мы не достигнем успеха в переговорах в короткие сроки, нам придется начинать самим. Так бывает.

**– Почему был выбран именно Дубай? Уверены Вы в спросе на арендное жилье в такой состоятельной стране, как ОАЭ?**

– Даже в такой состоятельной стране, как ОАЭ, на одного богатого человека приходится двадцать, которые задействованы в сфере обслуживания. Ежегодно в Дубай приезжают более 100 тыс. человек, есть большая потребность в обеспечении их жильем. Фактически Дубай становится своеобразным Монако для стран Средней Азии, Индии, Китая. Дубай хоть и арабский, но весьма интернациональный город. Численность местного населения – всего 250 тыс. человек, что составляет 8% от общего количества проживающих. Остальные – приезжие. В том числе 300 тыс. человек русскоговорящих. Город понятный и удобный для ведения дел. Он входит в пятерку самых безопасных городов мира. Шейхи много делают для того, чтобы сделать Дубай еще более светским. Например, развивают электронное правительство, технологии смарт-сити – и у них это получается. Это очень открытый рынок для интернешнл-игроков.

**– Разделяете ли Вы точку зрения, что сегодня российским инвесторам стоит искать партнеров преимущественно среди китайского, арабского, индийского бизнеса? В чем, на Ваш взгляд, особенности ведения бизнеса с ними, в отличие от бизнесменов США и Европы?**

– С американцем или европейцем, однажды договорившись, ты можешь быть уверен в том, что дело будет развиваться в рамках этих договоренностей. Для китайца или индуса – это всего лишь точка с запятой, и все переговоры только впереди. Восточному партнеру ты еще должен доказать, что многое понимаешь в своей области, и только после этого к тебе будут относиться с уважением.

**– У Вас большой опыт в работе с партнерами из разных стран. Санкции сильно усложнили вашу совместную работу?**

– На мой взгляд, фактор санкций в этом аспекте несколько преувеличен. Если есть желание развивать бизнес в Европе и США – пожалуйста, приходи. Конкуренция жесточайшая, но в принципе никаких запретов нет. Другое дело, что интернешнл-городов, где бы нас очень ждали, не существует. Например, в том же Лондоне, который вроде бы и интернациональный город, реализовать девелоперский проект стороннему человеку крайне тяжело. Скорее, так – то, что достается русским, китайцам, малайзийцам и т. д., стоит втридорога. И это не лучшая затея с инвестиционной точки зрения.

В этом аспекте самое благоприятное место – США, и таким оно остается и сегодня. Там все мигранты и относятся к тебе как равному. У них нет аллергии к российскому капиталу. Они очень прагматичны.

Где бы ты ни работал, нужно иметь сильного местного партнера, который будет помогать и подстраховывать. Причем это должен быть не партнер-консультант, а партнер-соинвестор. Находить таких партнеров крайне тяжело, иногда переговорный процесс от знакомства до первой сделки может длиться несколько лет.

**– А как обстоят дела с инвестициями к нам?**

– А вот здесь фактор санкций очень силен: ни одна западная страна, банк инвестировать в российские проекты не будут. Азиатский бизнес также понимает, что мы «заражены» и относится к нам осторожно. В Россию они идут потому, что сейчас у нас очень «низкий» рынок, и они рассчитывают получить высокую рентабельность проектов в будущем.

**– В одном из интервью Вы раскрыли основополагающую идеологию своего бизнеса – строить как инвестор, стабилизировать поток, а потом продать и стартовать со следующим объектом. Вы считаете эту стратегию единственно верной и прибыльной в условиях стремительно меняющегося рынка или это просто «профиль» Becar Asset Management Group?**

**Идеология капсулы, микроливинга, минимизации формата получает все большее распространение**

– Этот подход мы развиваем. Если раньше мы говорили о том, что нужно найти что-то недооцененное, приобрести и реконструировать, а потом продать, то теперь считаем, что можно не приобретать, а действовать по схеме партнерства с владельцами неуспешного объекта и реализовать совместный проект гостиницы, коворкинга или сервис-офиса под сильным интернешнл-брендом. Сейчас, как известно, мы вывели на рынок отели Vertical, коворкинги GrowUp, дата-центры «Миран». Владеть долгосрочно недвижимостью целесообразно лишь в том случае, если ты не готов быть активным инвестором.

**– Гостиницы, коворкинги, сервис-офисы... Вы считаете, что настает время демократичных форматов на рынке недвижимости?**

– Во всем мире происходят процессы, которые Вы можете наблюдать и на улицах своего города. Еще десять лет назад мы видели огромное количество дорогих ресторанов. Наиболее успешные из них существуют и сегодня, но в целом их количество существенно уменьшилось. На их место пришли демократичные бренды, причем это не обязательно фастфуд, а недорогие концептуальные рестораны в местах с мощной проходимостью. Та же картина наблюдается и в других форматах недвижимости во всем мире. Пятизвездочные отели больше никому не интересны, их место занимают сравнительно недорогие гостиницы, где площадь номера минимизируется, при этом все большие площади отдаются общественным пространствам. Идеология капсулы, микроливинга, минимизации формата получает все большее распространение. Becar Asset Management Group в России является проводником того, что уже активно развивается в других странах.

**– В августе стало известно, что Becar Asset Management Group после успешного опыта в Петербурге выводит свой проект Vertical и на московский рынок. Вы развиваете формат гостиниц, а не апартаментов. Почему?**

– На мой взгляд, сегмент сервисных апартаментов в силу различных причин будет развиваться очень непросто, а вот у рынка гостиниц – очень хорошие перспективы. Туристические потоки ежегодно растут. Средний класс в Китае укрепляет позиции, больше людей могут позволить себе путешествия, идут разговоры о том, что будет упразднен визовый режим с Индией. Объем туристического рынка в России растет ежегодно на 10–15%. Мы уходим от индустриализации к экономике впечатлений.

**– Becar Asset Management Group – обычно главные «зажигатели» деловой программы на PROEstate. Дайте, пожалуйста, пару анонсов ваших мероприятий, которые не должны пропустить участники форума в этом году.**

– Во второй день Форума мы проводим бизнес-завтрак «Новейшие технологии в управлении недвижимостью. Что ждет Россию в XXI веке?», где расскажем, как мы видим изменение рынка в ближайшие годы и как быть успешным в новых условиях.

Также во второй день Форума состоится мой авторский семинар «Как создать WOW-команду? Секреты, проверенные временем». Поделюсь опытом о взаимодействии на «точках перехвата», когда, например, у концептуальщиков подхватывают идею и дальше разрабатывают архитекторы, от архитекторов – к заказчикам, от заказчиков – к строителям, от строителей – к управляющей компании и т. д.

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

# Максим Жабин: «Панели Киришского ДСК позволят создать любую планировку»

**Виктор Краснов /** Заместитель генерального директора строительной корпорации «ЛенРусСтрой» Максим Жабин рассказал «Строительному Еженедельнику» о модернизации Киришского домостроительного комбината, входящего в холдинг. По словам девелопера, техническое перевооружение предприятия сделает его продукцию весьма востребованной на строительном рынке и удовлетворит все запросы заказчиков.

**– Максим Владимирович, в связи с чем было принято решение о модернизации Киришского ДСК?**

– Любое производственное предприятие требует регулярной модернизации и технического обновления. Особенно это касается строительной сферы, прогресс которой не стоит на месте. Для корпорации «ЛенРусСтрой», в которую входит Киришский ДСК, модернизация предприятия носит и стратегический характер. Она позволит снизить себестоимость выпускаемой продукции, повысить ее маржинальность и сделать весьма востребованной у других игроков строительного рынка.

Аргументирую, с чем связан такой наш оптимистичный прогноз. Дело в том, что российская строительная отрасль сейчас серьезно меняется. Это связано и с последними поправками в 214-ФЗ, и с обязательным переходом к 2020 году на проектное финансирование строительства жилых объектов, которое, кстати, мы у себя уже задействовали. В связи со всеми этими нововведениями уже совсем скоро девелоперский рынок изменится, все его игроки встанут на одну стартовую линию. Составляющими успешности строительных проектов будут быстрота, надежность, качество. Застройщики остро ощутят и без того высокую конкуренцию на рынке. Многими из них будут пересмотрены решения о том, как развивать тот или иной проект. По нашим прогнозам и прогнозам независимых экспертов, следует ожидать, что объемы панельного домостроения в ближайшее время будут расти, так как именно панель позволяет в короткие сроки возвести многоэтажный жилой дом.

Причем особо востребованной будет продукция технологически нового индустриального домостроения. Именно она будет способна удовлетворить все потребности заказчика, а в нашем случае – как стороннего застройщика, так и непосредственно приобретателя наших квартир. «ЛенРусСтрой» намерен делать ставку на модернизации производства Киришского ДСК и предложить продукцию, привлекательную для других игроков рынка.

**– Что технологически нового вы готовы будете предложить?**

– После проведения модернизации мы сможем изготавливать совершенно разные по высоте, ширине и длине панели. Новые производственные технологии помогут подстроить их размер под любые запросы клиентов. Допустим, если они захотят в своих проектах высокие потолки, то конструкции под них мы достаточно легко и быстро сможем сделать.

Панели Киришского ДСК позволят создавать любые планировки помещений, в том числе такие, что не доступны пока типовому панельному домостроению. Фактически возведение домов из наших панелей по своему конструктиву будет близко к монолитному строительству, при котором возможны любые планировки, но наша продукция позволит вести строительство в более короткие сроки. Я бы сравнил весь процесс с собиранием домиков в конструкторе «Лего».

Кроме того, нашим заказчикам мы сами сможем подсказать наиболее интересные планировочные идеи помещений. Фактически клиент сможет приобрести дом «под ключ» с минимальными затратами на его проектирование. Уже сейчас на сайте Киришского ДСК заказчик может выбрать планировочные решения панельных домов и рассчитать цену. В будущем, конечно, вариантов планировок будет значительно больше.

На мой взгляд, наш модернизированный ДСК должен стать фабрикой производства продукции, имеющей множество готовых решений, которые упрощают и оптимизируют строительство.

**– В предлагаемых вами планировках квартир вы намерены ориентироваться и под запросы покупателей?**

– Без знания текущих потребностей граждан далеко не уедешь. Поэтому прежде чем начать строить, важно провести маркетинговое исследование, понять, каким видят свое жилье потенциальные покупатели. У разных возрастных групп они свои. Также запросы граждан могут отличаться в зависимости от типа, класса жилья, его локации, построенных поблизости других жилых объектов.

В своих проектах мы уже ориентируемся на такие исследования, советуем это делать и нашим коллегам. Такой анализ рынка, может быть, стоит немалых денег, но он с лихвой окупится на стадии реализации жилищного проекта, так как девелопер понимает, для кого он строит.

**– Каков технологически самый сложный этап модернизации предприятия?**

– На мой взгляд, самое сложное – это разместить оборудование нового поколения на действующих площадях. Возможно, проще было бы снести завод и построить новый, но мы считаем, что он должен продолжать работать. Сейчас мы определяемся с изготовителем нового оборудования. Уже съездили в Китай, были в Германии, Финляндии, посмотрели российских производителей.

**– В целом каков ожидаемый объем инвестирования в модернизацию?**

– Приблизительная сумма инвестиций составляет 400 млн рублей. Модернизацию мы хотим провести поэтапно в течение 5 лет. Этапы мы разбили таким образом, чтобы они, завершая определенный цикл преобразований, не влияли на следующий, не тормозили производственный процесс.

Хочу добавить, что модернизация Киришского ДСК включает в себя не только замену оборудования, но и переход предприятия на энергоэффективное производство, требующее замены инженерных коммуникаций, котельной и многого другого. Это поможет снизить затраты на себестоимость нашей продукции, что также положительно отразится на ее конкурентных свойствах.

**– На Ваш взгляд, каково будущее малоэтажного панельного домостроения?**

– Перспективы отличные. Многие насытились жизнью в многоэтажных домах и уже задумываются о том, чтобы перебраться в малоэтажку. Полагаю, что в ближайшие 5-10 лет начнется бум на такой вид жилья. «ЛенРусСтрой» уже занимается двумя такими малоэтажными проектами. В перспективе, думаю, что их будет больше. Как и в строительстве типовых жилых домов, для малоэтажного строительства будут актуальны вопросы быстроты и качества.

**– Можно ли говорить о том, что производственный спад на рынке удобен по времени для модернизации предприятий?**

– Это действительно так. Чаще всего именно в ограниченных условиях цейтнота можно реализовать наиболее эффективные решения по дальнейшему развитию предприятия или компании. Кризис помогает пересмотреть какие-то моменты в текущей деятельности организации, избавиться от тормозящих элементов. Поэтому при правильно выстроенной стратегии с умом модернизированное в период неблагоприятной ситуации на рынке предприятие быстрее принесет прибыль его собственникам.

**справка**

Киришский домостроительный комбинат – одно из старейших и динамично развивающихся строительных предприятий Ленинградской области. Образован в 1969 году. За годы своей деятельности предприятие возвело более 570 домов, свыше 2 млн кв. м жилья. В 2009 году КДСК вошел в корпорацию «ЛенРусСтрой». В настоящее время производственная мощность комбината составляет 160 тыс. кв. м жилья в год в крупнопанельном исполнении и 60 тыс. кв. м – по сборно-монолитной технологии.

Фото: Никита Крючков

# Газобетон H+H: гарантия долголетнего качества

**Максим Еланский /** Завод по производству автоклавного газобетона компании H+H («Эйч плюс Эйч»), расположенный в Ленинградской области, в 2019 году будет отмечать свое десятилетие. Предприятие за сравнительно небольшой срок работы стало ведущим игроком российского рынка и уже реализует свою продукцию на экспорт.

Компания H+H («Эйч плюс Эйч») провела пресс-тур для журналистов по своему заводу, расположенному в поселке Кикерино Волосовского района Ленинградской области. Во время экскурсии «Строительный Еженедельник» ознакомился с технологией производства автоклавного газобетона и узнал обо всех особенностях продукции, выпускаемой по российским и европейским стандартам качества.

## Стать ближе

Международная группа компаний H+H International A/S, имеющая скандинавские корни, в 2006 году образовала свое российское подразделение со штаб-квартирой в Петербурге. Создание «дочки» было продиктовано планами развития холдинга в нашей стране, благодаря растущему потребительскому спросу на газобетон. Было решено стать еще ближе к клиентам и начать производство строительного материала непосредственно в России. Уже в марте 2009 года в поселке Кикерино был введен в эксплуатацию первый в России высокотехнологичный завод H+H по производству автоклавного газобетона. При этом российское предприятие стало крупнейшим заводом группы в Европе.

В строительство российского завода было вложено около 40 млн евро. Предприятие расположилось на территории 10 га, производственный корпус занимает 3,5 га. Сейчас плановая мощность производства H+H составляет 450 тыс. куб. м автоклавного газобетона в год.

Выбор места строительства завода был не случайным. Ранее в Кикерино располагалось производство керамической плитки. Так что трудившимся здесь местным жителям, пришедшим в H+H, потребовалась лишь небольшая переподготовка. Сейчас на предприятии работают 75 человек, много молодых специалистов. Завод помогает социальному развитию поселка.

## Идеальный рецепт

Производственный процесс практически полностью автоматизирован, говорит **директор завода H+H Ирина Власова**. Численность одной рабочей смены – 10 операторов конвейерных линий, которые следят за производственным процессом при помощи компьютеров. Автоматизация процесса сводит к минимуму влияние человеческого фактора и гарантирует идентичное качество продукции во всех партиях.

В лаборатории входного контроля проверяется качество сырьевых компонентов (кварцевый песок, известь, цемент). Вторая лаборатория – уже на выходе готовой продукции – проверяет качество газобетонных блоков. Благодаря современному технологичному оборудованию производство газобетона на заводе H+H полностью безотходное. Остаточные материалы вновь задействуются в выпуске продукции.

«Технология производства газобетонных блоков несколько схожа с выпечкой дрожжевого хлеба. Как и в первом, так и втором случае для того, чтобы получить качественную продукцию, необходимо четко следовать рецептуре ее приготовления», – отмечает Ирина Власова.

Сам технологический процесс заключается в следующем: на первом производственном этапе песок и гипс поступают в мельницу мокрого помола, где измельчаются с помощью небольших металлических шаров. Получившийся в итоге песчаный шлам поступает по трубопроводу в специальный миксер, где в него добавляют другие компоненты: цемент и известь, а также алюминиевую пасту, которая служит газообразователем.

Затем полученная смесь отправляется в зону созревания приблизительно на 3-4 часа, где при температуре в 45°С, как опара дрожжевого теста, набирает объем. Кроме того, за этот период времени масса застывает, становится более прочной и подается в конвейер разрезки. Разрезается массив специальными острыми струнами на идентичные бруски заданного размера. После разрезки бруски направляются в автоклавную печь. При температуре 175–200°С под давлением 8–13 атмосфер компоненты газобетона вступают в реакцию друг с другом и образуют уникальную кристаллическую структуру – минерал тоберморит, за счет которого значительно повышается прочность газобетонного блока при низкой плотности ячеистого бетона. Газобетонный блок готов.

Затем газобетонные блоки устанавливаются специальным оборудованием на деревянные паллеты и закрепляются двумя стяжными ремнями, после чего упаковываются в фирменную прочную пленку, которая гарантирует удобство транспортировки и минимизирует возможные повреждения.

Важный момент: в прошлом году у H+H заработал сервис по выкупу паллет, на которых газобетонная продукция поставляется потребителям. Сервис уже положительно оценили клиенты компании. Эта инновация полностью соответствует принципам экологической политики H+H: производитель традиционно уделяет много внимания вопросам сохранения окружающей среды и обеспечению безопасности производства.

## Говорящие названия

В настоящее время российский завод H+H выпускает газобетон пяти марок. Между собой они отличаются плотностью, что отражается на специфике их применения.

Весной этого года газобетонные блоки H+H получили оригинальные названия: Severin, Norman, Skandinav и Vikinger подчеркивают скандинавское происхождение бренда и высокое качество продукции H+H, а также раскрывают особенности газобетона как строительного материала.

Так, газобетонный блок H+H D300 получил название Severin. Ассоциируется он с такими понятиями, как «север» и «северные», и является самым теплым и энергоэффективным материалом в представленном ассортименте. Плотность его составляет 300 кг/кв. м, H+H Severin рекомендован для строительства одно-двухэтажных домов любой планировки.

Фото: Никита Крючков

Песок и гипс измельчаются в специальной мельнице

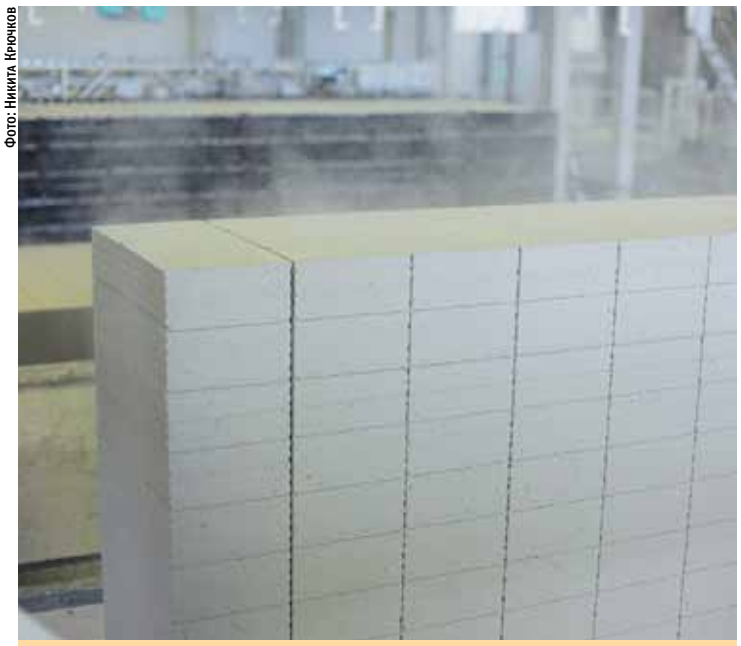
Фото: Никита Крючков

В лаборатории проверяют качество природного сырья

Фото: Никита Крючков

Перед резкой газобетонного массива проверяется его температура

Фото: Никита Крючков



Заготовки блоков отправляются в автоклав

Фото: Никита Крючков

Готовый блок ожидает проверки качества

Газобетонный блок H+H D400 называется Norman. Ему близки понятия «нормальный», «оптимальный». Данный продукт также обладает хорошими теплотехническими характеристиками, позволяющими поддерживать комфортный микроклимат в помещениях круглый год. Материал подходит для строительства домов высотой до трех этажей.

Блок H+H D500 получил название Skandinav, что можно считать прямой отсылкой к Скандинавии и ее жителям. Из блоков H+H SKANDINAV 500 благодаря увеличенной прочности и несущей способности кладки можно построить домкрепость высотой до 5 этажей.

Блок H+H D600 назван Vikinger и ассоциируется с образом сильного викинга. Этот блок может быть использован как конструктивный материал для наружных и внутренних несущих стен при строительстве домов до семи этажей. Vikinger можно сочетать с любым видом наружной отделки, включая вентилируемый фасад из натурального камня.

В рамках экспортного контракта с британскими заказчиками H+H выпускает и газобетон плотностью 700 кг/кв. м – подобная продукция никогда прежде не выпускалась на российском рынке. По словам **руководителя проектно-технического направления компании H+H Аркадия Глумова**, производство H+H D700 потребовало определенной модернизации оборудования предприятия, которая была проведена в короткие сроки. Специалист добавил, что на данный момент российский завод H+H единственный из профильных отечественных предприятий имеет маркировку CE, дающую возможность поставок продукции в страны Европы.

«Газобетон по своим свойствам гибок и универсален. Это одно из лучших решений для строительства как малоэтажных, так и высотных домов, а также промышленных объектов. Благодаря своей идеальной геометрии газобетон обеспечивает высокие темпы строительства. Конечно же, на выбор того или иного вида газобетонного материала влияет и географическое положение. В силу климатических условий в нашем регионе наиболее востребован газобетон с плотностью D400 и D500», – отметил Аркадий Глумов.

## Ориентация на потребителя

Стоит добавить, что несмотря на определенную стагнацию на строительном рынке доля проникновения газобетона в строительной отрасли растет. Об этом рассказала «Строительному Еженедельнику» **директор по маркетингу компании H+H Любовь Вовченко**. Это связано с приведенными выше уникальными потребительскими характеристиками материала.

«Уже сейчас на строительных объектах Петербурга и Ленобласти доля применения газобетона составляет 44–46%. На объектах, разрешения на строительство которых застройщиками получены в первом полугодии 2018 года, этот показатель может достигнуть отметки в 58%», – подчеркнула Любовь Вовченко.

По оценке топ-менеджера, на рынке Петербурга и Ленинградской области доля H+H составляет около 30%. Газобетон H+H закупают как ведущие застройщики, так и строительные бригады, занимающиеся возведением малоэтажных жилых домов по заказу частных лиц, и, конечно, сами частные заказчики. Приобрести продукцию H+H они могут в строительных гипермаркетах, у дилеров H+H, а также через интернет-магазин производителя. Подобрать необходимый материал может помочь как справочная информация на сайте, так и персональная консультация специалистов. Доставка продукции осуществляется в удобные для заказчика сроки в любую точку на территории Петербурга и Ленинградской области.

## ФАКТЫ

Газобетон – экологичный строительный материал; в его производстве используется чистое минеральное сырье: кварцевый песок, цемент, известь, гипс, вода.

Эксплуатационный ресурс домов из газобетона достигает 100 лет.

Строительство дома из газобетона, как правило, обходится дешевле, чем возведение зданий из других стеновых материалов.

Газобетон активно применялся в массовом жилищном строительстве в Ленинграде в 60-70 гг. XX века.

Газобетон H+H был задействован в строительстве делового комплекса «Лахта Центр» и стадиона «Санкт-Петербург» на Крестовском острове.

## ИСТОРИЯ H+H

**1909**
Основание каменоломни Singelsforrettningen Omø Хенриком Йоханом Хенриксеном и Вальдемаром Келером.

**1919**
Приобретение фабрики Ølsted Kalksandstensfabrik. Позднее эта фабрика была переоборудована для производства газобетона.

**1924**
Приобретение фабрики Nymølle Skærvefarbik в Дании и специализация на продаже песчаника и гравия.

**1937**
Первые опыты по производству газобетона в Дании.

**1949**
Начало производства газобетона в Англии.

**1958**
Строительство фабрики Celcon Ltd. Grays в Эссексе, Англия.

**1966**
Основание предприятия в Рюгели (Стаффордшир, Англия).

**1971**
Строительство фабрики по производству газобетона в Гладбьерге, Дания.

**1978**
В Поллингтоне (Великобритания) построена еще одна фабрика.

**1996**
Строительство предприятия в Эльстеде (Дания).

**1999**
Приобретение предприятий в Норвегии и Финляндии.

**2000**
Основание шведского филиала H+H Celcon. Строительство предприятия Pollington II в Великобритании.

**2002**
H+H приобретает предприятия Hebel Wittenborn и Ytong Hamm-Uentrop. Продажа предприятия H+H Expan A/S.

**2005**
Строительство фабрики Wittenborn II. Приобретение 5 предприятий в Польше.

**2006**
Приобретение предприятия в Чехии, г. Мост. Основание предприятий по сбыту в Словакии и на Украине. Основание российского дочернего общества.

**2007**
H+H создает предприятие по сбыту в балтийских государствах в Латвии (Рига).

**2008**
Основание предприятия по сбыту в Бельгии, г. Жодуан. Начало производства в Нидерландах (г. Веерт).

**2009**
Ввод в эксплуатацию предприятия в России.

**2015**
Приобретение 5 заводов Grupa Prefabet S.A. в Польше.

**2018**
Приобретение 8 заводов Heidelberg Kalksandstein (HDKS) по производству силикатного кирпича на территории Германии и Швейцарии.

АСН инфо Агентство строительных новостей

## НОВОСТИ

**Правительство Санкт-Петербурга одобрило проект постановления о предоставлении ООО «Светоч» статуса стратегического инвестора города.** Компания будет реализовывать проект по созданию культурно-образовательного интерактивного Музея сказок А. С. Пушкина, передает портал **asninfo.ru**. Расположится он в Пушкине. Предварительный объем инвестиций составит 1,028 млрд рублей. Проектом предусмотрено размещение музейно-выставочных залов с интерактивными аттракционами для детей, интерактивного театра, а также игровых залов. Кроме того, здесь появятся планетарий, фонтанный зал с лазерной проекцией русской мультипликации, площадка для празднеств и гуляний, предприятия общественного питания.

**В Смольном прошло совещание по реализации проекта строительства нового лечебно-реабилитационного корпуса Городской больницы № 40 Курортного района с участием представителей инвестора, Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга и других профильных ведомств.** Как пишет **asninfo.ru**, на встрече компании-инвестору были обозначены сроки оформления договоров на инженерно-техническое обеспечение нового больничного корпуса и получения ордеров ГАТИ на работы, связанные с выносом инженерных сетей и станции медицинских газов из-под «пятна» застройки. Положительное заключение экспертизы проектной и сметной документации должно быть подготовлено не позднее января 2019 года, затем инвестор приступит к строительно-монтажным работам. До 1 октября 2018 года будут также представлены данные по генеральному подрядчику строительства. В результате реализации проекта на территории 40-й больницы на условиях ГЧП будет построена «под ключ» новая реабилитационно-восстановительная (медицинская) и инженерно-техническая инфраструктура с высокоэффективными функциональными характеристиками. Срок реализации проекта составляет 10,5 лет, из которых этап строительства занимает не более 3,5 лет. Инвестиции в строительство составят около 6,9 млрд рублей. Решение о реализации проекта по созданию в Сестрорецке на основе ГЧП медучреждения было принято Правительством Санкт-Петербурга в декабре 2015 года.

**До конца 2020 года в ЖК «Балтийская Жемчужина» будет построена поликлиника для детей и взрослых.** Возведена она будет в рамках инвестиционных обязательств застройщика перед городом, сообщает **asninfo.ru**. Первоначально оснащение новой поликлиники монтируемым оборудованием не входило в число инвестиционных условий соглашения ЗАО «Балтийская жемчужина» с Санкт-Петербургом. С учетом ситуации, сложившейся в микрорайоне по причине отсутствия поликлиники, а также позиции правительства города инвестор выразил готовность профинансировать оснащение поликлиники монтируемым и немонтируемым медицинским оборудованием и сдать объект городу. Реализация проекта станет продолжением комплексного освоения территории, где уже активно развивается социальная и коммерческая инфраструктура.

# Андрей Коротков: «Инвестировать нужно в парковки»

**Мария Мельникова /** Парковочные пространства – это один из немногих сегментов рынка недвижимости, не обласканных инвесторами. Исполнительный директор Ассоциации развития парковочного пространства Андрей Коротков призывает не обходить парковки стороной, ведь вложения в них окупаются зачастую быстрее, чем в другие виды недвижимости.

Фото: Никита Крючков

**– Парковочные пространства не воспринимаются в России как объект инвестирования, почему?**

– В России парковки – это самый недооцененный вид недвижимости, в то время как в Европе это полноценный самостоятельный рынок, который работает по своим законам. У нас эти законы тоже прекрасно действуют, однако российские инвесторы просто не знают, как вкладываться в такие объекты. При этом у этого сегмента множество плюсов.

**– Расскажите об этих плюсах.**

– Разберем на реальном примере. Очень многие готовы стать рантье, т. е. купить квартиру, сдавать ее и таким образом зарабатывать. Сегодня нормальная однодвухкомнатная квартира эконом-класса в спальном районе стоит около 3–4 млн рублей в зависимости от локации и стадии готовности дома. При этом в квартире нужно сделать ремонт, купить хотя бы необходимый минимум мебели и техники. Сдаются такие квартиры примерно за 19–30 тыс. рублей. Плюс коммунальные платежи примерно 3–5 тыс. рублей. Ну вот и посчитайте срок окупаемости.

За эти же 3–4 млн можно купить около 10 машино-мест в многоэтажном паркинге. Стоимость аренды парковки в Петербурге сейчас колеблется от 3,5 тыс. до 6 тыс. рублей в зависимости от локации. Коммунальные платежи в среднем составляют 1,2–1,5 тыс. рублей в месяц. В общем, срок окупаемости очевидно меньше. При этом парковок в городе не хватает, поэтому на каждое машино-место в наших объектах выстраивается очередь из потенциальных арендаторов.

## Инвестиции в парковки окупаются значительно быстрее вложений в жилье. При этом спрос на парковки огромный

Снимая квартиру, арендатор обращает внимание на множество нюансов, на которые владелец жилья просто не может повлиять. Очень важна транспортная инфраструктура, обеспеченность социальными объектами. Соседи могут оказаться шумными дебоширами. В случае с парковками все это вообще не важно.

**– Все ли парковки так востребованы?**

– Конечно, нет. Востребованность парковок во многом зависит от локации. Естественно, что паркинг, расположенный вдали от коммерческой и жилой недвижимости, востребован не будет. Впрочем, опять же – для квартир локация гораздо важнее. В Петербурге такой дефицит парковок, что ошибиться практически невозможно. Кроме того, у владельца паркинга всегда есть возможность повысить его доходность.

**– Как можно повысить доходность паркинга?**

– Парковки должны быть многофункциональными. С советских времен гараж – это не только место, где хранится автомобиль, а клуб по интересам, где люди собирались, чтобы пообщаться, что-то отремонтировать. В современных паркингах можно разместить автомойку, шиномонтаж, небольшой автосервис, камеру хранения, магазин сопутствующих товаров, кафе быстрого питания и т. д. В отдельных случаях при строительстве многоэтажного паркинга можно один этаж отдать под обычный супермаркет. В городе уже есть многочисленные примеры, когда строительство 5–7-этажного неотапливаемого проветриваемого паркинга обошлось в сумму меньшую, чем выручка от продажи его первого этажа под супермаркет.

**– Возможно, инвесторы не обращают внимание на парковки потому, что в городе мало мест для строительства больших объектов?**

– В Петербурге огромный дефицит парковок. Еще Валентина Ивановна Матвиенко в свою бытность губернатором говорила, что в городе должно быть построено 500 паркингов, чтобы просто снять напряженность. С того момента было построено только 11 современных объектов. Рынок абсолютно не насыщен. Сейчас известно 400-500 адресов, где строительство паркингов можно начинать уже сейчас, но, конечно, в центре города многоуровневые объекты не нужны.

Большие паркинги логично строить в спальных районах. В центре, где места меньше, а также крайне важен внешний вид жилой среды, можно сделать ставку на роторные парковки. Их можно разместить, например, во дворах-колодцах не первой жилой линии, а подальше, чтобы они не бросались в глаза. Места под заглубленные парковки можно найти как в центре, так и на окраинах города. Кроме того, в Европе существует практика, когда аварийное здание превращают в парковку: фасад сохраняется, а начинка перестраивается. Конечно, к этому вопросу надо подходить осторожно, так можно поступать только с действительно разрушающимися зданиями, которые не являются историческим и культурным достоянием, которые расположены не на виду у туристов, а на отдалении, где их, по сути, никто не видит. Объектов, подходящих под эти критерии, в Петербурге предостаточно.

Есть технологии, позволяющие увеличить вместимость паркингов. В Европе сделана ставка на механизированную или полностью автоматизированную парковку автомобиля. В таком случае водитель не сам заезжает в паркинг по специальным рампам, которые занимают драгоценную площадь, а поднимается на нужный этаж на автомобильных подъемниках или лифтах. В результате в паркинге, где мы размещаем 300 машино-мест, немцы могут вместить 500 автомобилей. Однако тут стоит учитывать, что паркинг с лифтом обходится дороже, а значит, вырастет и стоимость машино-места.

Даже для уже построенных паркингов есть решения по увеличению их парковочной емкости. Например, двухуровневые механизированные системы можно установить на одно машино-место, а парковать две машины одновременно.

**– Кто может инвестировать в парковки?**

– Благодаря низкому порогу вхождения инвестором может стать как физическое, так и юридическое лицо. Это рынок для рядовых горожан, которые хотят защитить свои сбережения от инфляции. Это рынок для рантье, у которых уже есть несколько квартир и покупка новой значительно не повысит доходы. Это рынок для компаний, которые готовы арендовать и обслуживать городские парковки (в том числе – перехватывающие) и которые знают, как повысить доходность таких объектов, снизив нагрузку на городской бюджет. Это рынок для крупных компаний, которые готовы строить современные паркинги. Приглашаем все заинтересованные организации к сотрудничеству с нашей Ассоциацией!

# Борьба за «частника»

**Михаил Кулыбин /** Инвестиции частных лиц в различные форматы недвижимости давно перестали быть редкостью. Сегодняшний рынок предлагает большое разнообразие вариантов для инвестирования. А девелоперы все активнее борются за деньги «частника».

До последнего времени жилье было наиболее распространенным и самым освоенным вариантом инвестирования. Пик популярности этого инструмента, приходившийся на 2006–2008 годы, уже миновал, но интерес к нему сохраняется. Главные плюсы этой схемы – низкий порог входа на рынок (от 2–2,5 млн рублей), а также юридическая проработанность механизмов приобретения объекта.

Однако в последнее время его популярность заметно снизилась. «Мы отмечаем, что в течение последних нескольких лет жилая недвижимость для инвестиций рассматривается гораздо реже, чем 6-7 лет назад», – констатирует **генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков**. «Вложение денег в квартиру не является выгодной инвестицией – скорее, это более-менее надежный способ сохранить средства, особенно последнее время, когда мы наблюдаем ослабление курса рубля», – соглашается **операционный директор Plaza Lotus Group Ольга Смирнова**.

«В среднем доходность от сдачи в аренду жилья варьируется в пределах 4–8%, в зависимости от характеристик объекта», – говорит Николай Пашков. **Генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев** также оценивает ее в среднем в 5% годовых.

Зарабатывание на разнице между ценой квартиры на стадии котлована и на этапе сдачи тоже теряет привлекательность. «Пока вполне можно зарабатывать до 15–20% годовых от спекулятивных операций, при грамотном выборе объекта», – отмечает Андрей Косарев. Дельта цены, по оценкам специалистов, составляет 15–20%, сроки строительства для сегмента масс-маркет – 2,5–3 года. «Раньше можно было смело обещать клиентам рост в 30–35%. Но сегодня политика реализации квартир у большинства застройщиков изменилась: поскольку рынок не позволяет существенно поднимать цену «квадрата» перед сдачей, нет возможности и выставлять низкий ценник на старте продаж», – отмечает **начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова**.

Но по этой схеме могут работать только «профессиональные» частные инвесторы, хорошо знающие рынок и спрос. «Любители», купившие жилье в неудачных локациях, столкнулись с проблемой низкой ликвидности и порой не могут не только заработать, но и просто вернуть инвестиции. Но главное в другом: реализуемая властями в настоящее время стратегия ликвидации долевого строительства и внедрение продаж только готового жилья фактически упраздняют саму схему спекулятивного заработка. «В результате изменений в 214-ФЗ риски инвестиций в покупку квартир существенно снизятся, но то же коснется и доходности таких операций», – прогнозирует Андрей Косарев.

Апартаменты в последнее время приобрели широкую популярность и стали серьезным конкурентом традиционному жилью как объект инвестиций. Востребованность формата во многом также объясняется низким порогом входа – примерно от 3–4 млн рублей.

В этом сегменте также возможно извлечение прибыли как от сдачи в аренду (причем, на существенно более высоком «технологическом» уровне: профессиональные управляющие компании, привлекаемые девелоперами апарт-проектов, предлагают покупателям юнитов различные программы доходности, в том числе на уровне 12–15% годовых), так и от перепродажи.

Аналитики проекта апарт-отеля VALO прогнозируют рост цен на юниты на 8–10% за второе полугодие 2018 года. «Особенно активно граждане начинают инвестировать в апартаменты из-за снижения ставок по вкладам в банках и в связи с нестабильностью на валютном рынке», – отмечает **руководитель отдела продаж ООО «Лемминкяйнен Строй» Марина Сторожева**.

«Стоит отметить, что уровень доходности в сегменте апартаментов на деле может оказаться ниже заявленного в рекламе, так как зачастую не учитываются расходы будущего собственника на отделку, меблировку и технику, налоги, а также трехлетний в среднем период ожидания (без получения соответствующего дохода) на этапе строительства объекта. Действительная прибыль в сегменте составляет порядка 8% годовых для построенных объектов, что на сегодня сопоставимо с доходностью облигаций», – считает Андрей Косарев. Николай Пашков оценивает доходность большинства сервисных апартаментов в среднем в 10–13%.

К недостаткам формата следует отнести также неурегулированость правовой базы. Разноформатность объектов, называемых апартаментами (сервисные апарт-проекты и «псевдожилье») приводит к тому, что законодатели выдвигают противоположно направленные инициативы: с одной стороны – присваивания апарт-отелям «звезд», как гостиницам, а с другой – приравнивания их по многим параметрам к жилью.

Помещения для street retail пользуются достаточно высокой популярностью у частных инвесторов, но порог входа на этот рынок еще выше. По данным экспертов, он составляет 8–15 млн рублей.

Доходность объектов эксперты оценивают очень по-разному. При этом они единодушно отмечают решающую роль в этом вопросе локации объекта (в наиболее удачных доходность может достигать 15%, в наименее – не более 5%). «В street retail вложения наиболее выгодны, хотя объем инвестиций также значительно выше, чем в квартиру. Ликвидные объекты дают 10% годовых со сроком окупаемости 9–11 лет. Сегмент интересен частным инвесторам также из-за своей универсальности – как правило, такие помещения подходят большому числу арендаторов и не предполагают особых ограничений», – отмечает Ольга Смирнова.

«В сегменте street retail частному инвестору с небольшим капиталом, как правило, доступны в основном встроенные торговые помещения в новых районах города. У предложений на главных торговых магистралях порог входа существенно выше, да и в предложение они поступают редко. Доходность помещений в новых районах составляет в среднем 9–11%», – говорит Николай Пашков.

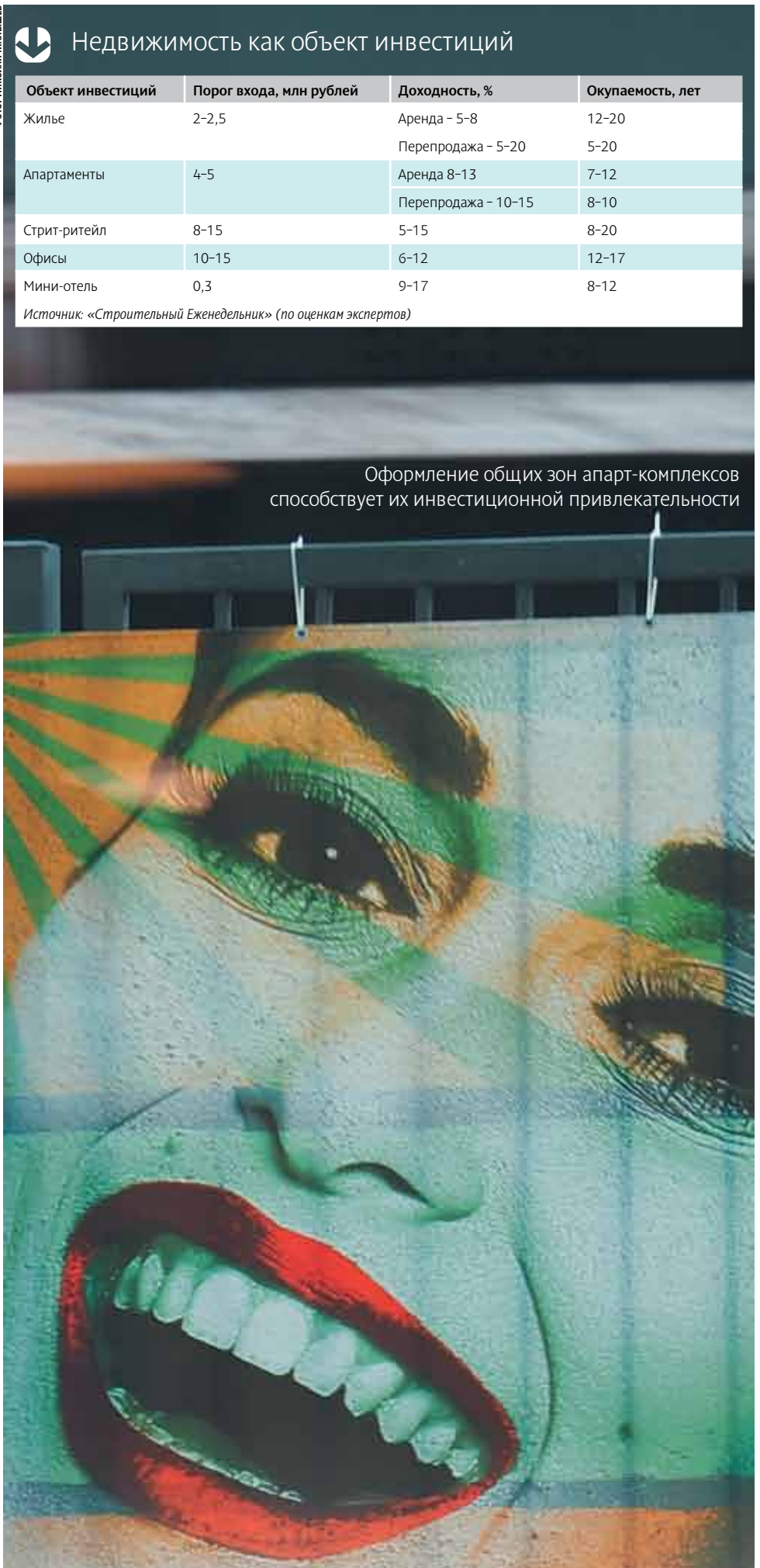
При этом эксперт считает, что в среднем помещения для street retail обеспечивают доходность выше, чем жилье. «Среди плюсов – низкие риски ликвидности (речь о помещениях в качественных локациях с высоким пешеходным трафиком), поскольку даже при падении рынка одни арендаторы просто сменяются другими. Кроме того, арендаторы – это юрлица, часто сетевые структуры, с которыми можно выстраивать формализованные прогнозируемые отношения», – добавляет он.

## Недвижимость как объект инвестиций

| Объект инвестиций | Порог входа, млн рублей | Доходность, % | Окупаемость, лет |
|---|---|---|---|
| Жилье | 2–2,5 | Аренда – 5–8 | 12–20 |
| | | Перепродажа – 5–20 | 5–20 |
| Апартаменты | 4–5 | Аренда 8–13 | 7–12 |
| | | Перепродажа – 10–15 | 8–10 |
| Стрит-ритейл | 8–15 | 5–15 | 8–20 |
| Офисы | 10–15 | 6–12 | 12–17 |
| Мини-отель | 0,3 | 9–17 | 8–12 |

*Источник: «Строительный Еженедельник» (по оценкам экспертов)*

Фото: Николай Малышев



Оформление общих зон апарт-комплексов способствует их инвестиционной привлекательности

**кстати**

В Москве запущен проект краудфандинга в недвижимости. Aktivo предлагает частным инвесторам вложить средства в торговый объект, принадлежащий X5 Retail Group, стоимостью свыше 514 млн рублей. Компания уже приступила к формированию закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ) для управления этим помещением и начала принимать заявки от граждан на участие в проекте, то есть на приобретение паев. Таким образом, инвесторы краудфандинговой площадки станут совладельцами этого объекта.

Эксперты прогнозируют появление и иных предложений для инвесторов. «Из новинок мы ожидаем появления на рынке Петербурга кондо-офисов (офисные кондоминиумы), в которых частный инвестор сможет приобрести отдельное помещение, сдавать его и получать доход, получая сервисы от управляющей компании (по аналогии с сервисными апартаментами)», – говорит Андрей Косарев.

# Учиться «цифре»

**Виктор Краснов /** Ключевым этапом освоения BIM-технологии является обучение специалистов.

По оценке экспертов, BIM-технологии становятся все востребованнее на проектном и строительном рынке. Однако далеко не все отраслевые организации готовы сейчас использовать их полностью. Для перехода на «цифру» требуется время и желание специалистов учиться новому.

По словам **заместителя генерального директора ООО «ПСС ГРАЙТЕК» Бориса Воробьева**, сегодня все больше проектных и строительных компаний внедряют технологию информационного моделирования в строительстве. Растет и уровень зрелости технологии BIM: от простых процессов 3D-координации проекта и извлечения объемов фирмы переходят к более сложным формам использования BIM, которых всего насчитывается около 15. «Однако сегодня обучение основам BIM – удел самих инженеров и проектировщиков или их компаний, так как в курсах обучения строительных вузов тема информационного моделирования пока не является ведущей. Поэтому на рынке труда есть заметный дефицит кадров, имеющих навыки работы с применением технологии BIM», – считает он.

**Заместитель генерального директора по проектированию ООО «СИЛКО» Елена Силантьева** отмечает, что на этапе внедрения технологии информационного моделирования компаниям понадобится больше сотрудников. В том числе при переходе на BIM, возможно, придется привлекать и специалистов со стороны. «Проектировщиков, которые уже на практике применяют

Фото: Никита Крючков

BIM-технологии, мало, поэтому еще один немаловажный ресурс, которым придется запастись, – время. Оно понадобится на обучение сотрудников, на поиск готовых специалистов и на оптимизацию программного обеспечения. К примеру, программа Autodesk Revit содержит очень много надстроек для архитекторов и очень мало инструментов для проектировщиков. Приходится самим додумывать, прописывать плагины, привлекать для этих целей программистов», – рассказывает специалист.

**Руководитель BIM-Мастерской «Проектный институт No. 1» Александр Никитин** считает, что пока драйверами внедрения BIM являются проектировщики. Однако далеко не все из них имеют глубокие знания в этой сфере. «Многие замещают понятие информационного моделирования 3D-проектированием. Культура обмена и управления информацией почти нулевая. Заказчики и вовсе пока не понимают, что новые технологии им дают. Тем не менее, интерес у девелоперов к ним растет. Застройщики считают свои деньги и осознают все преимущества, что может дать BIM», – полагает эксперт.

Александр Никитин добавляет, что внедрение BIM окажет влияние на внутренние бизнес-процессы компаний, а персоналу придется перестроиться под них. С этой позицией согласны и другие игроки рынка. Причем, считают они, в связи с оптимизацией работы сотрудников проектных организаций не обязательно ждет сокращение.

Борис Воробьев считает, что внедрение технологии BIM действительно может способствовать оптимизации численности персонала, но это не такой простой процесс, который можно описать прямой зависимостью. Также, по его словам, надо учесть такой фактор, как зрелость технологии BIM в организации: чем ниже этот уровень, тем меньше шансов изменить численность штатных работников.

Елена Силантьева полагает, что в перспективе, благодаря технологиям BIM, над проектом сможет трудиться меньшее число конструкторов. «Но важно понимать, что информационное моделирование открывает возможности для проектов более масштабного строительства. Прогресс идет во все стороны: не только в том, что мы сможем быстрее проектировать, но и в том, что проектировать приходится больше, лучше, сложнее. Поскольку проекты достаточно крупные и мы все больше проектируем не отдельные дома, а кварталы, и даже несколько кварталов одномоментно, то рассчитывать на уменьшение кадров в конструкторских отделах не приходится. А вот уровень профессионализма кадров должен пойти в рост», – уверена она.

**кстати**

Autodesk предложила строительной отрасли первую версию шаблона BIM-стандарта для проектирования промышленных объектов. Сегодня он не имеет аналогов в России. Разработчики отмечают, что промышленные объекты являются более сложными по сравнению с гражданскими и имеют ряд специфических отличий. Это, в свою очередь, ведет к использованию многоплатформенных решений и в результате – отсутствию интероперабельности внутри организации между различными решениями, используемыми при проектировании и строительстве таких объектов. Наличие нового шаблона BIM-стандарта призвано решить эту проблему.


# «СИЛКО»: BIM-технологии в конструкторском бюро

**Специалисты проектной компании «СИЛКО» рассказали «Строительному Еженедельнику» о том, как происходил переход на BIM-технологии, и об их положительном эффекте.**

**«Строительный Еженедельник» («СЕ»): Как проходит процесс внедрения BIM в сфере проектирования и строительства?**

**Е. С.:** Это сложный и трудоемкий процесс. Внедрение BIM-технологий отчасти напоминает промышленную революцию в Англии в XVIII–XIX веках, которой многие сопротивлялись. Но именно инновации как тогда, так и сейчас дают сильнейший толчок для прогресса.
Но на данный момент BIM-технология — не идеальный продукт. Приходится дорабатывать программные комплексы под наши задачи.

**Елена Силантьева, заместитель ген. директора по проектированию компании «СИЛКО»**

**Михаил Новосёлов, ведущий инженер-конструктор компании «СИЛКО»**

**М. Н.:** Проектирование в сфере информационного моделирования довольно сильно зависит от развития применяемого программного обеспечения. Если оценивать ведущие программы, то можно выделить несколько этапов: 2004 год — возможность делать эскизный проект, 2016 год — возможность делать стадию «П», 2020 год — возможность выполнения стадии «Р».

**«СЕ»: В каких программных комплексах осуществляется BIM-проектирование?**

**М. Н.:** Компания «СИЛКО» работает с Autodesk Revit, который обладает рядом ключевых преимуществ: меньшая по отношению к конкурентам стоимость, равный функционал, а также наличие открытого программного кода. Один из необходимых шагов для развития и оптимизации BIM в компании — привлечение программистов для создания собственных плагинов под повседневные нужды. Уже сформировался полноценный плагин, готовый для выхода на международный рынок с помощью платформы Autodesk App.

**«СЕ»: Как давно ваша компания перешла на проектирование с применением BIM?**

**Е. С.:** Было много сомнений насчет необходимости такого обновления. Важно было сделать прогноз потерь во времени, решить проблему поиска специалистов и обучения сотрудников — словом, оценить все возможные риски и найти решения для их компенсации.

**М. Н.:** Тем не менее, основная задача нашей компании — отвечать требованиям рынка при постоянном улучшении качества выпускаемой документации. Поэтому мы выбрали путь инвестирования в информационные технологии, в частности — в сферу BIM-моделирования. BIM — это долгосрочное вложение, и именно оно даст возможность оставаться в одном ряду с ведущими игроками рынка.

**Е. С.:** В полном объеме проекты с использованием BIM компания «СИЛКО» начала выполнять относительно недавно. В 2015 году был выполнен первый проект жилого квартала для стадии «П». Сейчас мы ведем проектирование нескольких жилых комплексов для стадии строительства «РД». Это позволяет нам оперативно реагировать на изменения в смежных разделах («АР», инженерия) и корректировать документацию. К слову, возможность использования BIM-технологий позволяет повысить качество проектной документации в разы!

**«СЕ»: Вы нанимали уже готовых специалистов или обучали своих сотрудников?**

**Е. С.:** Изначально конструкторы проходили базовый курс по программному обеспечению. И дальше на пилотном проекте оттачивали свое мастерство. Сейчас мы отошли от этой практики. Теперь конструкторы обучаются самостоятельно по мере возникающих задач. При этом помогают новичкам в этом деле. Сегодня 85% наших конструкторов являются активными пользователями BIM.
И мы продолжаем изучение программных продуктов, всех их возможностей применительно к нашим задачам.

**М. Н.:** За два года наша компания обновила программное обеспечение, компьютеры, а также провела обучение своих сотрудников. При этом формат обучения был разным: от приглашенных преподавателей до онлайн-обучения при параллельном ведении специалистами своих объектов.

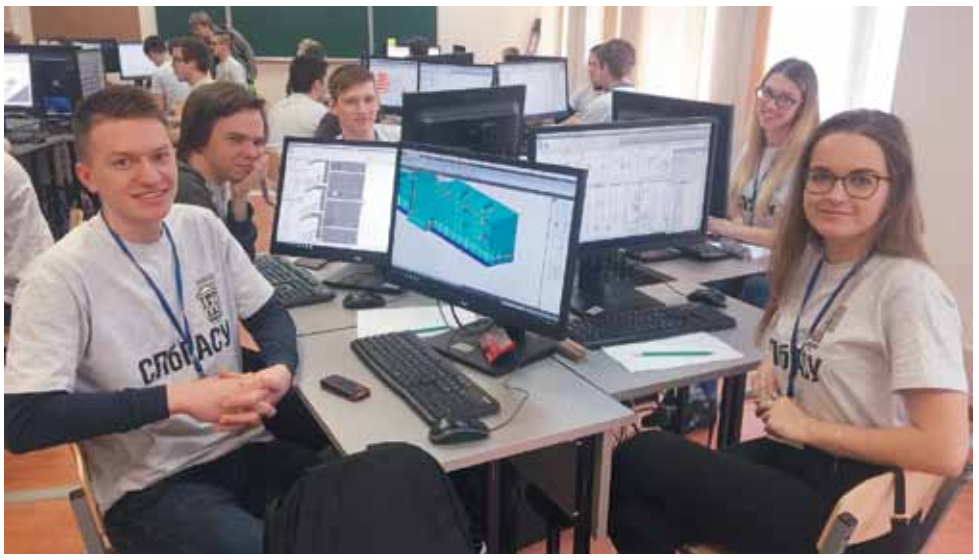
**«СЕ»: Насколько успешно применяются BIM-технологии в вашей компании?**

**М. Н.:** Несмотря на то, что решение о переходе на BIM было принято сравнительно недавно, за это время был сделан колоссальный шаг вперед.
О масштабах проектирования можете судить сами: только на данный момент в BIM ведется разработка таких объектов, как застройка квартала намываемого участка на Васильевском острове (застройщик — ООО «ЛСР.Недвижимость — Северо-Запад») проектирование жилого комплекса «Галактика» (застройщик — Группа «Эталон»), а также жилого комплекса на месте завода «Петмол» (застройщик — LEGENDA Intelligent Development).

СИЛКО
силовые конструкции

**194014, Санкт-Петербург, Манежный переулок, 3**
**+7(812)272 55 66**
**www.silco.spb.ru**

На правах рекламы



# Алексей Семёнов:
## «Процесс внедрения BIM-технологий получил серьезную поддержку»

**Максим Еланский /** Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ) активно внедряет BIM-технологии в учебный и научный процесс. По словам заведующего кафедрой ИТ СПбГАСУ к. т. н. Алексея Семёнова, сегодня изучение BIM-технологии – неотъемлемая часть подготовки высококвалифицированных специалистов.

**– Алексей Александрович, Президент РФ Владимир Путин в июле этого года дал поручение Правительству обеспечить развитие BIM-технологий. Придаст ли это осязаемый толчок развитию отрасли?**

– Согласно данному поручению, к 1 июля 2019 года должен быть выполнен целый ряд важных действий, которые станут существенным стимулом для перехода строительной отрасли на BIM-технологии. Документ четко ставит конкретные задачи, что говорит о действительно серьезном внимании руководства страны к проблеме.

Следует отметить, что важным пунктом данного поручения является вопрос обеспечения подготовки специалистов в сфере информационного моделирования в строительстве. Зачастую при решении каких-либо глобальных проблем забывают о необходимости развития соответствующей области образования, но здесь как раз наоборот: фактически, этот документ является сигналом к активным действиям для строительных вузов.

Уверен, что благодаря поручению Президента России и вниманию к этой теме процесс внедрения BIM-технологий получил серьезную поддержку и его темпы будут только возрастать.

**– Как внедряются BIM-технологии в СПбГАСУ?**

– В СПбГАСУ внедрение BIM-технологий в учебный и научный процесс началось несколько лет назад. Процесс этот не очень быстрый, поскольку связан с переходом на непривычную для многих российских вузов систему – междисциплинарное проектное обучение, когда студенты разных специальностей должны учиться работать вместе, выполняя общий проект. Только обучая студентов такой совместной работе, можно подготовить высококвалифицированного специалиста, который сразу после окончания университета сможет влиться в коллектив, работающий в рамках концепции BIM. Должен сказать, что возможность получить такой опыт вызывает у студентов колоссальный интерес.

Включение в образовательный процесс междисциплинарного совместного обучения, как и переход на все новое и современное, требует не только большой организационной работы, но и опытных преподавателей, готовых к такому переходу. К счастью, в настоящий момент в СПбГАСУ такие специалисты есть – многие имеют опыт работы в проектных организациях, где BIM-технологии уже активно применяются. Кроме того, все больше преподавателей проходят повышение квалификации по этому направлению и стремятся внедрить полученные знания в учебный процесс.

Также важным для использования возможностей современных BIM-технологий является наличие современных мощных компьютеров.

Существенным преимуществом BIM-моделирования является и то, что полученная информационная модель совместима с технологиями виртуальной и дополненной реальности и технологиями печати на 3D-принтерах.

**– В поручении Президента по BIM-технологиям говорилось и о стимулировании разработки и использования отечественного ПО. Готов ли к этому рынок?**

– К сожалению, в России внедрение BIM-технологий началось на годы позднее, чем в ряде других стран. Разработка своего программного обеспечения была инициирована давно, но не получала должного внимания и поддержки, поскольку отрасль не была готова к переходу на BIM и новые возможности интересовали только отдельные строительные компании. За это время зарубежное программное обеспечение очень активно развивалось, поэтому сейчас мы чувствуем разницу и необходимость наверстывания упущенного.

В настоящее время это отставание стремительно сокращается, поскольку разработку отечественного ПО во многом стимулирует возросший интерес строительных компаний.

В связи с этим возрос интерес и к подготовке специалистов-разработчиков программного обеспечения, то есть программистов. Одним из существенных конкурентных преимуществ в настоящее время становится знание предметной области – понимание того, как происходит процесс проектирования, строительства, эксплуатации и утилизации строительного объекта. Кстати, наш университет уже начал подготовку таких специалистов в рамках направлений подготовки бакалавриата и магистратуры «Прикладная математика и информатика». Помимо программирования и необходимых знаний из области строительства, студенты знакомятся с зарубежным и отечественным программным обеспечением. Многие из них потом проходят производственную практику в крупной компании-разработчике отечественного ПО для BIM «АСКОН».

**– Имеет ли отечественное ПО конкурентные преимущества перед западными аналогами?**

– Одними из основных преимуществ в данном случае являются сравнительно низкая стоимость, а также «заточенность» российского ПО под те ГОСТы и стандарты, которые приняты у нас в стране. Зачастую бывает очень сложно соблюсти все требования при подготовке проектной документации, используя зарубежное программное обеспечение. Некоторые вещи там просто не поменять, или же они вообще не предусмотрены.

**– Что сегодня можно сказать о внедрении технологии BIM в проектирование и строительство?**

– С каждым днем все больше строительных компаний решаются на этот шаг, ведь помимо всех очевидных преимуществ новых технологий это для них, в первую очередь, возможность удержаться на рынке, а если поторопиться – то еще и улучшить свои позиции.

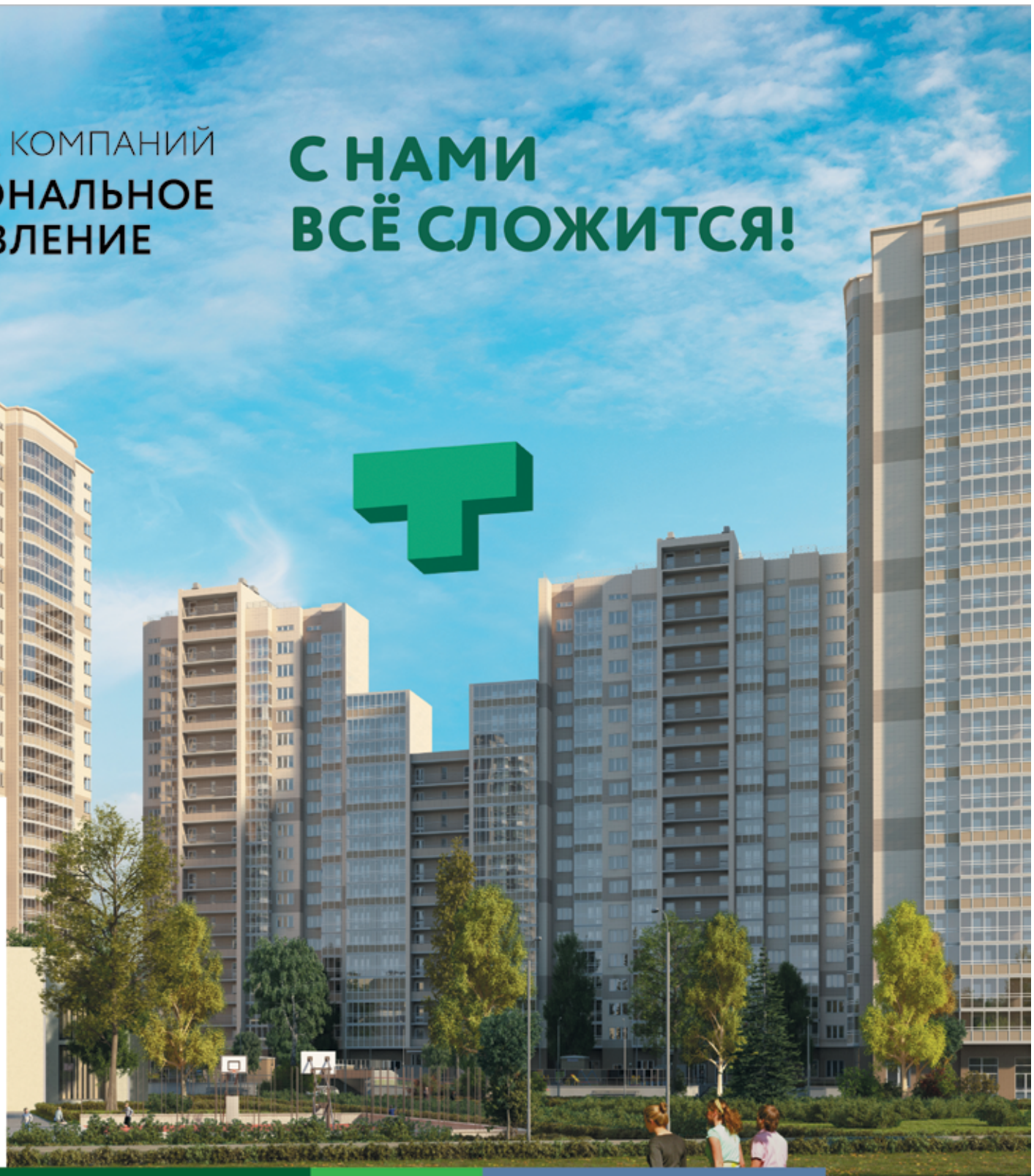
Важно понимать, что здесь нельзя все четко делить на две категории – есть в организации BIM или его нет. Информационное моделирование включает в себя очень много разделов и стадий, единовременно внедрить которые точно не получится. Этот процесс происходит постепенно.

**– Может ли BIM повлиять на оптимизацию численности персонала в компаниях?**

– Внедрение BIM, конечно же, влечет за собой некоторые изменения, но каждый случай индивидуален. Помимо возможного сокращения числа сотрудников, выполняющих схожую работу, появляются новые обязанности и, соответственно, новые должности, такие как BIM-менеджер, BIM-координатор и т. д.

ГРУППА КОМПАНИЙ
РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!



РУГК ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

РУО ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ,* РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОЦЕНКА

www.groupru.ru, тел: (812) 383-7777

Услуга включает формирование и подачу пакета документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках закона № 218-ФЗ, вступившего в силу 01.01.2017. Номер СРО 0424-2013-7842489113 от 17.05.2013.

# Пролонгированное действие

**Михаил Кулыбин /** Формат street retail в Санкт-Петербурге, понесший некоторый урон из-за кризисных явлений в российской экономике, в этом году демонстрирует положительные результаты. И, по оценке экспертов, Чемпионат мира по футболу 2018 года, часть матчей которого проходила в Северной столице, – лишь один из действующих позитивных факторов.

Фото: Никита Крючков

Чемпионат мира усилил тенденции на рынке стрит-ритейла, связанные с сезонными изменениями спроса. В преддверии мундиаля активно открывались кафе и рестораны, рассчитывая как на традиционный летний приток туристов, так и на болельщиков.

## Исторический рекорд

«Так, за первое полугодие на основных торговых улицах Петербурга было открыто свыше 80 новых кафе и ресторанов, а II квартал показал наивысшее количество открытий общепита за всю историю рынка стрит-ритейла Петербурга. И результаты крупнейшего спортивного события не разочаровали рестораторов. Впрочем, в дальнейшем мы будем наблюдать менее высокие темпы открытий новых заведений общепита», – отмечает **руководитель направления стрит-ритейла JLL в Петербурге Юлия Корчемная**. «В связи с ростом турпотока в 2018 году увеличилось количество магазинов сувенирной продукции и заведений общественного питания бюджетного формата (фастфуд, бургерные, кафе)», – соглашается **руководитель отдела исследований рынка недвижимости Maris в ассоциации с CBRE Наталия Киреева**.

**Управляющий директор PM Becar Asset Management Мария Онучина** обращает внимание на пролонгированный характер влияния ЧМ-2018 на рынок. «В ходе ЧМ в городах выделялись фанзоны и основные маршруты, по которым следовало большинство болельщиков и туристов, и эти направления получили широкое развитие с точки зрения ротации арендаторов. Там нашли место наиболее качественные и узнаваемые бренды сферы услуг: фаст-фуд, сувенирная продукция и прочее. Поскольку все спортивные объекты остались и продолжают функционировать (на их базе планируется проводить в будущем спортивные и развлекательные мероприятия), street retail в этих зонах тоже вряд ли исчезнет», – подчеркивает она.

## Быть в центре

«Рынок стрит-ритейла Петербурга в настоящий момент достаточно сбалансирован. Повышенный спрос со стороны общепита сопровождался выжидательной позицией арендаторов из других сегментов. В целом доля вакантных помещений на основных торговых улицах города во II квартале не изменилась и составила 7,5%. Также на стабильном уровне оставалась ротация арендаторов – 6,4%, что соответствует долгосрочным средним значениям», – говорит Юлия Корчемная.

А по данным Colliers International, в первом полугодии 2018 года доля свободных площадей в сегменте стрит-ритейла на центральных торговых коридорах города плавно сокращалась – с 6,5% до 6%. «Из более 900 помещений на центральных торговых коридорах Петербурга 30% арендуют кафе и рестораны, в 20% работают операторы сегмента fashion, а третье место с показателем 8% занимают компании сферы услуг разного профиля – от салонов связи до турфирм», – уточняет **директор департамента услуг для ритейлеров Colliers International Владимир Каличава**.

Главная магистраль города – Невский проспект – пользуется особым спросом среди арендаторов. По данным Maris в ассоциации с CBRE, в июле 2018 года там было вакантно лишь 3% площадей формата street retail. Рост турпотока и снижение вакансии привели к повышению арендных ставок на помещения. «Запрашиваемые ставки аренды торговых помещений на первых этажах с витриной, расположенных на участке Невского проспекта от Адмиралтейства до площади Восстания, находятся в диапазоне от 7 тыс. до 13,5 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц (не включая НДС и коммунальные услуги). На Старо-Невском проспекте – от 2,5 тыс. до 5 тыс. рублей», – говорит Наталия Киреева.

По оценке экспертов Knight Frank St Petersburg, большая потребность в качественных помещениях в преддверии Чемпионата мира по футболу 2018 года поспособствовала росту арендных ставок на главных и значимых магистралях города. Здесь увеличение ставок аренды составило в среднем 4% и 7% соответственно.

Наибольшая активность в центре была зафиксирована на Старо-Невском проспекте. «С одной стороны, во II квартале 2018 года он принял наибольшее число – восемь – новых арендаторов, с другой – демонстрировал самые высокие как квартальные, так и годовые показатели по смене ритейлеров среди ключевых торговых улиц города. Всего же, по сравнению с аналогичным периодом в 2017 году, объем пустующих торговых площадей на Старо-Невском проспекте сократился вдвое – с 8% до 4%», – отмечает Владимир Каличава. «За последние два года на Старо-Невском проспекте обновилась треть арендаторов», – добавляет Наталия Киреева.

## До самых до окраин

Впрочем, по оценке экспертов, развитие street retail не ограничивается центральной частью, но распространяется и на окраины города, и на пригородные локации, где сконцентрировано массовое жилищное строительство. Причем, там сегмент имеет свою специфику. «В новых районах комплексного освоения территорий, таких как Кудрово, Мурино, Парнас, Шушары и другие, на первых этажах жилых домов чаще всего открываются магазины шаговой доступности – минимаркеты и супермаркеты, булочные, алкомаркеты», – рассказывает Наталия Киреева.

По мнению Юлии Корчемной, по сравнению с развитыми спальными районами в локациях активной застройки высока доля интерьерных магазинов, товаров для ремонта, которые направлены на удовлетворение потребностей заселяющихся жителей района. «В качестве тренда можно выделить открытие детских развивающих центров и частных спортивных секций для детей», – говорит она.

«Ритейлеры непременно хотят получить места в центральной локации района, оставляя без внимания прилегающие улицы. Так, в Кудрово всех интересует Европейский проспект, в Мурино – бульвар Менделеева, на Парнасе – улица Фёдора Абрамова. Это стремление понятно и оправданно, поскольку именно на этих улицах сконцентрирована большая часть потоков», – добавляет Владимир Каличава.

По данным экспертов Knight Frank St Petersburg, увеличение ставок отмечено на локальных торговых улицах спальных районов, где за первое полугодие 2018 года они повысились в среднем на 6%. Основной причиной увеличения ставок является развитие инфраструктуры данных районов, что произошло вследствие заселения новых домов.

Доля свободных помещений в стрит-ритейле Санкт-Петербурга

*Источник: JLL*

# Вне зоны доступа

**Максим Еланский /** Последние поправки в Градостроительный кодекс могут существенно ограничить деятельность института негосударственной экспертизы проектной документации. По мнению специалистов, нововведения могут негативно отразиться на дальнейшем развитии строительной отрасли.

С 4 августа 2018 года вступили в силу Законы РФ № 340-ФЗ и № 342-ФЗ, внесшие очередные изменения в Градостроительный кодекс РФ, а именно в ст. 49, п. 3.4. В соответствии с ними, экспертизу строительных проектов смогут проводить только органы государственной экспертизы, если проектируемый объект находится в зоне с особыми условиями использования территорий.

В настоящее время Земельным кодексом РФ определено 28 видов таких зон, но по большинству из них органами власти не установлен порядок определения их границ, да и полных характеристик таких зон пока нет.

Фото: Никита Крючков

## Откат в прошлое

Несколько дней назад в Петербурге на площадке ГК «ННЭ» по инициативе **руководителя представительства Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС) в СЗФО Александра Орта** состоялось совещание представителей организаций, оказывающих услуги негосударственной экспертизы. В ходе совещания игроки рынка выразили свою обеспокоенность № 340-ФЗ и № 342-ФЗ и полагают, что определенные данными законами поправки в ГрК РФ могут привести к существенному ограничению деятельности института негосударственной экспертизы – и, не исключено, к его исчезновению.

Дело все в том, что даже отдельные виды зон с особыми условиями использования территорий (или их небольшая совокупность), в границах которых проектная документация подлежит исключительно государственной экспертизе, могут покрывать значительную часть городов, а в Москве, Петербурге, других городах-миллионниках – занимать их практически полностью. Фактически это означает невозможность дальнейшей работы большинства компаний, занимающихся негосударственной экспертизой.

Специалисты недоумевают по поводу целесообразности принятых изменений и привязки экспертизы к виду территориального зонирования. Они отмечают, что предметом экспертизы объекта является проверка соответствия проекта техническим регламентам. При этом сам проект согласовывается на соответствие объекта режиму зоны, согласование выдает профильный орган. Полученные согласования являются частью проекта.

Президент ГК «ННЭ» Александр Орт подчеркнул, что негосударственная экспертиза за 6 лет своего существования стала полноправным игроком строительного рынка, сделав сферу экспертизы конкурентоспособной. «Принятые законодательные поправки – это откат в прошлое. Они могут привести к возврату монополии государственной экспертизы, что чревато негативными последствиями для строительной отрасли», – отметил он.

Александр Орт напомнил, что в Петербурге в настоящее время работает 38 организаций негосударственной экспертизы, еще 14 – в СЗФО. В них задействованы более 700 специалистов. В 2017 году в макрорегионе 46% всех заключений по проектной документации было выдано негосударственной экспертизой. В этом году (по данным на август) этот показатель уже составлял 52%, что свидетельствует о востребованности негосударственной экспертизы.

**Генеральный директор ООО «Консультационное бюро «Эксперт-СПб» Александр Талбузин** заострил внимание на поспешности принятия поправок в Градостроительный кодекс. По его мнению, сделано это было неспроста – и выгодно структурам, которые в течение длительного времени добивались запрещения деятельности негосударственной экспертизы. «На мой взгляд, принятые законодательные изменения дискредитируют государственную линию на демонополизацию. В частности, они противоречат Указу Президента России № 618 от 21 декабря 2018 года «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» и утвержденному Национальному плану по развитию конкуренции в РФ на 2018–2020 годы. А также не связываются с новым Распоряжением Правительства РФ № 1697-р от 16 августа 2018 года «О плане мероприятий по развитию конкуренции в отраслях экономики РФ», который касается и строительной отрасли», – делает выводы Александр Талбузин.

**Президент группы компаний «Н.Э.П.С.» Виктор Зозуля** уверен, что от законодательных новшеств быстро пострадают все участники строительного рынка, в том числе и девелоперы. «В условиях отсутствия конкуренции у государственной экспертизы снизится качество предоставляемых услуг, появятся новые административные барьеры. Госструктуры могут просто не справиться с наплывом клиентов. Сроки прохождения экспертизы будут затягиваться, что отразится и на увеличении сроков строительства», – полагает он.

## Время на исправление

Пока представители рынка негосударственной экспертизы стараются не отчаиваться и не ставят крест на своей дальнейшей деятельности. НОЭКС уже подготовило проект письма к Президенту РФ Владимиру Путину, а также в Минстрой России с разъяснениями о сложившейся непростой ситуации.

Петербургские представители сферы негосударственной экспертизы также активизируются. На совещании они приняли резолюцию об обращении в общественные организации «Опора России», ОНФ, рабочую группу при Правительстве Санкт-Петербурга о сокращении административных барьеров, а также в полпредство Президента РФ в СЗФО и НОСТРОЙ с просьбой поддержки инициативы исключения из ГрК РФ принятой новеллы в ст. 49, п. 3.4.

В случае невозможности оперативного принятия решения органами власти по изменению законодательства, что вероятно из-за особенностей российского нормотворчества, игроки рынка предлагают установить переходный период до 1 января 2020 года в части применения данной новеллы. Предполагается, что данный срок позволит либо предпринять меры по исключению спорных изменений из ГрК РФ, либо обеспечит плавный переход от одной системы экспертизы к другой.

В течение переходного периода для компаний, оказывающих услуги негосударственной экспертизы, должна сохраниться возможность исполнения договоров, заключенных с заказчиками до момента вступления в силу 340-ФЗ по объектам, попавшим в границы зон с особыми условиями. Также игроки рынка должны иметь право провести повторную экспертизу по данным договорам.

Специалисты рынка негосударственной экспертизы надеются, что в переходный период органы власти определят конкретные сроки разработки порядка присвоения и снятия статуса зон с особыми условиями использования территорий, составления исчерпывающего списка их характеристик, проведения учета и кадастрирования уже установленных зон. Предполагается, что именно регулировка этих положений даст основания для дальнейшей полноценной деятельности организаций, предоставляющих услуги негосударственной экспертизы.

## Зоны с особыми условиями использования территорий:

1. зоны охраны объектов культурного наследия;
2. защитная зона объекта культурного наследия;
3. охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
4. охранная зона железных дорог;
5. придорожные полосы автомобильных дорог;
6. охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
7. охранная зона линий и сооружений связи;
8. приаэродромная территория;
9. зона охраняемого объекта;
10. зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
11. охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
12. охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
13. водоохранная (рыбоохранная) зона;
14. прибрежная защитная полоса;
15. округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
16. зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом РФ, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
17. зоны затопления и подтопления;
18. санитарно-защитная зона;
19. зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
20. охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
21. зона наблюдения;
22. зона безопасности с особым правовым режимом;
23. рыбоохранная зона озера Байкал;
24. рыбохозяйственная заповедная зона;
25. зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
26. охранная зона гидроэнергетического объекта;
27. охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
28. охранная зона тепловых сетей.

опрос

Представители рынка негосударственной экспертизы дали оценку законодательным новациям.

**Александр Орт, президент ГК «ННЭ», вице-президент НОЭКС:**

– Как всегда, если закон выходит без учета мнения специалистов на местах, возникает множество вопросов в процессе его исполнения. Общая болезнь всех законодательных актов – это отсутствие переходного периода по уже начатым работам, в которые вносятся изменения. В упомянутом законе очередной раз, вопреки логике и здравому смыслу, предусмотрен возврат к монополии государственной экспертизы путем открытой ликвидации института негосударственной экспертизы при формальном ее существовании.

Возврат монополии государственной экспертизы чреват негативными последствиями, присущими любой монополии. Именно цивилизованная конкуренция – одно из главных условий совершенствования любого процесса. Самое главное опасение бизнес-сообщества – это бездумное применение отдельной статьи закона без увязки с другими законодательными актами. С этим мы уже сталкивались, когда разрешения на строительство не выдаются из-за того, что проект рассмотрен негосударственной экспертизой.

Организации госэкспертизы не готовы рассмотреть дополнительно около 2500 проектов вместо негосударственных экспертиз. И еще одним из важных моментов является то, что в настоящее время в Государственной Думе РФ в первом чтении принят законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ (в части саморегулирования юридических лиц, осуществляющих негосударственную экспертизу)». Внесение Правительством РФ упомянутого законопроекта свидетельствует о той значимости, которая придается Правительством институту негосударственной экспертизы как институту создания цивилизованной конкуренции на рынке экспертизы.

**Виктор Зозуля, почетный строитель России, президент ООО «Группа компаний «Н.Э.П.С.»:**

– Принятые поправки в ГрК РФ не только могут, но уже привели к критичной ситуации. Внесенные изменения парализовали рынок негосударственной экспертизы, перепугали заказчиков и проектировщиков, все звонят и с ужасом спрашивают: «Неужели нам теперь одна дорога – в госэкспертизу?».

Отмечу, что последствия от монополии будут только негативные. Можно послушать отзывы заказчиков и проектировщиков о работе государственных экспертиз в части их отношения к заявителям – о непонятных применениях повышающих коэффициентов при расчете стоимости экспертизы, о выдаче необоснованных замечаний, об ограничениях по времени проведения экспертизы, о трудностях с подачей документации и т. д. – и станет ясно, куда катится строительная отрасль – все в тот же чиновничий беспредел.

Пора уже понять, что идея реформирования системы государственной экспертизы, принадлежащая Президенту России и высказанная им еще 15 марта 2010 года, заключающаяся в необходимости ликвидирования искусственной монополии в этой сфере, может быть решена только одним способом – полной ликвидацией государственной экспертизы субъектов Федерации.

**Анатолий Плотников, генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт»:**

– Новшество очень критично. Закон предусматривает прямой возврат к монополии госэкспертизы и фактической ликвидации института негосударственной экспертизы и результатов инженерных изысканий. Этот закон ставит крест на 337-ФЗ от 17.11.2011 и идет вразрез с Указом Президента РФ № 618 от 21.12.2017 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции».

Можно ожидать возврата государственной монополии в экспертизе, диктата чиновников на процесс экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, вероятны затягивание сроков экспертизы и задержка начала строительства объекта, что особенно чревато в свете положений Указа Президента № 204 от 07.05.2018 «О национальных целях и стратегических задачах Российской Федерации на период до 2024 года», где одной из основных целей стоит увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. м в год.

**Алексей Чепик, генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов»:**

– Строительство является одним из движителей отечественной экономики. Петербургские девелоперы перечисляют в бюджет, судя по открытым источникам, огромные деньги – и они вправе принимать решение, в какую экспертизу подавать проектную документацию. Негосударственная экспертиза – абсолютно прозрачная организация, и так работает в жестких рамках законов, норм, правил и различных подзаконных актов Минстроя, Главгосэкспертизы, имея в своем штате высокопрофессиональных экспертов (с квалификационными аттестатами), выдает заключения ничуть не хуже, чем органы госэкспертизы, а зачастую более качественные.

**Кирилл Белоусов, генеральный директор ООО «Центр экспертизы строительных проектов»:**

– Все зависит от того, как читать букву закона. На мой взгляд, ситуация неоднозначна и трактовать ее можно по-разному. Необходимо учитывать, что Земельным кодексом установлено, что Правительство РФ должно утверждать Положения по каждой из зон особого использования территорий, в том числе определять перечень ограничений в их границах. Таким образом, пока органами власти не будут разработаны в отношении каждой из этих зон соответствующие положения, в которых четко прописаны ограничения, заказчик имеет право выбирать как государственную, так и негосударственную экспертизу.

Также нужно понимать, что если зона с особыми условиями использования территории установлена, но не накладывает ограничений по размещению объекта, то необходимости в прохождении государственной экспертизы нет. Полагаю, что конечная инстанция – Служба госстройнадзора – должна тоже эту ситуацию понимать и правильно трактовать. В любом случае нам и нашим заказчикам остается ждать официальных разъяснений Минстроя или выхода Положений по зонам с особыми условиями использования территорий.

**Александр Талбузин, генеральный директор ООО «Консультационное бюро «Эксперт-СПб»:**

– Все очень критично. Проведение негосударственной экспертизы проектов строительства после выхода Федерального закона № 342-ФЗ практически парализовано, по крайней мере, в Петербурге. Застройщики не решаются направлять проектную документацию и результаты инженерных изысканий на негосударственную экспертизу из-за неопределенной позиции органов государственного строительного надзора к заключениям негосударственной экспертизы после вступления в силу п. 3.4 ч. 3 ст. 49 Градостроительного кодекса с внесенными изменениями. Таким образом, монополия государственной экспертизы провозглашена!

Ограничение деятельности организаций негосударственной экспертизы приведет к ликвидации института негосударственной экспертизы как такового. Монополия государственной экспертизы приведет к усилению коррупции в отрасли, снижению качества и увеличению сроков реализации проектов.

Изменения в законодательном регулировании рынка экспертизы уже давно назрели. Было бы целесообразным ликвидировать органы государственной экспертизы в субъектах Федерации, которые лоббируются органами власти субъектов Федерации и, по сути, являются их инструментом воздействия на строительный бизнес.

**Сергей Пичугин, генеральный директор ООО «БЭСКИТ»:**

– Считаю принятые законодательные изменения не критичными. Так как уже давно госэкспертиза и государственные учреждения (при надзоре и контроле) практически монополизировали, используя административный ресурс, рынок экспертизы и контроля.

Никаких последствий для строительной отрасли не будет, так как вся процедура экспертизы четко регламентирована Градостроительным кодексом. Надо проектировать грамотно – и проблем с госэкспертизой никогда не будет.

Также нет необходимости в дополнительных законодательных актах. Уже все «устаканено», и рынок негосударственных экспертов сам себя регулирует. Мне известны очень хорошие негосударственные экспертные компании, но они дорогие и, как считают халтурщики-проектировщики, очень придираются и копаются. А есть и такие, которые практически «за еду» выдают положительное заключение.

**Максим Яковлев, генеральный директор ООО «Эксперт-Проект»:**

– Перечень ограничений, в соответствии со ст. 106 Земельного кодекса, определяет Правительство Российской Федерации. Таким образом, вопрос оценки влияния зданий, сооружений на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, прорабатывается при подготовке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти нормативных правовых актов об утверждении соответствующих положений.

По состоянию на сегодняшний день перечень ограничений к зданиям и сооружениям федеральным органом исполнительной власти не определен. Проведение оценки влияния в рамках иных правоотношений законодательством не предусмотрено. В связи с этим застройщики могут смело продолжать сотрудничать с организациями, аккредитованными на проведение негосударственной экспертизы.

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

Реклама

Реклама

# Насколько безопасны мосты, по которым мы ездим?

Каждый поневоле начинает задумываться над этим вопросом после сообщений о новом случае обрушения моста, особенно когда сам недавно проезжал по этому мосту и даже не подозревал, насколько хрупкой и ненадежной может оказаться многотонная конструкция из стали и бетона.

Крушения мостов случаются не так уж редко и в России, и за рубежом. Не являются ли обрушение моста в Генуе, самопроизвольная разводка моста в Петербурге и множество других аварий звеньями одной цепи? О том, что же все-таки становится причиной этих катастроф – природные факторы или ошибки строителей, несоблюдение ими норм и правил – рассуждает **генеральный директор компании «ГЛЭСК» Сергей Салтыков**:

## Эксплуатация по правилам и без

– Причины разрушения мостов можно условно разделить на два типа: одни аварии становятся результатом эксплуатационных повреждений, вторые – результатом ошибок, допущенных при строительстве и проектировании.

Обрушения мостов, связанные с эксплуатационными дефектами, которые накапливались за годы службы строительных конструкций, являются наиболее частыми. Большая часть мостов в России не обследовалась десятилетиями, а разрушение асфальтного покрытия, нарушение водосточной системы и зимняя эксплуатация с применением антигололедных реагентов из года в год ведут к тому, что у металлических и железобетонных несущих конструкций моста появляются повреждения, снижающие способность воспринимать нагрузку.

Выявить подобные разрушения, например, коррозию арматуры в бетоне, возможно лишь эксперту, вооруженному специализированным дорогостоящим оборудованием. Существуют нормативные требования о необходимости регулярного обследования и мониторинга мостов. В п. 5.2 Свода правил СП 79.13330.2012 установлено, что обследование мостов должно производиться не реже одного раза в 5–7 лет, в зависимости от сложности конструкций и состояния моста.

На этом фоне удивительными выглядят заявления о «тяжелом слое асфальта» на Володарском мосту в Петербурге, толщина и плотность которого должны быть установлены проектом и контролироваться технадзором и заказчиком при производстве работ. Более правдоподобная причина самопроизвольной разводки Володарского моста – износ гидропривода и механизмов, отвечающих за разведение и фиксирование положения моста. А производилось ли обследование конструкций и механизмов моста в регламентированный срок, теперь определяет Следственный комитет.

## Строительство не без ошибок

– Несмотря на то, что каждый мост является уникальным, проектные ошибки в мостостроении встречаются довольно редко. Как правило, проектирование и экспертизу проектов мостов доверяют высококвалифицированным специалистам и строго контролируют, поэтому нештатные ситуации могут возникать лишь при внедрении новейших, мало опробованных на практике решений.

Строительство мостов происходит также под строгим авторским и строительным надзором, что не всегда помогает избежать ошибок. Наиболее частые из них связаны с нарушением технологии, в результате чего снижается несущая способность пролетов и опор моста.

Строительные конструкции мостов всегда проектируются густо армированными, с применением высокопрочных марок бетонов, но обеспечить достижение проектных значений прочности может только правильный монтаж каркаса арматуры и уход за бетоном. В нашей практике обследования встречались объекты, на которых арматура вместо установленной проектом вязки проволокой была соединена при помощи сварки, что привело к значительному снижению несущей способности. Еще чаще встречается недобор по прочности бетона или его критическая неоднородность, которые возникают в результате нарушений технологии заливки бетона и ухода за ним в начальный период набора прочности.

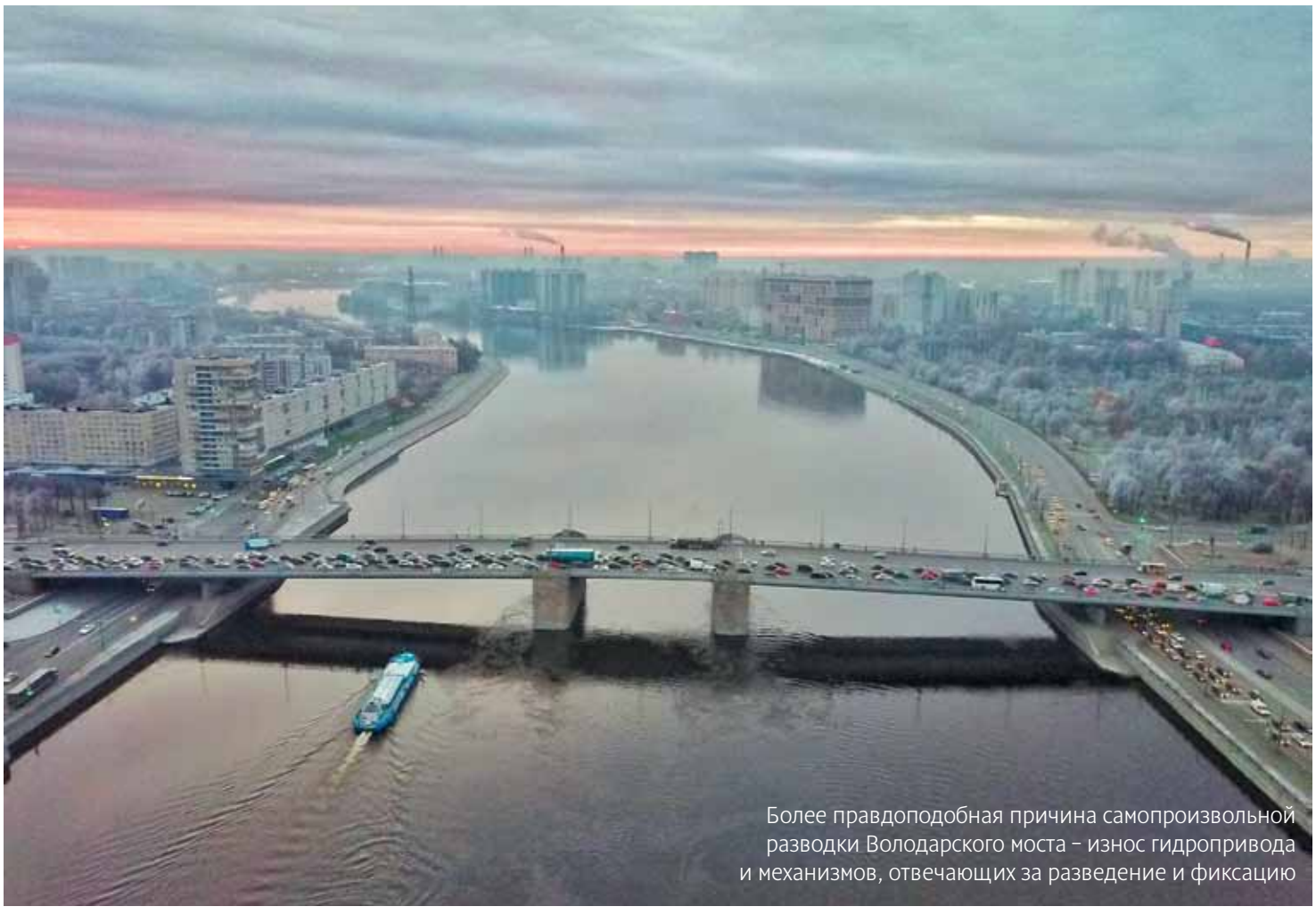
## К эксплуатации не допущен

– Исключить приемку мостов, имеющих скрытые строительные дефекты, возможно, если ввести в практику обследования мостов независимую экспертизу. В этом случае, спустя некоторое время после ввода моста в эксплуатацию, вынесение окончательного вердикта следует доверить независимым экспертам из другого региона, которые будут назначаться рандомно из перечня специализированных компаний, аккредитованных ответственной за мостовые сооружения в стране организацией. Только в этом случае каждое лицо, участвующее в строительном процессе, будет знать, что даже скрытые дефекты будут выявлены, а следом за обнаружением допущенных нарушений неотвратимо последует привлечение виновного к ответственности.

Сейчас действуют требования о необходимости проведения обследования мостов перед вводом в эксплуатацию в соответствии с п. 4.2 СП 79.13330.2012 «СНиП 3.06.07-86 Мосты и трубы. Правила обследований и испытаний». Информация о конкурсных процедурах по выбору исполнителей таких обследований размещается на сайте госзакупок, но беда в том, что технические задания на обследование новых мостов содержат лишь визуальный осмотр и выборочные обмеры строительных конструкций. Только иногда в задании можно встретить геодезическую съемку, обязательную при обследовании на первоначальном этапе для выполнения последующего мониторинга в соответствии с пп. 5.8 и 6.4 СП 274.1325800.2016 «Мосты. Мониторинг технического состояния».

Надо признать, что в наш технологичный век, когда эксперт при помощи приборов неразрушающего контроля может определить все характеристики железобетона и сделать снимки расположенной внутри арматуры, приемку мостов зачастую доверяют организациям, не имеющим ни специалистов, ни оборудования, но предложившим минимальную цену за счет отсутствия издержек: когда ничего нет, то и тратиться не на что.

Сегодня в России полностью готова законодательная база для безаварийной эксплуатации мостов, осталось только начать исполнять требования сводов правил и проводить полное обследование каждые 5–7 лет, а при вводе в эксплуатацию подтверждать соответствие построенного сооружения проекту не только наружным осмотром, но и сканированием, с испытаниями на параметры и скрытые дефекты конструкций и материалов.



Более правдоподобная причина самопроизвольной разводки Володарского моста – износ гидропривода и механизмов, отвечающих за разведение и фиксацию

8 ноября 2018 года во Всемирный День качества

# ПРАКТИЧЕСКАЯ XVI КОНФЕРЕНЦИЯ ГОРОДСКАЯ

# «ПРОБЛЕМЫ КАЧЕСТВА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ЭКСПЕРТИЗЫ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

**По поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга И. Н. Албина «Союзпетростроой» готовит серию круглых столов по различным аспектам повышения качества строительства, нацеленных на конкретное решение поднимаемой проблемы**

**И. Н. Албин (из выступления на XV конференции по качеству строительства):**

«Вопрос качества строительства на сегодняшний день стоит остро, как никогда. Он самым тесным образом связан с задачей повышения эффективности капитальных вложений и бюджетных расходов.

Качество строительства и архитектура новостроек должны соответствовать времени, сохранять черты идентичности и своеобразия, присущие Петербургу. Вопросы качества строительства в не меньшей мере зависят и от качества организации управленческого процесса. Всё большую популярность набирает принцип проектного управления, который закрепляет ответственность управленческой команды за судьбу объекта от стадии проектирования на всех этапах строительства до ввода в эксплуатацию.

Ну и наконец, важная составляющая успеха - это открытый диалог бизнеса и власти. Готовность идти навстречу друг другу, понимать актуальные проблемы города и насущные проблемы строительных организаций.

На мой взгляд, с диалогом у нас всё нормально. А если есть какие-то «белые пятна», давайте закроем их в рамках этой конференции».

## 18 сентября 2018 года, 13.30 - 15.30

**«Качество проектирования и производства работ на объектах культурного наследия в Санкт-Петербурге»**

**Место проведения:**
Центр импортозамещения и локализации
ВК «ЛЕНЭКСПО», Большой пр. В.О., 103, павильон 4
Помещение Медиацентра

**Организаторы:**
Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

**Повестка круглого стола** (проект):

**Вступительное слово**
*Лев Моисеевич Каплан*
*вице-президент, директор «Союзпетростроя»*

**1. Основные проблемы качества реставрационных работ в Санкт-Петербурге**
*С. Г. Тучинский*
*КГИОП*
*И. В. Щербакова*
*ОАО «СПБ Институт «Ленпроектреставрация»*

**2. Проблемы сметно-нормативной базы реставрационной деятельности**
*А. Н. Баркун*
*ООО «НИиПИ Спецреставрация»*
*М. В. Соболева*
*ООО «НИиПИ Спецреставрация»*
*Е. П. Кудактина*
*КГИОП*

**3. Вопросы контроля качества материалов, применяемых для реставрационных работ**
*С. Г. Тучинский КГИОП*

**4. Об объемах финансирования работ по сохранению объектов культурного наследия в бюджете Санкт-Петербурга**
*И. В. Иванова*
*Законодательное собрание Санкт-Петербурга*

## 19 сентября 2018 года, 15.00

**«Меры по усилению контроля качества проектирования и строительства в Санкт-Петербурге»**

**Место проведения**:
Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3
конференц-зал Службы государственного строительного надзора и экспертизы

**Организаторы:**
Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

**Повестка круглого стола** (проект):

**Вступительное слово**
*Е. Н. Ким Служба госстройнадзора и экспертизы*
*Л. М. Каплан «Союзпетростроой»*

**1. Наиболее типичные нарушения качества строительства объектов в Санкт-Петербурге и рекомендации по их устранению.**
*К. Н. Шмыков Служба госстройнадзора и экспертизы*

**2. О возможности перехода на «цифровые» модели контроля качества, как части «информационной модели строительства» (электронные Журналы работ; фотофиксация; электронные Акты скрытых работ и пр. с привязкой к РД; электронная ИД и т. д.)**
*М. О. Гришин Института по управлению проектами (PMI)*
*И. Д. Алексеев ООО «Сэтл Сити»*

**3. О возможности проведения Координационным советом Службы регулярного анализа заключений экспертизы на предмет выявления типовых ошибок проектной документации с размещением результатов в открытом доступе на сайте Службы**
*Е. В. Чеготова Служба госстройнадзора и экспертизы*
*А. С. Карпов Центр экспертиз ЭКОМ*

**4. Об обеспечении пожарной безопасности торговых и многофункциональных центров**
*М. А. Иванов Служба госстройнадзора и экспертизы*

## 26 сентября 2018 года, 11.00 - 14.00

**«Качество ценообразования и сметного дела»**

**Место проведения:**
Комитет по строительству Санкт-Петербурга,
Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, ауд. 217

**Организаторы:**
Союз инженеров-сметчиков
Комитет по строительству Санкт-Петербурга
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

**Повестка круглого стола** (проект):

**Вступительное слово**
*Л. М. Каплан «Союзпетростроой»*

**1. Общие вопросы реформы ценообразования в строительстве и перехода на ресурсный метод. Практические вопросы подготовки, оформления и представления смет, в том числе при банковском сопровождении счетов застройщиков**
*П. В. Горячкин Союз инженеров-сметчиков*

**2. Подготовка ИОГВ к составлению смет на объекты государственного заказа по новой системе и обязательным сметным ценам ФГИС ЦС Минстроя**
*В. И. Величко Комитет по строительству*
*А. В. Шашков КРТИ*

**3. Проблемы ценообразования и разработки смет при капитальном ремонте жилых домов**
*Д. Е. Шабуров Фонд капитального ремонта СПб*

**4. Влияние реформы ценообразования на расчеты при строительстве инвестиционных объектов**
*А. Ю. Фурман ЗАО «Рикэл»*

**5. Проблемы составления смет при расчетах с подрядными организациями**
*представитель ЗАО «Инжпетрострой»*

**6. Особенности ценообразования при строительстве объектов транспортной инфраструктуры**
*В. С. Прокопович ООО «УК «СМТ»*

**7. Актуальные вопросы по разработке проектов ГЭСН**
*П. С. Тюнин ООО «Центр стоимостного инжиниринга»*

**8. Подготовка предложений в адрес Министерства строительства РФ**

**9. Оценка возможного влияния реформы ценообразования при реализации строительных проектов в СПб**

Кроме того, запланировано проведение двух круглых столов по вопросам качества строительства транспортной и инженерной инфраструктуры (на согласовании с соответствующими профильными комитетами). Принимаются предложения по их повестке.

Титульный партнер: SetlCity

Генеральный партнер: KNAUF Немецкий стандарт

Генеральный партнер: ЦДС Строим для жизни

Официальные партнеры: Строительный трест. Объединение профессионалов; pioneer; alfa

Генеральный информационный партнер: Строительный еженедельник

Официальный медиа-партнер: stopress.ru

Обязательная регистрация по тел. 275-46-69, e-mail: prsouz@sp.ru
или на странице мероприятия в facebook
Подробная информация — на сайте «Союзпетростроя» www.spbssk.ru

Реклама

АСН инфо Агентство строительных новостей

## НОВОСТИ

**Территорию для строительства «Белорусского квартала» в Петербурге подготовят к концу 2019 года.** Об этом сообщил председатель городского Комитета по строительству Леонид Кулаков на Форуме делового сотрудничества между Санкт-Петербургом и Минском. В части реализации данного проекта государственной программой Санкт-Петербурга, пишет портал **asninfo.ru**, предусмотрены мероприятия по проектированию инженерной подготовки территории «Белорусского квартала», включая инженерное и инженерно-транспортное обеспечение. По итогам проведенных конкурсных процедур, по этим работам уже определен исполнитель – «Ленпромтранспроект», который к концу 2019 года планирует завершить работы. Симметричный проект «Петербургский квартал» будет реализован в Минске.

**Разработкой технико-экономического обоснования (ТЭО) трамвайной линии от станции метро «Улица Дыбенко» до Кудрово с заездом в квартал «Новый Оккервиль» займется АО «Институт «Стройпроект».** Компания, как сообщает портал **asninfo.ru**, выиграла конкурс, организованный Дирекцией по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Работы над разработкой ТЭО будут выполнены за 10,9 млн рублей. Срок окончания – II квартал 2019 года. Саму трамвайную линию до Кудрово предполагается построить в 2023 году. Работы будут выполняться по концессии.

# Технологии будущего в строительстве. Куда мы движемся?

**Современный мир всецело объят идеей цифровизации. Высокие технологии проникают сегодня во все сферы бизнеса, и рынок недвижимости не является исключением. Государственная политика, в свою очередь, также нацелена на всестороннее внедрение и применение высокотехнологичных решений на всех этапах строительства.**

**С 19 по 21 сентября 2018 года** в Москве состоится центральное событие рынка недвижимости – **XII Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE**. В программе форума темам digital-технологий будет посвящено несколько сессий. Рассмотрим главные из них.

**19 сентября – PROPTECH MEETING.** Сессия состоит из двух частей:

**1.** ДИСКУССИЯ «Умный девелопмент в эпоху SMART: гид по возможностям»;

**2.** ЛАБОРАТОРИЯ «Инновации в деталях: решения, доступные для девелопера современного рынка».

Среди спикеров дискуссии – исполнительные директора PropTech Russia – компании, которая обладает командой экспертов, использующих собственные методики анализа бизнес-процессов, внедрения технологий информационного моделирования и анализа рыночных решений в области строительства.

PROPTECH – это радикально новый подход к приобретению, эксплуатации и управлению недвижимостью. Это технологичное направление подразумевает и применение передовых бизнес-моделей, и использование современных информационно-цифровых решений, таких как Big Data, blockchain, виртуальная и дополненная реальность, «Интернет вещей» и многое другое.

На PROPTECH MEETING Вы узнаете всё – от тенденций и прогнозов рынка PropTech до 3D- и VR-моделирования многоквартирных жилых домов.

**20 сентября – практическая конференция «BIM Tech in Real Estate: современная модель цифровых коммуникаций».**

BIM-технологии – это технологии информационного моделирования, целью которых является комплексное управление полным жизненным циклом здания – от проектирования до сноса. Внедрение BIM на российском рынке недвижимости происходит не первый год. О том, какие результаты уже достигнуты, готов ли рынок к цифровому взаимодействию, какие особенности необходимо учитывать при организации строительно-монтажных работ в структуре информационной модели, Вы узнаете на практической конференции «BIM Tech in Real Estate». Она состоит из трех частей и рассчитана на целый день, чтобы максимально полно и емко ответить на волнующие участников рынка вопросы применения BIM.

**В программе конференции:**

- Моделирование городской среды
- Цифровая стройка: реперные точки переходного периода
- Эксплуатация на базе информационной модели

**В числе спикеров** – руководители таких компаний, как ГК «Спектрум», Pro.rent, PropTech Russia, КПМГ, КРОК, ОМКСервис, ОДАС Сколково, AECOM.

Вот лишь **некоторые вопросы, которые будут рассмотрены на конференции**:

- Обзор доступных на рынке BIM-решений в области FM-управления
- Проблемы интеграции и преимущества использования BIM FM
- Как переформатировать объект под эксплуатацию на основе BIM
- Оптимизация жизненного цикла здания: Commissioning и CMMS
- Организация деятельности генподрядчика в структуре информационной модели. Тонкости, которые важно учитывать
- Опыт эксплуатации с применением информационной модели: успешные кейсы
- Как экономить на стадии строительства? BIM-оценка стоимости CMP

Сегодня рынок девелопмента переживает период модернизации, время диктует свои правила. Чтобы оставаться в курсе последних тенденций, принимайте участие в цифровых сессиях форума PROESTATE 2018.

На правах рекламы

**20 сентября отмечает День рождения Леонид Владимирович Кулаков, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга**

### Уважаемый Леонид Владимирович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и от меня лично примите искренние поздравления Днем рождения!

Благодаря Вашей деятельности в Санкт-Петербурге возводятся необходимые современные социальные и инфраструктурные объекты, ведется жилищная застройка, городская среда активно меняется.

Позвольте пожелать Вам энергии на достижение поставленных целей и дальнейшей созидательной и плодотворной работы на благо нашего города.

Пусть Ваша жизнь будет наполнена профессиональными и личными успехами, поддержкой коллег и близких Вам людей.

От всей души желаю Вам и Вашим близким крепкого здоровья, счастья и благополучия!

*Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев*

### Уважаемый Леонид Владимирович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Я знаю Вас как ответственного человека и опытного управленца. Благодаря Вашему профессионализму, целеустремленному характеру, трудолюбию Вы заслужили авторитет и уважение коллег по госслужбе и представителей строительного рынка Санкт-Петербурга.

Я хочу пожелать Вам, чтобы в дальнейшем работа радовала Вас своими результатами, а впереди у Вас были только интересные проекты, задачи и новые победы. Здоровья, хорошего настроения, успехов во всех начинаниях!

*Председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга С. В. Харлашкин*

### Уважаемый Леонид Владимирович!

Поздравляем с Днем рождения!

Желаем крепкого здоровья, удачи, счастья, благополучия и исполнения задуманного!

Пусть каждый день приносит только положительные эмоции!

Пусть Вас всегда окружают ответственные коллеги, а работа дарит радость!

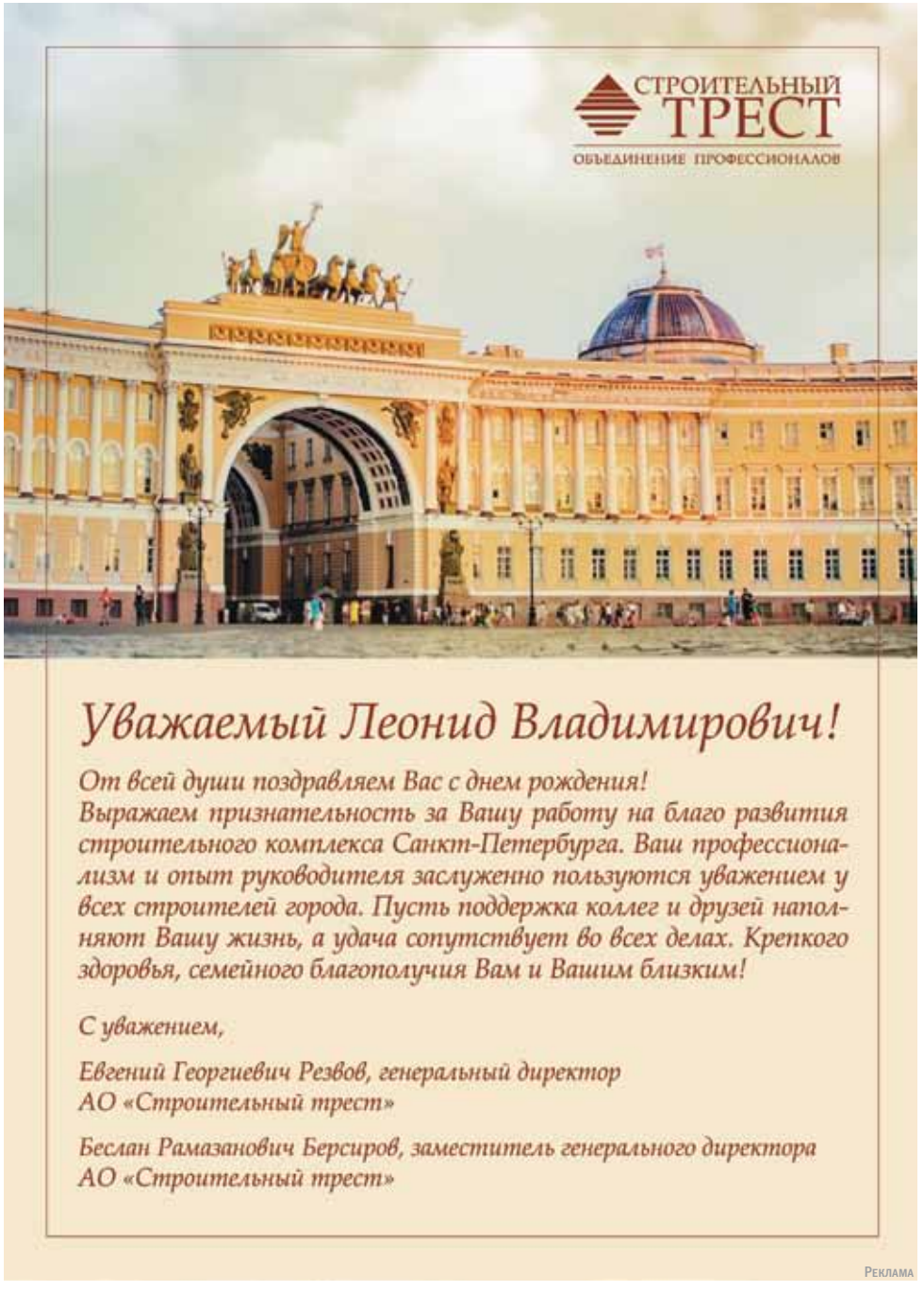
*Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Е. Н. Ким*

### Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите искренние поздравления с Днем Вашего рождения!

От всей души желаем Вам и Вашим близким крепкого здоровья, понимания и поддержки близких, удачи в осуществлении Ваших планов!

*Председатель КГИОП С. В. Макаров*



Реклама

Дальпитерстрой
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

20 лет на рынке недвижимости

Входит в 3-ку лидеров по объемам строительства в СПб и Лен. области *

Регулярный партнер города по гос. закупкам жилья

# КВАРТИРЫ НА ЮГЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

к. 33.1
25,4 м²
1,7 млн.р.**

## ЖК «Шушары»

Ⓜ «Купчино» 5 минут на транспорте

тел.: 305-36-36

Офис продаж: Лиговский пр., д.94, к.2

www.dalpiterstroy.ru

* Согласно исследованиям, проведенным Национальным объединением застройщиков жилья совместно с порталом www.erzrf.ru на 2018 год.
** Указана стоимость квартиры общей площадью 25,4 кв. м в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский пр., участок 12 (северо-западнее дома 3, корпус 1, литера А по Вишерской ул.). С проектной декларацией можно ознакомиться в отделе продаж компании по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., 94, к. 2, или на сайте www.dalpiterstroy.ru. Рассрочку предоставляет застройщик ООО "СК "Дальпитерстрой".

DEMOLITION COMPANY

# IRON

## ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

SINCE 1991


190068, Россия, Санкт-Петербург,
наб. кан. Грибоедова, 109/8.
Тел. +7 (812) 714-53-22
Факс +7 (812) 714-44-69
info@ironcompany.ru
www.ironcompany.ru

109/8 Griboedov Canal emb.,
St. Petersburg, Russia, 190068
Tel. +7 (812) 714-53-22
Fax +7 (812) 714-44-69
info@ironcompany.ru
www.ironcompany.ru


реклама