



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

События

Власти Ленобласти намерены забирать проблемные объекты у застройщиков, передавать их ЛеноблАИЖК и достраивать на внебюджетные деньги.

Достроить под гарантии, стр. 2

Круглый стол

На III Ежегодном Инвестиционном форуме эксперты говорили о необходимости государственной поддержки частных инвесторов.



Не частная история, стр. 6-7

ВРЕМЯ ПЕРВЫХ – ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ № 1



Александр Никитин – о формировании центра BIM-компетенций.

BIM-технологии

стр. 9

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92



ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ



АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ



ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

ГИБКА www.szmetal.ru

TERRA
дом и парк

РОССТРОЙИНВЕСТ

м. ЧЕРНАЯ РЕЧКА

331-50-00

1-к. квартиры

3,8
от м. ЧЕРНАЯ РЕЧКА

БИЗНЕС
лайт

Застройщик ООО «РСТ-Терра». Проектная декларация на сайте r1876.ru
Адрес участка: г. Санкт-Петербург, Звониманская улица, дом 3, литера А

РЕКЛАМА

«Теневая» стройка

По данным Центробанка РФ, почти треть всех «серых» финансовых услуг в России приходится на строительную сферу. Сами строители говорят, что это похоже на правду. Но скоро объем живых денег в отрасли будет ограничен законом – и проблема исчезнет сама собой. (Подробнее на стр. 3)

ELMASO



Мы строим из модулей!

Современные быстровозводимые дома и здания.

Производятся в России с 2010 г.

elmaco.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

Главный редактор:

Дарья Борисовна Литвинова

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

Заместитель главного редактора:

Михаил Кулыбин

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

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая

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

Над номером работали:

Никита Крючков, Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR:

Татьяна Погалова

E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел:

Олег Колмыков

E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:

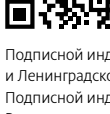
Наталья Белецкая (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова, Серафима Редут

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 «BIM-технологии», «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.
Издаётся 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 № 131
Подписано в печать по графику 16.11.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 16.11.2018 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



Андрей Чибис, заместитель главы Минстроя РФ:

«Реализацию проекта «Умный город», к которой приступил Минстрой, можно сравнить с переходом от пейджеров к смартфонам».

Подробности на стр. 5



Цифра номера

на 1 пункт

снизился индекс «кредитного здоровья» россиян в III квартале 2018 года, по данным НБКИ

Подробности на стр. 13

Достроить под гарантии

Максим Еланский / Власти Ленинградской области намерены забирать проблемные объекты у застройщиков, передавать их ЛенОблАИЖК и достраивать на внебюджетные деньги. ➔

С 2019 года власти Ленобласти намерены использовать новую схему достройки проблемных объектов. Она предполагает передачу застройщиком своего долгостроя Ленинградскому областному Агентству ипотечного кредитования (на 100% – «дочка» областного правительства), которое будет оператором завершения работ.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отметил, что такая схема работы будет использоваться в работе с застройщиками, уже не имеющими собственных средств для завершения строительства. ЛенОблАИЖК под гарантии регионального правительства будет достраивать проблемный объект на внебюджетные, в том числе кредитные деньги. «Важный момент: мы готовы забирать объекты у недобросовестных застройщиков, в так называемом «голеньком» виде, т. е. при наличии технической документации, земельного участка, других активов, но без кредиторской и дебиторской задолженности. Разбираться, кому должен застройщик и кто должен ему, мы не собираемся», – подчеркнул глава региона.

Александр Дрозденко добавил, что данная схема достройки проблемных объектов более короткая, чем используемая сейчас, предполагающая банкротство застройщика и затем создание ЖСК. Правда, она будет применяться в самом крайнем случае, а именно если на про-

блемный объект не нашелся девелопер, желающий достроить его без участия ЛенОблАИЖК. Вероятнее всего, через регионального оператора будет завершаться строительство объектов таких компаний, как «Норманн», «Навис» и «Главстройкомплекс».

Для узаконивания такой схемы достройки жилья власти Ленобласти уже обратились в Минстрой РФ для корректировки федерального законодательства. Инициатива региона уже получила предварительное одобрение. Предполагается, что аналогичная процедура работы с долгостроями будет использоваться и после банкротства застройщика.

Как отмечает старший юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Сергей Лебедев, в настоящее время передать проблемный объект новому лицу можно только в рамках банкротства старого. В среднем процедура банкротства длится около двух с половиной лет. «Законодательное ускорение достройки проблемных объектов действительно необходимо. Сложность в том, что большая часть объектов и земля под ними являются банковским залогом. Вывести недострой из-под него будет достаточно сложно, если на это нет четкого взаимного согласия», – считает эксперт.

Кроме внедрения новой схемы достройки проблемных объектов, областные чиновники с 2019 года будут более строго следить за выполнением девело-

перами обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры. Застройщикам, использующим помещения (изначально проектируемые под амбулатории или детские сады) по нецелевому назначению, если нарушения не будут устранены, грозит отмена разрешений на строительство других проектов. При этом сами соцобъекты, которые заявлены застройщиком в его проектах, должны быть переданы в госсобственность.

Также решено, что из региональной программы «Социальные объекты в обмен на налоги» будут исключены муниципалитеты первого уровня в качестве стороны договора. Это связано с тем, что некоторые муниципальные власти выдвигают бесосновательные требования к застройщикам. Добросовестные девелоперы получают преференции по участию в федеральной программе по выкупу соцобъектов «Стимул».

КСТАТИ

В Ленинградской области в 2019 году начнет действие новая программа переселения граждан из аварийного жилья. В ее рамках предполагается расселить 195 тыс. кв. м аварийного жилья, где сейчас проживают около 11 тыс. человек. На эти цели предусмотрено финансирование, свыше 11 млрд рублей, из которых 7,5 млрд выделяются из федерального бюджета, 3,7 млрд – из областного.

А деньги – потом

Виктор Краснов / Выкуп Смольным социальных объектов у девелоперов зачастую происходит в рассрочку сроком на пять лет. Игроки рынка считают, что данная схема выкупа серьезно ограничивает их работу, в том числе по строительству новых объектов социнфраструктуры.

Строительная компания «Дальпитерстрой» отправила обращение вр. и. о. губернатора Петербурга Александру Беглову. Девелопер попросил градоначальника разобратся в ситуации с выкупом у него городом дошкольного учреждения в Шушарах. Детский сад расположен на первых этажах трех жилых домов: ул. Вишерская, 1, корп. 1 (площадь – 171 кв. м); Вилеровский пер., 8 (387 кв. м); и Старорусский проспект, 6 (1257 кв. м). Застройщик отмечает, что дошкольное учреждение уже работает, но город до сих пор не выкупил помещения. Более того, по

объекту на Старорусском проспекте от чиновников поступило предложение о выкупе его в рассрочку в течение пяти лет. В компании «Дальпитерстрой» с такой схемой выкупа не согласны. «Такая длительная рассрочка приведет к замедлению развития районов застройки. Если строители получают деньги за социальный объект сразу после сдачи, они вкладывают их в следующий – и система работает. А так вкладывать становится нечего», – комментирует ситуацию заместитель руководителя службы заказчика ООО «СК «Дальпитерстрой» Александр Борисов. Представители компании также подчеркивают, что желание города выкупать соцобъекты с рассрочкой в пять лет противоречит логике, потому что бюджет планируется на три года. Через пять лет держать обещание, возможно, придется другим людям. Это не дает застройщику адекватно планировать свою работу в долгосрочной перспективе.

Отметим, что схема выкупа соцобъекта в течение пяти лет Смольным была запущена в 2016 году, параллельно с единовременным вариантом. В настоящее время рассрочка применяется все чаще. Как пояснили «Строительному Еженедельнику» в городском Комитете имущественных отношений, это позволяет снизить нагрузку на бюджет, но при этом приобрести необходимые объекты. Помещение на Старорусском проспекте пока планируется выкупить на основании ранее достигнутых договоренностей между городом и застройщиком, а также соответствующей заявки районной администрации, т. е. в этом году. Помещения детских садов на Вишерской улице и в Вилеровском переулке – также в числе объектов, приобретаемых в 2018 году. Выкуп будет осуществлен, как только Правительство Петербурга утвердит соответствующее постановление о бюджетных инвестициях, подготовленное районной администрацией. Проект постановления со стороны КИО уже согласован. Управляющий директор центра развития недвижимости

Becar Asset Management Ольга Шарыгина отмечает, что если социальные объекты – это проблема практически всех застройщиков жилья, то выкуп подобных объектов – проблема города. «Мы знаем ситуации, когда такие объекты даже спустя много лет не были выкуплены по различным причинам. То, что предлагается рассрочка, уже можно считать не худшим вариантом развития событий. Но это достаточно «большое место» застройщиков. Важно понимать, что девелоперы вкладывают собственные деньги, что эти объекты отнимают часть их оборота и средства, которые могли бы пойти на другие объекты. Социальные объекты нужны и важны, их значимость никто не оспаривает, но финансовые отношения с городом должны быть максимально прозрачными. Достаточно выполнять обязательства, условия контрактов, соблюдать сроки и суммы, касающиеся выкупа, перед застройщиками. Если четкие правила не будут работать, тогда можно говорить о необходимости их корректировки», – делает выводы эксперт.

«Теневая» стройка

Михаил Светлов / По данным Центробанка РФ, почти треть всех «серых» финансовых услуг в России приходится на строительную сферу. Сами строители говорят, что это похоже на правду. ➔

Центробанк РФ впервые обнародовал данные о ситуации с «серыми» финансовыми схемами в разных отраслях экономики. По сведениям регулятора, самый большой объем теневых финансовых услуг (30% от общего объема) в первом полугодии этого года пришелся на строительную сферу, еще 20% – на оптово-розничную торговлю стройматериалами и промтоварами, и 13% на продажу товаров народного потребления.

Основные «серые» операции в сфере строительства – обналичивание денежных средств и их вывод за рубеж по фиктивным основаниям. Это позволяет уйти от уплаты налогов, легализовать доходы, полученные преступным путем, а также – скрыть факты коррупции, говорят в ЦБ. «Серая» наличность, по данным регулятора, используется для расчетов с нанятыми в обход трудового законодательства рабочими-мигрантами, а также для взяток многочисленным контролерам и чиновникам.

Участники рынка с оценками ЦБ не спорят, но пытаются по-своему объяснить негативную статистику регулятора. «Почему такие печальные цифры по стройке? Потому что в этой сфере есть еще какие-то живые деньги, а не просто заемный капитал. Но ситуация уже существенно изменилась благодаря усилению контроля за расходами застройщиков, введению спецсчетов, а также использованию программных продуктов в налоговой. Они позволяют сверять сразу всю

цепочку операций по расчетам контрагентов. Некоторые меры контроля в настоящее время очевидно излишни (например, в рамках Закона № 115-ФЗ даже добросовестные компании сталкиваются с необоснованными отказами в проведении ряда операций). Но будем надеяться, что это временные перекосы», – говорит **партнер адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов**.

«Помните, три года назад преступники расстреляли омонцовцев, перевозивших «черный нал» на строительные площадки в Мурино? Но тогда проблема «черного нала» в стройке для Центробанка была

нологические ресурсы взять стройку под контроль, чего раньше не было. И выставить на всеобщее обозрение проблему, победив которую, ЦБ заработает политические очки в битве элит», – говорит **коммерческий директор архитектурного бюро «Тикканен» Вячеслав Засухин**.

«На сегодняшний день организован серьезный контроль со стороны государственных органов за строительной сферой. Налоговые органы осуществляют полный сквозной контроль практически всех цепочек платежей. Если в какой-то момент в цепочке возникает недобросовестный участник, она вся подвергается встречной

Основные «серые» операции в сфере строительства – обналичивание денежных средств и их вывод за рубеж

явно «неочевидной». Почему же сейчас Центробанк обозначил эту проблему? Произошли тектонические изменения в деле борьбы глобальных и национальных элит за право эмитировать деньги ЦБ. В стране переизбрали президента, переназначили глав Центробанка и Правительства, поменяли губернаторский корпус, зачистили банковскую систему и ушли от схемы долевого строительства через изменение законодательства. Теперь у Центробанка появились законные и тех-

проверке. И это известно уже всем. Тем более, значительный вес сейчас приобрела репутация. Игры с незаконными финансовыми инструментами могут стоить для строительной компании очень и очень дорого. Поэтому серьезные игроки рынка в рамках своей деятельности тщательно следят за чистотой юридических и финансовых процессов», – заключил **заместитель генерального директора компании «MASTER Девелопмент» Владимир Антонов**.

АСН **инфо** **НОВОСТИ**
Агентство строительных новостей

➔ **ИСГ «Мавис» досрочно получено разрешение на ввод в эксплуатацию 1-го и 2-го корпусов ЖК «Цвета Радуги».**

1-й корпус представляет собой 16-этажный двухсекционный дом на 435 квартир, 2-й – 16-этажный односекционный дом на 160 квартир. Строительство зданий выполнено по кирпично-монолитной технологии. Территория домов благоустроена развивающей детской площадкой, скамейками для отдыха, а также площадкой с тренажерной зоной workout. Напомним, жилой комплекс «Цвета Радуги» состоит из семи корпусов, высотностью от 14 до 16 этажей. Срок сдачи 3-го корпуса запланирован на 20 июля 2019 года, срок сдачи 4-го корпуса – на 30 августа 2020 года.

➔ **На территории ЖК «Чистый Ручей» во Всеволожском районе Ленобласти компания «Петрострой» построит детский сад.** После ввода в эксплуатацию он будет передан в управление муниципальной администрации Сертолово. Объект займет два корпуса и будет рассчитан на 510 воспитанников. В зданиях разместятся группы для детей, раздевалки, буфетные зоны, залы для музыкальных и спортивных занятий. В настоящее время продолжают проектные работы. Ввод в эксплуатацию намечен на 2021 год. Для воспитанников будут созданы все условия для активных игр и занятий на свежем воздухе. Планируется установить многофункциональные игровые и спортивные площадки разных форматов для всех возрастов.



БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

Государственная историко-культурная
ЭКСПЕРТИЗА проектной документации
на проведение работ по сохранению
объектов культурного наследия



25 лет экспертной деятельности

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

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



Информационный портал «Адвокат Строителя».

Все, что нужно знать о строительном праве.

+7 921 912-73-29
advocat-stroitel.ru

РЕКЛАМА

**ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ
ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»**

26 ноября • Саморегулирование • Технологии и материалы: Сухие строительные смеси; Управление бизнес-процессами в строительстве • Индустриальная недвижимость • Транспортная инфраструктура	10 декабря • Новости по Санкт-Петербургу • Точки роста: Шушары • Коммерческая недвижимость • Технологии и материалы: Рынок металлопроката • Где комфортно жить
3 декабря • Спецвыпуск к Съезду строителей • Опрос к Съезду строителей • Высотное строительство • BIM • Технологии и материалы: Газобетон	17 декабря • Энергетика и инженерная инфраструктура • Жилье • Законодательство • Лифтовое оборудование

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50



В Петербурге наградили лучших инвесторов

Ольга Фельдман / На прошлой неделе в Планетарии на набережной Обводного канала состоялась торжественная церемония награждения победителей конкурса «Инвестор года». Председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк вручила награды в шести номинациях за реализацию лучших инвестиционных проектов в 2017 году. ➔

В номинации «Лучший проект в сфере транспортной инфраструктуры» приз получило ООО «Максима Телеком СЗ» за проект «Создание беспроводной сети Wi-Fi в подвижном составе и на станциях Петербургского метрополитена». В номинации «Инвестор года в сфере промышленности» в категории до 3 млрд рублей лучшим стало ООО «Юнилевер Русь» с проектом «Аврора. Строительство производственно-складского корпуса». В категории от 3 млрд рублей в той же номинации победителем стало ООО «Герофарм» с проектом «Создание объектов капитального строительства фармацевтической промышленности (завода по производству фармацевтических субстанций для инновационных лекарственных препаратов в соответствии со стандартами GMP) в Санкт-Петербурге».

За развитие технологий наградили АО «Эр-телеком Холдинг». В этой номинации победил проект «Развертывание на территории Санкт-Петербурга беспроводной сети LoRaWAN». В номинации «Лучший инвестиционный проект в социальной сфере» победила «Группа ЛСР» с проектом «Дом сопровождаемого проживания для людей с нарушениями интеллектуального и физического развития». Проект ООО «Арт-технологии» – «Планетарий № 1», в котором проходила церемония, – стал победителем в номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере сохранения объектов историко-культурного наследия». За лучший инвестиционный проект в сфере культуры и туризма в категории до 3 млрд рублей награду полу-

чило ООО «Тандем-истейт» (проект «1-я очередь центра дизайна "Артплей СПб"»). В категории от 3 млрд рублей в той же номинации наградили ООО «Лотте Отель Санкт-Петербург» за «Отель Lotte». «Приятно отметить, что с каждым годом количество участников конкурса растет. Компании, которые реализуют инвестиционные проекты, своими добрыми делами поднимают качество жизни в Петербурге», – отметила Ирина Бабюк. Специальные награды партнера премии – ПАО «Сбербанк» – были вручены ЗАО «Северный город», ЗАО «Первая мебельная фабрика» и ООО «АО «ГОЗ Обуховский завод». В торжественном мероприятии приняли участие руководители компаний, члены Правительства Санкт-Петербурга, деятели культуры и представители СМИ.

Премия «Инвестор года» учреждена в 2015 году. Награда Правительства Санкт-Петербурга является престижной формой признания заслуг российских и зарубежных инвесторов, осуществивших наибольший вклад в социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга.



Фото: Пресс-служба Комитета по инвестициям Петербурга

ОПОРНИКОВ: **PROEVENTS** **ARE** **ГДА** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **АСИ ИНФО**

16+

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '18

Санкт-Петербург
12 ДЕКАБРЯ

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: **ОТЕЛЬ FOUR SEASONS LION PALACE, ВОЗНЕСЕНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 1**

WWW.PRO-CONFERENCE.RU

РЕКЛАМА

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XVI СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

6 декабря 2018 года Начало в 17:00

Центр импортозамещения и локализации Санкт-Петербурга (ВК «Ленэкспо», павильон № 4, конференц-зал)

Партнеры съезда: **НОСТРОЙ** **ЛСР** **МЕТРОСТРОЙ** **Эталон ЛенСпецСМУ** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Дополнительная информация и предварительная регистрация: **Союз строительных объединений и организаций**

www.stroysoyuz.ru
(812) 714-23-81, 570-30-63
ssoo_info@mail.ru

16+

РЕКЛАМА

Умная стратегия

Михаил Добрецов / Развитие Санкт-Петербурга как современного «умного города», комфортного для жизни, невозможно без создания комплексной стратегии, учитывающей все многообразные и сложные задачи, стоящие перед мегаполисом. А ее грамотная разработка, в свою очередь, невозможна без «умных» цифровых технологий. Об этом говорили эксперты, принявшие участие в III Инвестиционном форуме. ➤

III Инвестиционный форум, прошедший в Петербурге 12–13 ноября 2018 года, посетило более 800 участников из 13 стран и 17 регионов РФ; среди них – представители федеральных и региональных органов власти, международных и российских финансовых институтов, топ-менеджеры инвестиционных компаний, руководители бизнес-сообществ, финансовых институтов и общественных организаций, а также эксперты инвестиционной отрасли.

Деловая программа форума, включавшая пленарное заседание и работу в 17 специализированных секциях, была объединена главной темой «Инвестиционные вызовы мегаполисам – потенциал Санкт-Петербурга». Она охватывала самый широкий круг актуальных вопросов: от новых принципов региональной политики до конкретных мер по поддержке бизнеса, от социального предпринимательства и обеспечения комфортного делового климата в городе до экспортной политики и развития фармацевтического кластера.

Напомним, Инвестиционный форум – крупнейшая региональная площадка для обсуждения инвестиционной проблематики. Организатором мероприятия выступает Комитет по инвестициям Смольного. «Строительный Еженедельник» – информационный партнер.

Единым фронтом

Тон мероприятию задал **вр. и. о. губернатора Санкт-Петербурга Александр Беглов**, выступивший с инвестиционным посланием. В нем глава города наметил основные направления городской политики в сфере развития Северной столицы в целом и совершенствования инвестиционной политики в частности. Необходимо отметить, что многие мысли, высказанные Александром Бегловым, нашли затем развитие в выступлениях других участников форума, что говорит о близости мыслей городских властей и бизнес-сообщества и не может не радовать.

Отметив имеющиеся достижения в деле улучшения делового климата, вр. и. о. губернатора подчеркнул: «В сегодняшних условиях требуется «перезагрузка» всей системы работы с инвесторами. Для запуска нового цикла инвестиций правительство города намерено не только совершенствовать существующие процедуры, с которыми сталкивается бизнес, но и менять, хочу подчеркнуть, и структуру органов власти. Недопустимо, когда на получение в аренду земельного участка уходит до десяти месяцев, а иногда и несколько лет. Правительство Петербурга готово активно вести диалог и оказывать содействие бизнес-сообществу».

Эта мысль нашла полную поддержку участников форума. Так, **генеральный директор «Группы ЛСР» Максим Соколов**, напомнив, что строительная сфера традиционно является крупнейшей сферой привлечения инвестиций в регионе и прямым мультипликатором для пяти смежных отраслей, отметил: «Для дальнейшего динамичного развития экономики Петербурга нужен открытый диалог между властью и бизнесом – как на региональном, так и на федеральном уровне. Пока никто не представляет, как отреагирует рынок на

Фото: Никита Крючков



введение новых норм в Закон № 214-ФЗ. Поэтому сейчас этот диалог особенно необходим».

Добавить «ума»

Городские власти отчетливо понимают, что ни привлечение новых инвестиций в экономику Северной столицы, ни вообще эффективное развитие мегаполиса невозможны без развития и распространения «умных технологий», что предусматривается и «майским указом» Президента России Владимира Путина.

«Правительство Петербурга приняло принципиальное решение о модернизации города по всем направлениям развития.

13% составляет доля Петербурга в общем объеме привлечения иностранных инвестиций в Россию, по данным Ассоциации европейского бизнеса

Мы намерены использовать все имеющиеся в нашем распоряжении финансовые и административные ресурсы для сбалансированного роста. Пространственное развитие мегаполиса должно сочетаться с обязательным резервированием территорий для создания рабочих мест в новых высокотехнологичных отраслях, с инвестициями в цифровую экономику, рынки Национальной технологической инициативы, в новую энергетику и «зеленые» производства», – подчеркнул Александр Беглов.

О развитии Петербурга как «умного города» и федеральных инициативах в этой сфере много говорил и **замглавы Минстроя РФ Андрей Чибис**. «Сейчас перед нами стоит задача перейти от пайджегов к смартфонам», – так образно он охарактеризовал стоящие перед страной задачи в сфере цифровизации.

По его словам, в рамках программы «Умный город» российским мегаполисам,

в том числе Петербургу, предстоит создать полноценную 3D-модель города – цифровой комплекс централизованной статистической и оперативной информации, а также онлайн-аналитики по вопросам экономики, безопасности, госуправления, госуслуг, социальной поддержки, экологии и др. «Цель нашего проекта – повышение качества принятия решений, удобства ведения бизнеса, качества жизни людей в целом. «Умный город» – это не гаджеты; это, прежде всего, – идеология, это система принятия разумных, рациональных и эффективных решений. Только это позволит создать по-настоящему комфортную среду», – отметил Андрей Чибис.

О важности именно фактора роста комфортности жизни говорили и другие эксперты. «Надо понимать, что «умный город», – это не тот город, где много гаджетов, а тот, в котором комфортно жить. В настоящее время, при все большей мобильности граждан, в том числе квалифицированных специалистов, без которых невозможно никакое развитие ни в одной сфере, этот фактор становится особенно актуальным», – подчеркнул **генеральный директор компании Biosad Дмитрий Морозов**.

Стратегическое мышление

Решение стоящих перед городом грандиозных задач неосуществимо без продуманной стратегии развития. И эта тема стала одной из центральных в дискуссиях на форуме. «Нужно понимать, каким должен быть наш вклад в настоящее и будущее

города. Правительство ставит перед собой задачу совместно с петербуржцами принять план стратегического развития Северной столицы. Мы будем использовать и развивать свои конкурентные преимущества, конкретные способности и конкретные возможности нашего города во всех абсолютно отраслях», – отметил Александр Беглов.

Председатель Совета директоров ОАО «СТАРТ Девелопмент» Захар Смушкин также коснулся этого вопроса. «Петербургу необходимо определиться с вопросами собственной идентичности. Нужно понять, что может стать драйвером развития города, исходя из его специфики и имеющегося потенциала в самых разных областях. Необходимо осмыслить и принять стратегию дальнейшего развития Северной столицы. Предыдущая городская администрация вела серьезную работу в этом направлении, и хочется надеяться на преемственность в этом вопросе», – отметил он.

По мнению бизнесмена, стратегия Петербурга может быть принята уже в 2019 году. «Без этого основополагающего документа эффективное и динамичное развитие такого сложного и многостороннего организма, как наш мегаполис, просто невозможно. Думаю, разработка документа должна вестись в открытой форме, к этому целесообразно привлечь различные экспертные советы, существующие при губернаторе и городских ведомствах – Совет по инвестициям, Экономический совет, Совет по наследию, Градостроительный совет и др. В результате нужно сформировать базу для интенсивного развития Петербурга. Пока развитие, к сожалению, носит по-преимуществу экстенсивный характер», – считает Захар Смушкин.

Андрей Чибис подчеркнул важность «умных технологий» и в этом вопросе. «Сегодня много говорится о важности формирования стратегии Петербурга. Это, действительно, очень актуальная задача. Но на основании чего ее готовить? Необходимы информационные базы, массивы данных, грамотный их анализ. И в совокупности именно это позволит сформировать современную стратегию, учитывающую весь комплекс проблем, стоящих перед городом», – считает замминистра.

Захар Смушкин согласился, что без «умных технологий» невозможно развивать инженерную и транспортную инфраструктуру, отставание по которым тормозит привлечение инвестиций. «То же касается вопросов управления. Здесь переоценить цифровые системы «умного города» просто невозможно», – подчеркнул он. Бизнесмен считает также, что стратегия Петербурга обязательно должна включать в себя «Цифровой Генплан» и «Цифровой Фонд имущества», работа с которыми призвана радикально упростить деятельность инвесторов.

Мнение



Александр Беглов, вр. и. о. губернатора Санкт-Петербурга:



– Комфортная среда тесно связана и с развитием городской инфраструктуры. Многочасовое стояние в пробках, ввод в эксплуатацию жилья без детских садов, школ, поликлиник и больниц негативно сказывается на жителях и «убивает» инвестиционный климат.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Фото: Никита Крючков



Константин Сторожев:
«Частные инвесторы, по сути, вкладываются в развитие туристической сферы, но, к сожалению, не имеют поддержки на уровне города»

Не частная история

Ольга Фельдман / Гостиничный бизнес, street retail вносят существенный вклад в экономику города. На заседании круглого стола «Частные инвестиции в недвижимость», состоявшегося в Санкт-Петербурге в рамках III Ежегодного Инвестиционного форума, эксперты говорили о необходимости государственной поддержки частных инвесторов. ➤

Модераторами мероприятия выступили генеральный директор ООО «Вало Сервис», председатель экспертного совета по апарт-отелям и сервисным апартаментам Российской гильдии управляющих и девелоперов Константин Сторожев и главный редактор газеты «Строительный Еженедельник» Дарья Литвинова.

Объединить усилия

По данным аналитиков Knight Frank, с начала 2018 года общий объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 112 млрд рублей – на 12% меньше, чем за тот же период 2017-го. Падение активности инвесторов эксперты объясняют ослаблением национальной валюты и новыми санкциями, введенными в отношении России.

Больше всего денег (57%) было инвестировано в Москве и Московской области, 38% – пришлось на Петербург. Оставшиеся 5% поделили между собой Новосибирск, Волгоград, Воронеж и Калугу. Причем в годовой динамике доля вложений в столичную агломерацию сократилась с 84% до 57%, тогда как доля Северной столицы, напротив, выросла – с 12% до 38%.

Петербург – крупный туристический центр страны. В сентябре этого года городской Комитет по развитию туризма подвел окончательные итоги Чемпионата мира по футболу. Только с 14 июня по 15 июля Северную столицу посетили более 1 млн туристов, из них 400 тыс. человек – граждане РФ. Такая динамика потока туристов гарантирует значительный рост числа гостей за весь 2018 год.

В последнее время роль частного инвестора на рынке недвижимости заметно растет. Сегодня это не просто покупка отдельных квартир с целью перепродажи. Частные инвесторы объединяют усилия для выхода на рынок или с целью расширения своего присутствия на нем.

Жилье: интересно, но рискованно

«Жилье было и остается, к сожалению, безальтернативным движением капитала, – констатировал **руководитель проекта Lifedeluxe Сергей Бобашев**. – Ничего не изменилось за последние 20 лет. Банковская система не предоставляет столь же эффективных инструментов, а фондовые рынки остались тайной за семью печатями для частного инвестора».

Купить квартиру и через какое-то время перепродать ее, сыграв на росте цен, – самый простой путь для частного инвестора. «Но если в 2006–2008 годах,

между тем, что строится в районах, близких к центру города, на территориях бывших промпредприятий, и некоторыми объектами, например, в Приморском районе, сегодня минимальна. Условно говоря, 100–120 тыс. рублей за 1 кв. м – это тот промежуток, где классы «бизнес» и «комфорт» начинают пересекаться, и у покупателя появляется выбор – жить в спальном районе или близко к центру города».

«Доходность от сдачи квартир в долгосрочную аренду никогда не была высокой. В среднем сегодня – 5,2% годовых. Это с учетом того, что надо платить налоги, делать косметический ремонт, покупать бытовую технику, а время от времени

таких же удобных и выгодных для инвестора инструментов: высокая доходность (в среднем 9% годовых), различные программы доходности, профессиональная управляющая компания».

Сервисные апартаменты – лучшая альтернатива арендному жилью, считает она: «Сейчас на рынок выходят уже представители поколений Y и Z – именно они и будут жителями таких проектов. Для них важны локация, гостиничный сервис, безопасность и постоянный доступ в Интернет».

В Петербурге энергично развиваются деловой и событийный туризм. «Гостиничный фонд прирастает в основном отелями уровня «четыре звезды». Вместе с тем недостает недорогого качественного размещения – гостиниц двух и трех «звезд». Апартаменты смогут восполнить этот дефицит», – уверена Марина Сторожева.

Гостиницы: высокий порог

Растущий сегмент апарт-отелей действительно может составить конкуренцию гостиницам, признает **управляющий партнер Cronwell Hotels & Resorts, генеральный директор Cronwell Management Алексей Мусакин**. «Безусловно, дешевле привлекать ресурсы на строительство объектов среди большого количества частных инвесторов, но с другой стороны – с сотней инвесторов сложнее договориться, чем с двумя или тремя», – отметил он.

Доходность в гостиничном сегменте в среднем – 7–8% годовых. Вместе с тем круг инвесторов, которых можно привлечь к проекту создания отеля, достаточно узок, сетует Алексей Мусакин: «Сейчас государство пытается поддерживать гостиничный бизнес. Для игроков этого сегмента существенно снижен порог для получения статуса стратегического инвестора, но этого недостаточно. Сейчас в проект нужно вложить не менее 1,5 млрд рублей. Мы пытались снизить этот порог до 500–600 млн, но пока это невозможно.

100–120 тыс. рублей за 1 кв. м – это промежуток, где классы «бизнес» и «комфорт» начинают пересекаться

когда рост цены квадратного метра в год на вторичном рынке превышал 100%, это было весьма выгодной схемой, то сегодня ежегодное увеличение цены на 3% ставит под сомнение целесообразность всех этих манипуляций», – заметил Сергей Бобашев.

Рынок новостроек, по его мнению, по-прежнему представляет интерес, хотя и здесь риски растут: «На Парнасе, например, сейчас сложилась сумасшедшая конкуренция. Одновременно в одной локации продается около 500 квартир-студий и по примерно одинаковым ценам. Из них около 100 продается на первичном рынке и 400 – на вторичном. По некоторым локациям происходит откровенное заговаривание, и покупка квартиры даже на этапе котлована не представляет никакого интереса». Впрочем, если угадать с локацией, можно получить 15% годовых и больше, добавил эксперт.

Интересная ситуация складывается в сегменте бизнес-класса, отметил Сергей Бобашев: «Разница в цене квадратного метра

квартира простаивает», – отмечает Сергей Бобашев. По его мнению, вполне успешным проектом (25% годовых) может быть расселение и перепрофилирование коммунальных квартир в холсты или офисы. Но подходящих объектов на рынке немного.

Апарт-отели: стремительный рост

Петербургский рынок апартаментов развивается стремительно. По данным Colliers International, за последние два года доля апартаментов в новых проектах в черте города увеличилась с 4% до 8%. Спрос растет так же быстро, как и предложение. С начала 2018 года в Петербурге было продано более 3 тыс. апартаментов, и это на 11% больше, чем за весь 2017 год.

Директор по продажам апарт-комплекса VALO Марина Сторожева объясняет успех апартаментов тем, что это прежде всего продукт инвестиционный: «Рынок сегодня не предлагает



Дарья Литвинова,
главный
редактор газеты
«Строительный
Еженедельник»



Сейчас разрабатывается проект поддержки гостиниц, от 50 номеров, но в основном он касается налоговых льгот».

Туристическое законодательство меняется. Так, с 1 января 2019 года вступает в силу Закон «Об основах туристской деятельности в РФ» и, среди прочего, будет содержать определение понятий «средство размещения», «гостиница» и т. д., а также введет обязательную классификацию объектов индустрии.

Введение «звездности» – большой плюс для рынка, считает Алексей Мусакин: «Классификация серьезно усложнит жизнь частным отелям в жилищном фонде. Я думаю, высвободится примерно 30% потенциального спроса. Это тот потенциал, которым смогут воспользоваться и апарт-отели».

«Апарт-проекты сейчас властью воспринимаются как уход от градостроительных ограничений и отчислений за социальную инфраструктуру, – отметил **генеральный**



Анна Лапченко,
руководитель
отдела торговой
недвижимости,
Knight Frank
St Petersburg



30–50 млн рублей. Те помещения, которые есть на рынке, окупаются не менее чем за 10–13 лет, однако все равно пользуются достаточно стабильным спросом», – рассказала Анна Лапченко.

Офисы: не для всех

Офисы – стабильный и весьма доходный инструмент для частного инвестора (около 10% годовых), считает **Алексей Фёдоров, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций Maris в ассоциации с CBRE.**

В Москве сегмент доходных бизнес-центров растет. Например, в кризис 2014 года московская компания Central Properties, столкнувшись с падением спроса, вывела на столичный рынок такой продукт. «Объекты были достроены и сданы в эксплуатацию, помещения сдавались в аренду по длинным договорам и хорошей арендной ставкой. А затем эти блоки



Константин Сторожев, гене-
ральный дирек-
тор ООО «Вало
Сервис», предсе-
датель экспертно-
го совета по апарт-
отелям и сервис-
ным апартаментам
Российской гиль-
дии управляющих
и девелоперов



Марина Сторожева,
директор по
продажам
апарт-комплекса
VALO



Сергей Бобашев,
руководитель
проекта Lifedeluxe



Алексей Фёдоров,
руководитель
отдела рынков
капитала
и инвестиций,
Maris
в ассоциации
с CBRE



Алексей Мусакин,
управляющий
партнер Cronwell
Hotels & Resorts,
генеральный
директор Cronwell
Management



Фотоотчет
с мероприятия
смотрите на новостном
портале «АСН-инфо»
(www.asninfo.ru)



Видеоотчет
с мероприятия
смотрите на новостном
портале «АСН-инфо»
(www.asninfo.ru)



АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **ГК Docklands development приступила к созданию собственного отельного оператора.** Консультантом проекта выступает Cushman & Wakefield.

«По многочисленным обращениям собственников номерного фонда лофт-квартала Docklands мы инициировали аудиторскую проверку УК и выявили ряд нарушений. В интересах инвесторов было принято решение отказаться от сотрудничества с компанией Zenith Property Management и сосредоточиться на создании собственного оператора», – говорит генеральный директор ГК Docklands development Татьяна Шашина.

На сегодняшний день при активном содействии специалистов Cushman & Wakefield формируется корпус менеджеров нового оператора. Девелопер не только производит ротацию кадров, но и разрабатывает принципиально новые условия для инвесторов, меняет программное обеспечение и модернизирует всю систему работы апарт-отеля. Новая команда уже приступила к выполнению своих обязанностей и оказанию всего комплекса услуг по сдаче апартментов в аренду. Эта же компания займется управлением второй очереди лофт-квартала.

➔ **Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга, проведя анализ поступающей в ведомство информации, посчитала необходимым разъяснить вопросы, связанные со строительством и покупкой апартментов.**

В разъяснении отмечается, что граждане при покупке апартментов должны учитывать следующие риски. Такие помещения по закону облагаются налогом, размер которого превышает налог на жилье. Апартменты не предназначены для постоянного проживания, поэтому регистрация по месту жительства невозможна. Отсутствие прописки лишает граждан права на региональные социальные гарантии и льготы (например, пособие по рождению ребенка, льготы инвалидам и пенсионерам и т. д.). Кроме этого, плата за коммунальные услуги будет больше, чем за квартиру. В связи с этим Госстройнадзор рекомендует гражданам при рассмотрении возможности покупки жилья обращать внимание на разрешение на строительство – ведь под видом квартиры иногда предлагается приобрести апартменты. Граждане должны быть осведомлены о том, какую именно недвижимость они приобретают, считают в ведомстве.

Высвободится примерно 30% спроса. Это тот потенциал, которым смогут воспользоваться и апарт-отели

директор ООО «Вало Сервис» Константин Сторожев. – При том, что их реализацию финансируют частные инвесторы. Они, по сути, вкладываются в развитие туристической сферы, но, к сожалению, не имеют поддержки на уровне города».

Street retail: устойчивость к внешним факторам

Средняя доходность от аренды помещений в street retail – 10% годовых. **Руководитель отдела торговой недвижимости Knight Frank St Petersburg Анна Лапченко** считает, что этот сегмент коммерческой недвижимости – один из самых устойчивых к внешним экономическим факторам, ведь ликвидное помещение всегда найдет своего арендатора.

Важны определенный метраж, выгодная локация, возможность перепланировки и ремонта, технические и коммуникационные возможности, безопасность.

«Интерес к торговой недвижимости всегда стабильно высокий, на ликвидные помещения спрос превышает предложение. У нас нескончаемый поток запросов на покупку объектов стоимостью от

были сформированы в инвестиционный продукт. Есть и другие примеры», – говорит эксперт. Так, в 2015 году NAI Besar открыла продажи действующего арендного бизнеса в БЦ «Станция» в Москве. Вход в проект составлял 2,5 млн рублей.

В Петербурге этот формат еще не получил широкого распространения. По мнению Алексея Фёдорова, неуспешность доходных офисных зданий в Северной столице связана со скандалами, которые сопровождали строительство некоторых проектов. Например, товарно-фондовой биржи «Санкт-Петербург», когда городские власти неожиданно обнаружили, что уже возведенное здание уродует вид на Стрелку Васильевского острова. «Все эти истории показательны – и крупные застройщики, которые могли бы этот сегмент освоить, не спешат рисковать», – резюмировал он.

Но, как считает эксперт, в будущем московские концепции могут быть успешно применены к Петербургу: «Северная столица, конечно, скромнее по объемам, но в реализации таких проектов важны прежде всего смелый девелопер и грамотный консультант».

Строительный

Экономь время!
Читай качественную прессу!

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

тел. 605-00-50 e-mail: podpiska@asninfo.ru

РЕКЛАМА

ФОТОСТУДИЯ АСН

АСН-инфо
ASNINFO.RU

- Фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок
- Выездные фотосессии с оборудованием
- Event-фотосъемка
- Заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли
- Фотоархивы деловых мероприятий
- Заказ видеоотчетов бизнес-событий стройкомплекса

РЕКЛАМА

Догнать и перегнать

Михаил Добрецов / Долгое время Россия отставала от развитых стран в применении BIM-технологий. Однако в последние годы и в нашей стране они получили активное развитие. С нынешним положением России в «гонке BIM-вооружений» пытается разобраться «Строительный Еженедельник». ➔

По оценке экспертов, мнение о том, что по развитию BIM-технологий Россия критически отстает от других стран, сегодня уже устарело. «Нельзя сказать, что сейчас Россия находится в явных аутсайдерах в какой-то из сфер применения BIM. На наш взгляд, динамика распространения цифровых технологий в строительной отрасли примерно равномерна по всему миру», – отмечает **руководитель отдела BIM-проектирования АЕСОМ (Россия) Андрей Кумсков**.

При этом специалисты отмечают, что внедрение BIM-технологий на российском рынке происходит неравномерно. В каких-то вопросах мы вполне конкурентоспособны на международном уровне, а где-то сохраняются недоработки.

Отстаем

Опрошенные эксперты единодушно отмечают бурное развитие в последние годы практик информационного моделирования в строительстве в России. Однако есть сферы, в которых наблюдается досадное отставание. «Говоря о BIM в широком смысле, как о решениях, которые охватывают все рабочие процессы, нужно признать, что многие проектные компании уже добились определенных успехов. Что касается практики строительства и ЖКХ, мы еще в самом начале пути. С одной стороны, сотрудники в этих сферах пока не готовы работать с информационными моделями, и нет понимания, как использовать их наполнение. С другой – инвесторы на данном этапе не заинтересованы вкладывать значительные средства в перестройку рабочих процессов на основе BIM», – признает **начальник отдела информационного моделирования Института территориального развития Павел Семенцов**.

«Многие специалисты все равно продолжают работать с давно изученными и понятными программными комплексами. Происходит это потому, что в процессе внедрения BIM не всегда есть время на эксперименты с новыми программами, а сроки выпуска проектной документации всегда сжаты. Также надо грамотно распределить затраты на приобретение лицензированного программного обеспечения», – добавляет **генеральный директор ООО «Институт современных строительных технологий» Антон Савельев**.

Руководитель BIM-мастерской Проектного института № 1 Александр Никитин отмечает серьезное отставание в сфере нормативов и самой технологии взаимодействия субъектов рынка. «Так или



иначе, развитие BIM-моделирования упирается в проблему отсталости нормативной базы, а по некоторым вопросам – ее полного отсутствия. Кроме того, сейчас постепенно приходит понимание, что стадия «Проект», соответствующая требованиям нынешнего законодательства, – устарела, необходимо рассмотреть увеличение ее детализации, хотя бы по части инженерного обеспечения», – говорит он.

Андрей Кумсков также считает, что стоит обратить внимание на формирование собственных нормативов, регламентирующих BIM. «В России сейчас уделяется много внимания разработке соответствующих стандартов в области цифровизации проектирования, строительства и эксплуатации, даже больше, чем в некоторых европейских странах. Тем не менее, в настоящее время наши стандарты не могут похвастаться той зрелостью, которой мы достигли в практическом применении BIM», – говорит он.

Определенную роль играют даже политические факторы. «В тех сферах, где российские компании имеют доступ к новейшим технологиям, уровень их использования достаточно высокий – и мне кажется, ничуть не ниже уровня западных стран. Однако в сферах, где применяются, например, специализированные сервисы, к которым мы не имеем доступа по разным причинам, уровень развития, безусловно, низкий или нулевой. Например, BIM 360. Сервис сам по себе недорогой, при этом удобный для всех участников стройки, но по причине санкций не получает до сих пор взрывного распространения. Это является одним

из факторов медленного выхода BIM на стройку», – рассказывает **заместитель директора по развитию нового бизнеса «ПСС Грайтек» Павел Балобанов**.

В целом эксперты выражают надежду, что и в этих вопросах ситуация в России улучшится. «На мой взгляд, к этому может подтолкнуть реализация комплексных проектов по развитию территорий с применением передовых технологий, таких, как «умный город», – отмечает Павел Семенцов.

Догнали

«Те проектные организации, которые уже внедрили BIM-технологии, могут составить хорошую конкуренцию иностранным коллегам», – считает Антон Савельев. «Кроме того, в строительстве и эксплуатации есть отдельные передовые решения, например, по мониторингу инженерных систем, несущих конструкций, антитеррористической защищенности. В уникальных объектах, например, в Олимпийском парке в Сочи, «Москва-Сити», «Лахта Центре», также применяются продвинутые системы мониторинга на основе датчиков и программного обеспечения отечественного производства», – добавляет Павел Семенцов.

Заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов отмечает, что в России появились застройщики, которые достигли прогресса во внедрении BIM-технологий, опередив по некоторым параметрам даже коллег из Финляндии и Швеции. «Правда, иногда при высокой детализации сама

цифровая модель и проект остаются лишь на уровне документации. При этом в Европе менее проработанные проекты активнее используются в продажах, для расчета затрат на строительство и эксплуатацию. Правительство РФ заявило о своем намерении обязать всех участников рынка использовать BIM-моделирование в проектировании и стройке уже к 2020 году. Тем не менее, пока еще остается много пробелов в этой части. Технически в Петербурге готовы к использованию 3D-информационной модели, но нужно действовать поступательно: стараться со временем сделать это привычкой», – заключает он.

«Российская школа проектирования и компетенции, накопленные при реализации технологии информационного моделирования, а также соотношение стоимости привлечения российских и западных проектировщиков создают конкурентное преимущество для привлечения наших специалистов к выполнению иностранных проектов. АЕСОМ имеет успешный опыт выполнения проектов международной командой, когда проектировщики из разных стран работают одновременно над одним проектом», – отмечает Андрей Кумсков.

Перегоняем?

Не все эксперты считают, что есть BIM-проблематика, в которой россияне смогли в чем-то превзойти своих зарубежных коллег. «Среди проектных организаций применение BIM достаточно распространено, есть компании, которые могут составить конкуренцию на международном поле. Но, на мой взгляд, прорывных решений в российском BIM пока не найдено, хотя отрасль активно развивается и это дает определенные надежды в будущем», – отмечает Павел Семенцов.

Однако некоторые настроены более оптимистично. «Традиционно вне конкуренции у нас – программирование. Визуализации, связанные с BIM, создаются на высоком уровне и, на мой взгляд, являются лучшими в Европе. В России также создаются большие комплексные проекты высокой детализации. К тому же использование цифровой модели здания у нас обходится дешевле, чем за границей. Поэтому российские компании активно выходят на иностранные рынки: выстраивают цифровую модель строительства, снимают объекты с помощью дронов, отслеживают ход работ и пр.», – говорит Александр Свинолобов. По его словам, у Бонава есть ряд проектов, которые превосходят европейские и имеют в сводной модели более 1,2 млн детальных объектов высокого качества.

«Благодаря детальной проработке рабочей документации и строгим требованиям к оформлению, наши проектировщики до глубоких деталей осваивают программы, в которых работают, изобретают нестандартные приемы работы. Интерес и вовлеченность российских проектировщиков в сферу автоматизации выделяют наши проектные команды на фоне иностранных коллег», – добавляет Андрей Кумсков.



Мнение



Павел Семенцов, начальник отдела информационного моделирования Института территориального развития:

– В нашем институте принято стратегическое решение о переводе всех

выполняемых проектов в BIM. Руководство организации очень серьезно подходит к данному вопросу, понимая, что это залог конкурентоспособности в долгосрочной перспективе. Поэтому мы занимаемся не только поддержкой текущих проектов, мы создали и постоянно совершенствуем корпоративный стандарт работы с BIM-моделями, а также планомерно дорабатываем и customизируем под наши нужды программное обеспечение, создавая единое рабочее пространство для эффективного взаимодействия всей проектной команды.



Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

– Самое большое наше достижение этого года – налаживание прямой связи BIM со сметной программой Sigma. Таким образом, обеспечена двусторонняя связь проектирования и затрат на строительство. Сейчас мы также занимаемся внедрением этой связи в процесс закупок.



Андрей Кумсков, руководитель отдела BIM-проектирования АЕСОМ (Россия):

– Одно из самых значимых достижений последнего

времени – готовность российского BIM выйти на стройку, переместиться из проектных офисов на стройплощадку. За годы бурного роста в сфере проектирования компании накопили колоссальный опыт, который создает надежный фундамент для дальнейшего роста. Мне кажется, стройка быстрее, чем проектирование, примет BIM – и через два-три года мы получим много положительных примеров реализации BIM на стройке.



Павел Балобанов, заместитель директора по развитию нового бизнеса «ПСС Грайтек»:

– Мы расширили свою образовательную функцию и учредили конкурс BIM Challenge для сту-

дентов, с целью знакомства молодого поколения с BIM на практике. Конкурс проходит полтора месяца и на данный момент разделен на 3 части, в каждой из которых команды студентов могут себя почувствовать в роли заказчика, генпроектировщика и генподрядчика. Первый такой конкурс завершился в Политехническом университете Петербурга 13 ноября. Следующий планируется провести в НГАСУ в феврале 2019 года. Приглашаем все университеты к этому движению!

Время первых – Проектный институт № 1

Многие компании начали реализовывать свои программы по цифровой трансформации еще в 2013–2014 годах, подразумевая под этим изменение модели работы. За прошедшее пятилетие они накопили значительный опыт, успешный и не очень. Поэтому в настоящее время так важна роль организаций, которые готовы делиться информацией, чтобы у других появилась возможность избежать ошибок. Сегодня, как и всегда, Проектный институт № 1 берет на себя смелость первым внедрять новые цифровые решения, открывая игрокам рынка свои изобретения. 📌

Александр Никитин: «Формируем центр BIM-компетенций»

BIM-технологии стремительно ворвались в процесс проектирования и строительства. Об эффективности и рациональности их использования сказано уже немало, но пока далеко не все освоили новшество. Проектный институт № 1 не только сам перешел на BIM-решения, но и готов помочь сделать это и другим, сообщил «Строительному Еженедельнику» руководитель BIM-мастерской предприятия Александр Никитин.

– **Александр Александрович, когда Проектный институт № 1 перешел на BIM-технологии?**

– Активный переход на использование технологий информационного моделирования мы начали в начале 2015 года. Одной из важных вех в нашем развитии стала разработка BIM-манифеста. BIM-манифест был утвержден руководством компании в 2017 году. Мы приняли за основы важные для движения вперед принципы и каждый день их последовательно развиваем. Вот, например, «BIM – это без ошибок». Здесь мы имеем в виду такие болезненные и дорогостоящие ошибки, как конфликты инженерных сетей и строительных конструкций. Трехмерное представление объекта позволяет их полностью исключить. Еще один принцип: «BIM – это лояльно». Мы открыты для интеграции со специализированными программами и готовы к работе с аналогами известных игроков на этом рынке. На данный момент практически вся проектная деятельность полноценно ведется в единой информационной среде. Даже в тех случаях, когда заказчика интересует, в общем-то, только проект на бумаге, мы работаем над ним по BIM-технологиям, а потом выпускаем в нужном ему формате. На сегодняшний день мы достигли такого высокого уровня работы в этой сфере в нашем институте, что уже готовы делиться нашими наработками и накопленным опытом на рынке. По сути, сейчас мы формируем своего рода

центр BIM-компетенций, способный на высоком качественном уровне осуществлять сопровождение проектов внешних компаний. Причем это касается как внедрения практики использования BIM-технологий самими нашими клиентами, так и выполнения BIM-моделирования по отдельным проектам на аутсорсинге.

– **В чем это выражается?**

– В настоящее время мы уже выработали свои стандарты работы, с которыми мы выходим на рынок оказания услуг внешним заказчикам.

Многие компании испытывают сложности с проектами, в которых применение BIM-технологий является обязательным условием заказчика. Очевидно, что такие требования должны быть четко сформулированы и правильно оформлены. Для этого мы специально разработали шаблон технического задания на информационную модель. Правильно организованный в среде BIM-проект еще на стадии подготовки обеспечит эффективное развитие и детализацию модели с учетом предполагаемой реализации информационных задач.

Если же говорить об информационно-методической поддержке клиентов, то она включает в себя целый пакет опций: стандарты и регламенты работы с BIM-технологиями, шаблоны проектов, инструкции и пособия, обучение персонала, необходимые консультации по текущим вопросам. Пакет регламентирующих документов состоит из текстовой и графической части. Схемы выступают гидом по всем наработкам и руководствам. Старались

создать пошаговое описание. Разработанные документы мы погрузили в Wiki-среду и, не останавливаясь, продолжаем их дополнять, структурируя таким образом наши знания.

Ставим перед собой

целью создание технологии, которая способна работать в любой проектной компании.

Еще что важно для нас сейчас – это донести идею о том, что BIM – это не про BIM-менеджеров. Каждый участник команды, включенный в строительный проект (ГИП, менеджер проекта, координатор) должен владеть необходимыми компетенциями в этой области.

Поэтому еще одна задача сейчас – подготовить специализированные пакеты обучения для не-BIM-специалистов. Эту работу мы начнем с курса для руководителей компаний, внедряющих BIM-решения.

– **Часто можно услышать мнение, что сейчас даже заинтересованным организациям практически нигде получить знания, необходимые для работы с BIM.**

– Такая проблема существует. Поэтому нами планируется создание Открытой школы BIM, в которой наши специалисты будут проводить различные мероприятия, призванные систематически распространять информацию о результатах своей работы по широкому спектру вопросов, связанных с технологиями информационного моделирования в строительстве.

В целом Проектный институт № 1 ведет достаточно большую информационную и образовательную работу. В качестве экспертов мы участвуем в деятельности рабочей группы, созданной при Управлении заказчика Комитета по энергетике по распоряжению вице-губернатора города Игоря Албина. Мы выступили идеологами создания курсов по BIM-технологиям в Петербургском межрегиональном ресурсном центре, где преподают в том числе и наши специалисты. Теперь сотрудники различных ведомств городского правительства – Комитета по строительству, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, Комитета по энергетике – могут получить реальное представление о современных технологиях. По результатам первого полугодия работы курсов получены прекрасные, на мой взгляд, результаты.

BIM-технологии перестают для этих специалистов быть непонятной аббревиатурой, а превращаются в ресурс, использование которого целесообразно и позволяет реализовать до сих пор недоступный потенциал развития строительства и проектирования.

Александр Павлов: «VDI – вместо сотен «железных» компьютеров»

фото: Игорь Бакунин



Виртуализация рабочих мест – относительно новое направление оптимизации производственного процесса. При этом реализация этой технологии для проектных и строительных компаний имеет свою специфику, известную далеко не всем. Проектный институт № 1 и сам перешел на эту схему, и готов выполнять такие проекты на заказ, говорит заместитель директора департамента информационных технологий компании Александр Павлов.

– **Александр Юрьевич, расскажите, пожалуйста, в чем суть концепции виртуальных рабочих мест?**

– Есть такая технология, как Virtual Desktop Infrastructure (VDI – инфраструктура виртуальных рабочих столов). Она позволяет создавать виртуальную IT-инфраструктуру и разворачивать полноценные рабочие места на базе серверных систем. Если коротко, принцип очень прост. Вместо отдельного системного блока у каждого рабочего стола, традиционного для всех офисов, в серверном помещении создается мощная серверная база. На ней размещаются все рабочие места, с созданием индивидуальных виртуальных компьютеров. На столах у пользователей остаются мониторы, мышки и клавиатуры, но все процессы происходят на сервере. Таким образом, небольшое количество серверов способно заменить сотни физических компьютеров.

– **И какие преимущества у такой технологии?**

– Прежде всего, надо оговориться, что технология VDI эффективна для средних и крупных предприятий; для небольших компаний она зачастую избыточна. Кроме того, она предназначена только для серьезных компаний, рассчитывающих на долгосрочное пребывание на рынке. Дело в том, что изначальные инвестиции в ее внедрение сравнительно велики, и первые три-четыре года использования идет процесс окупаения вложений, после чего уже можно говорить об экономии. При этом плюсы использования VDI весьма разнообразны. Во-первых, это значительное упрощение эксплуатации. Идет обслуживание нескольких серверов, а не сотен компьютеров в разных кабинетах.

Нет проблем с заменой вышедших из строя вентиляторов, блоков питания и пр., а равно и самих персональных компьютеров по мере их устаревания. В целом эксплуатационные расходы снижаются примерно на треть. Во-вторых, это удобство использования – создания и обновления рабочих мест. Кроме того, стоимость рабочего места сотрудника снижается в 2–5 раз. В-третьих, надежность хранения информации: она многократно дублируется и в случае какого-то сбоя может быть легко восстановлена. В-четвертых, система очень эффективна для сохранения интеллектуальной собственности, недопущения несанкционированного копирования информации, а также для защиты от различных вирусов, то есть вредоносных программ. И в-пятых, есть экономия на электроэнергии, поскольку система потребляет меньше, чем сотни компьютеров.

– **Много ли компаний на рынке предлагают такие решения?**

– Технологии VDI примерно 5–7 лет, она уже имеется в России, и ряд крупных компаний ее уже внедрил, но пока она еще не получила широкого распространения. Кроме того, есть специфика, касающаяся использования VDI в проектных и строительных предприятиях. Мы решали эту задачу, когда было принято решение внедрить технологию VDI в Проектном институте № 1. Дело в том, что работа проектировщиков требует одновременной обработки огромных массивов графической информации. Правильно и бесконфликтно организовать работу множества виртуальных графических компьютеров на серверах – задача очень непростая. И мы были первыми в городе, кто смог ее решить еще четыре года назад. Теперь мы предлагаем внедрение VDI-технологий заказчикам со стороны. Нашим опытом уже воспользовалась строительная генподрядная компания ГРСП «Магнит», а также ООО «Газпром Инвестгазификация», которое осуществляет функции заказчика при строительстве газификации, теплоэнергетики и социальной сферы. Нарботанные решения сегодня мы готовы предложить серьезным игрокам рынка.

фото: Игорь Бакунин



Как одно целое

Крупнейший застройщик Северо-Запада наладил работу с подрядчиками в среде Pilot-ICE Enterprise. ➔

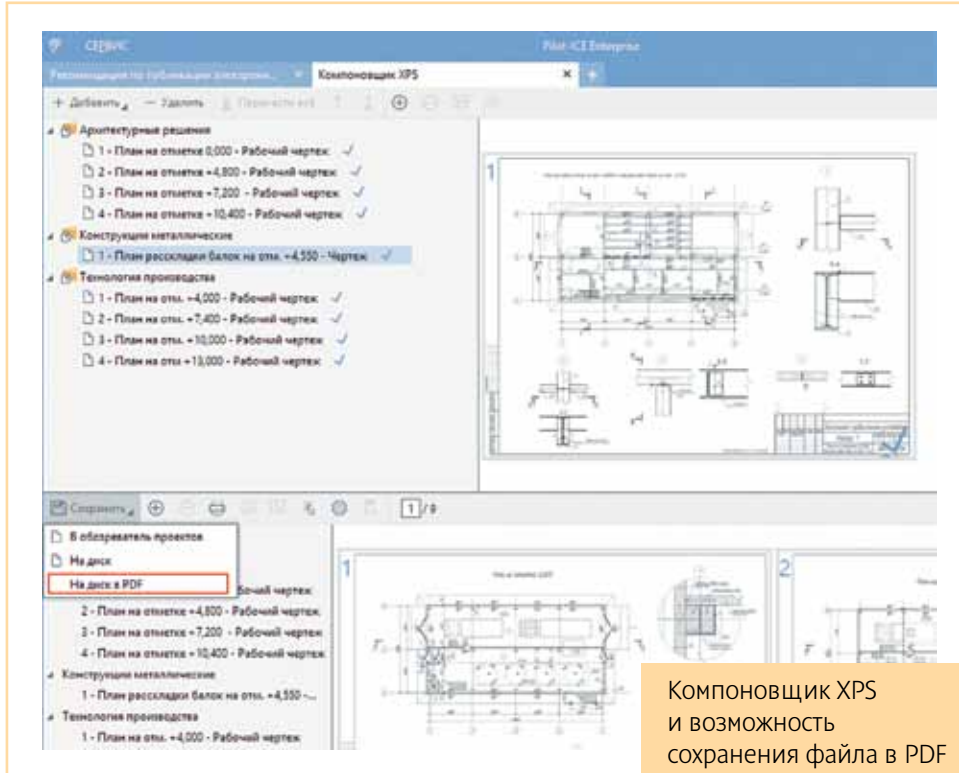
Компания «Эталон ЛенСпецСМУ», представляющая в Петербурге Группу «Эталон», внедрила систему управления проектной организацией и процессами информационного моделирования Pilot-ICE Enterprise от компании АСКОН и подключила к ней более пятнадцати подрядчиков. Проект внедрения осуществила компания «АСКОН – Северо-Запад Управление проектами».

АО «Эталон ЛенСпецСМУ» работает одновременно сразу над несколькими масштабными строительными проектами. Идет непрерывная разработка, согласование, изменение проектной документации. В этот круговорот вовлечены не только сотрудники самой компании, но и многочисленные строительные подрядчики, проектировщики, согласующие инстанции, инвесторы. Вопрос экономии времени и ресурсов требовал инновационных решений.

До недавнего времени порядок работы над проектом был таким: специалисты «Эталон ЛенСпецСМУ» получали от проектных организаций разработанную документацию, согласовывали ее, утверждали и передавали на стройку. За то, чтобы этот процесс шел как по маслу, в компании отвечали инженеры по проектированию. Задачей этих специалистов (а их в «Эталон ЛенСпецСМУ» трудилось восемь человек) было собрать документацию по проекту от подрядных проектных организаций, передать каждый лист комплекта согласующим экспертам, собрать замечания и направить их обратно проектировщикам. Утвержденный в конце концов комплект документации тиражировался в пяти бумажных экземплярах и передавался строительной организации на объект.

Вроде все четко, схема отработана. Но иногда согласующие и проектировщики начинали общаться напрямую, получать измененные документы из первых рук, минуя инженера по проектированию. В итоге собрать полный комплект, уследить за актуальностью документации, попадающей в него, было крайне сложно.

Еще два года назад в «Эталон ЛенСпецСМУ» не было никакой централизованной базы электронной проектной документации – файлами обменивались по почте. Первой попыткой упорядочить работу над проектами было создание единого хранилища, роль которого выполняла обычная папка на общем сервере. Был разработан шаблон формирования проекта, который по тому или иному



Компоновщик XPS и возможность сохранения файла в PDF



Фасад здания в Pilot-ICE

строительному объекту сотрудники заполняли сами. Вскоре выяснилось, что регламента почти никто не придерживается: документы обновляли, аннулировали, создавали лишние папки.

Был определен шаблон структуры проекта, по которому в Pilot-ICE создавался каждый новый проект, организовано подключение проектировщиков подрядной организации напрямую к базе данных «Эталон ЛенСпецСМУ». Проектировщики устанавливают у себя клиентское приложение системы, удаленно подклю-

чаются к серверу «Эталон ЛенСпецСМУ», выкладывают проектную документацию и отправляют ее на согласование экспертам компании. В случае возникновения замечаний подрядчики их отрабатывают и актуализируют версию документа. После утверждения эксперт «Эталон ЛенСпецСМУ» нажимает на кнопку «Подписать» – электронная подпись, дата и факсимиле утверждающего ставятся автоматически.

«У нас два типа внешних подрядчиков – проектные организации загружают

файлы в систему самостоятельно, заполняют карточки на каждый файл, а генподрядчики и строители имеют возможность просматривать документацию. Для одних работа с Pilot-ICE Enterprise – дополнительная нагрузка, для других – быстрый и удобный способ получить актуальную информацию. Когда мы поняли, как много людей и организаций нужно подключить к системе, стало очевидно, что инструкции читать никто не будет. Тогда мы вместе с АСКОН решили провести общее обучение для всех внешних контрагентов. Коллеги узнали, как работать в Pilot-ICE Enterprise и для какой общей цели это нужно. Теперь всем очевидно, что с этой системой наше взаимодействие упрощается, существенно увеличивается скорость согласования документации, сокращается количество избыточных действий. В ближайшем будущем мы планируем отказаться от бумаги почти полностью – например, один из недавних наших договоров на строительство объекта предполагает



только два бумажных экземпляра. Бумага останется только на стройке. У заказчика будет архивный бумажный вариант, но, может, скоро уйдем и от этого», – говорит **начальник архитектурно-строительного отдела «Эталон ЛенСпецСМУ» Елена Удалова.**



Наталья Журавина, технический руководитель проекта («АСКОН – Северо-Запад Управление проектами»), отмечает: «Система Pilot-ICE Enterprise позволила организовать централизованный и структурированный архив проектной и рабочей документации по всем проектам «Эталон ЛенСпецСМУ», обеспечить быстрый доступ сотрудников к базе данных и наладить оперативное согласование. Процесс согласования документации реализован через выдачу задания на согласование, при этом проектировщик выдает его сотрудникам «Эталон ЛенСпецСМУ» так, как если бы они работали на одном предприятии».

Сегодня к Pilot-ICE Enterprise подключены 15 подрядчиков, и каждому новому контрагенту, с которым начинает сотрудничать «Эталон ЛенСпецСМУ», тоже предстоит работа в системе. Во всех контрактах, которые компания заключает с подрядчиками, разрабатывающими проектную документацию, есть пункт – документация должна быть предоставлена в Pilot-ICE Enterprise.

Для «Эталон ЛенСпецСМУ» система Pilot-ICE Enterprise стала решением, которое регламентировало и упростило процессы взаимодействия между компаниями и ее контрагентами, а также удобным инструментом комплектации проектной документации для передачи в службы экспертизы.



Проект ЖК «Московские ворота»



Проект ЖК Fusion

Фото: Никита Крючков



Катар и Италия получили статус «Страна-гость VII Петербургского международного культурного форума»

Сохраняем для себя

Дарья Литвинова, Мария Мельникова / Сохранение объектов культурного наследия необходимо, в первую очередь, ради благополучия местных жителей, а не для экономических выгод. ➔

К такому идеалистическому мнению пришли участники дискуссии «Наследие как драйвер развития», которая состоялась в рамках Петербургского международного культурного форума.

Один союзник

В Петербурге на минувшей неделе прошел VII Международный культурный форум. Выступая с приветственным словом на открытии Форума, **вице-премьер РФ Ольга Голодец** отметила: «Первые форумы проходили в формате камерных дискуссий – не более 70 человек, а в этом году зарегистрировались около 35 тысяч. Северную столицу посетили делегаты из более 150 стран мира».

Министр культуры РФ Владимир Мединский привел самые последние данные исследований ВЦИОМ: за последние три года доля россиян, принимающих участие в культурных мероприятиях, выросла на 30%: «Каждый четвертый житель нашей страны каждый год ходит в музей». Он также отметил, что, согласно опросам, две трети населения России положительно оценивают деятельность Минкультуры.

А по мнению **вр. и. о. губернатора Санкт-Петербурга Александра Беглова**, «нашему городу еще предстоит сыграть одну из главных ролей в неизбежном ренессансе мировой классической культуры».

Выступая на пленарном заседании «Культура как стратегический потенциал страны», **генеральный директор Государственного Эрмитажа Михаил Пиотровский** выразил главный тезис всех мероприятий программы Форума: «У нас любят цитировать российского императора Александра III, который говорил о том, что у России есть только два союзника: армия и флот. Это неправда. У России только один союзник – это ее культура».

В рамках форума прошли мероприятия профессионального и общественного потока, был представлен ряд российских и мировых премьер – спектакли, выставки, концерты. Зрителям показали спектакли «Гроза» Андрея Могучего, «Швейк. Возвращение» Валерия Фокина, «Дыхание» португальского режиссера Тьяго Родригеса. На гала-концерте II Международного форум-феста Jazz

Across Borders обладательница премии «Грэмми» Патти Остин, народный артист России Игорь Бутман и Московский джазовый оркестр представили программу «Ella Fitzgerald. Now and then».

Основными подмостками культурного форума стали Государственный Эрмитаж, Центральный выставочный зал «Манеж», Российский этнографический музей. Две страны – Италия и Катар – получили статус «Страна-гость VII Петербургского международного культурного форума».

Урбанизм и наследие

Программа Форума предусматривала работу 14 секций. В частности, «Креативная среда и урбанистика», дискуссии которой были сосредоточены на влиянии масштабных международных событий на развитие городов и регионов. На пленарном заседании этой секции «Глобальное

Ориентация исключительно на туристов породила ряд проблем, например, «фасади́зм»

пространство культурного обмена» **специальный представитель Президента РФ по международному культурному сотрудничеству Михаил Швыдкой** отметил, что способ повысить привлекательность места через проведение крупного события – вовсе не изобретение последнего времени, а традиция, уходящая в глубь веков.

А **директор ГМИИ имени А.С. Пушкина Марина Лошак** считает нашу современность временем большого образа, который способен «поразить человека на уровне первой сигнальной системы». «Это время архитектуры», – заключает она.

Еще одна секция Форума, тесно связанная с вопросами строительства и реконструкции, – «Сохранение культурного наследия». В рамках пленарного заседания этой секции «Наследие как драйвер развития» **руководитель Центра изучения, сохранения и развития историко-культурных территорий Российской академии наук Олег Рыжков** отметил, что часть представителей строительного бизнеса и властей склонна считать недвижимые

объекты культурного наследия помехой на пути развития среды жизнедеятельности людей. «Этому способствовали два фактора: рост цен на землю, а также революция 1917 года, которая разрушила тысячелетние традиции содержания объектов недвижимости. В результате множество исторических построек оказалось на балансе муниципалитетов, у которых просто нет и не может быть бюджетов на их содержание и восстановление. Чиновникам ничего не остается, кроме как обращаться за помощью к бизнесу», – считает эксперт.

В итоге, как отметил **президент Российской академии архитектуры и строительных наук Александр Кузьмин**, развитие городской среды многими воспринимается как создание условий для бизнеса. «Пока я был главным архитектором Москвы, то мне часто ставили в вину то, что я не создаю благоприятную

среду для инвесторов. Они нам счастье несут, а мы им палки в колеса при работе с памятниками ставим. А я считаю, что надо придерживаться Конституции, в которой ясно говорится, что мы – социальное государство, и главное – это улучшение жизни человека», – подчеркнул он.

Туризм – не причина

Весомой причиной для сохранения культурного наследия некоторые представители властей и бизнеса считают развитие туризма, который положительно сказывается на государственных и частных доходах. Как пояснил **старший директор Национального фонда Англии, Уэльса и Северной Ирландии (National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty) Саймон Мюррей**, так обстоят дела не только в России, и с таким положением вещей он решительно не согласен: «Туристические потоки только мешают сохранению культурного наследия. Такие объекты необходимо сохранять – в первую очередь, ради местных жителей».

Саймон Мюррей пояснил, что ориентация исключительно на туристов породила ряд проблем, например, «фасади́зм». Под этим термином понимается такая реконструкция здания, после которой историческим остается только фасад, а все наполнение перестраивается. «Все это делается ради сиюминутной экономической выгоды. Эти процессы никак не связаны с сохранением культурного наследия», – уверен эксперт.

Кроме того, из-за туристов реконструируются только те памятники, которые на виду. В пример Саймон Мюррей привел город Калязин в Тверской области, визитной карточкой которого является колокольня Никольского собора на искусственном острове Угличского водохранилища. Объект в хорошем состоянии, так как возле него практически ежедневно провозят туристов, однако состояние других исторических построек оставляет желать лучшего. «Колокольня в хорошем состоянии, но на контекст денег уже нет», – констатирует эксперт.

Гордость как цель

Участники заседания уверяют, что сохранение и развитие культурного наследия само по себе оказывает позитивный экономический и социальный эффект. «Когда в Великобритании началось активное восстановление памятников архитектуры, то появились рабочие места, волонтеры, стали сниматься такие сериалы, как «Аббатство Даунтон». Общественность обратила внимание на эти объекты, и некоторые знаменитости приобрели именно дома с историей», – сообщил Саймон Мюррей.

Александр Кузьмин также не сомневается в позитивном социальном эффекте сохранения исторических объектов: «В России множество маленьких заброшенных населенных пунктов с почти забытой историей, восстановление исторических объектов заставит местных жителей гордиться своим городом». В качестве примера он привел поселок Билимбай в Свердловской области. Активисты уже три года борются за право вернуть ему вид начала XIX века. «Это возможно, там хорошо сохранились исторический храм и завод. Мы привлекли студентов, и они подготовили проекты реконструкции даже тех домов, которые не являются объектами культурного наследия. Параллельно меняется отношение к городу со стороны местных жителей, они начали им гордиться», – уверяет Александр Кузьмин.

Облик начала XIX века, по его мнению, можно вернуть и городу Железноводску в Ставропольском крае: «Уже готов проект Штосс-парка. «Штосс» – незаконченное произведение Михаила Лермонтова, над которым он работал именно там». И подобных городов в России множество.

В свою очередь, Саймон Мюррей призвал не ждать, пока государство выделит средства на восстановление памятников культурного наследия: «Нужна общественная инициатива, ведь культурное наследие, в первую очередь, необходимо людям. А государство должно давать льготы тем, кто выполняет эту важную работу». Эксперт заверил, что подобные позитивные примеры восстановления исторических объектов в мире есть.

КСТАТИ

Организаторами Культурного форума выступают Правительство РФ, Министерство культуры РФ, Правительство Санкт-Петербурга.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Видеоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Заемщикам измерили давление

Вероника Маслова / Национальное бюро кредитных историй (НБКИ) зафиксировало снижение индекса «кредитного здоровья» россиян в III квартале 2018 года. Индекс, который непрерывно рос с 2016 года, снизился всего на 1 пункт, и бить тревогу рано. Однако если ставки по кредитам (и, в первую очередь, по ипотеке) вырастут, просрочка по кредитам может резко взлететь вверх, предупреждают эксперты. ➔



Значение индекса «кредитного здоровья» в III квартале 2018 года составило 93 пункта, снизившись на 1 пункт по сравнению со II кварталом 2018 года, сообщили НБКИ и компания FICO, которая рассчитывает индекс. Это делается на основе данных НБКИ. При вычислении учитывается доля «плохих» долгов (займы, просроченные более чем на 60 дней в течение последних шести месяцев) от их общего числа (bad rate).

В 2015–2016 годах индекс «кредитного здоровья» стремительно падал, достигнув рекордной отметки в 89 пунктов, однако с середины 2016 года он начал расти и за два года поднялся на 5 баллов, до 94 пунктов.

На 1 октября 2018 года самыми здоровыми округами являются: Центральный – 98 пунктов, Приволжский и Северо-Западный федеральные округа – по 96 пунктов.

Несмотря на то, что качество кредитов, выданных до 2015 года, стабилизировалось, а количество предоставленных за последние 3–4 года – существенно возросло, объем «плохих» долгов остается довольно заметным, отмечает **директор по скорингам FICO Елена Конева**. Поэтому кредиторы продолжают следить как за качеством новых кредитов, так и за риск-профилем заемщиков, у которых уже имеются действующие обязательства.

Просроченная задолженность по кредитам физлицам в РФ в течение всего 2018 года постепенно снижалась, обращает внимание **аналитик ИК «Фридом Финанс» Анастасия Соснова**. С начала года доля просрочки, по данным ЦБ, опустилась с 6,9% до 5,7% на 1 октября. В Петербурге ситуация с просроченной задолженностью была лучше, чем в целом по стране. В начале года доля просрочки в общем объеме выданных кредитов составила 5,4%, а к началу октября она снизилась до 4,2%. Несколько лет назад положение было значительно серьезнее, добавляет Анастасия Соснова: на 1 октября 2015 года просроченная задолженность составляла 8% от всех выданных физическим лицам кредитов в РФ, в Петербурге – 6,8%.

В целом, в 2017–2018 годах ситуация с «плохими» долгами стабилизировалась. Почти два года «кредитное здоровье» населения не только не ухудшалось, но

и постепенно отыгрывало свои позиции, отмечает **генеральный директор НБКИ Александр Викулин**. «Вместе с тем, основные риски для генерирования просрочки остаются прежними – снижение или отсутствие роста реальных доходов населения. По этой причине кредиторам необходимо продолжать внимательно следить за такими рыночными индикаторами, как уровень долговой нагрузки, а также ставить на «сигнал» (оперативный мониторинг финансового поведения заемщиков) портфели всех типов кредитов», – добавляет он.

Примечательно, что в октябре НБКИ зафиксировало снижение общей долговой нагрузки работающих граждан в большинстве сфер занятости. Больше всего за год долговая нагрузка сократилась в туристическом и гостиничном бизнесе, управлении персоналом, а также в сфере маркетинга, рекламы и PR. В то же время она выросла у работников из сфер «Продажи», «Телекоммуникации и связь» и «Образование».

В последние годы на рынке розничного кредитования наблюдался бум: с середины 2017 года до середины 2018 года объем задолженности физлиц перед банками в России вырос на 19%, динамика сегмента достигла пика с 2014 года, фиксируют аналитики агентства «Эксперт РА». При этом реальные располагаемые денежные доходы населения стагнировали. Этот фактор вызывает опасение экспертов. Негативное влияние на платежеспособность населения дополнительно окажут повышение НДС и рост цен на топливо,

 Зависимость текущей долговой нагрузки (PTI) от отрасли занятости заемщиков, %

Отрасль/специализация	осень 2017	осень 2018	Динамика, в п. п.
Службы охраны	32,8	32,7	-0,1
Транспорт и логистика	29,0	28,4	-0,6
Образование	28,0	28,1	0,1
Общественное питание	27,4	27,1	-0,3
Юриспруденция	27,8	26,3	-1,5
Туризм и гостиничный бизнес	29,4	25,0	-4,4
СМИ	25,2	24,6	-0,6
Автосервис	24,6	23,2	-1,4
Продажи	21,7	23,2	1,5
Закупки и снабжение	24,2	22,5	-1,7
Строительство	23,1	22,5	-0,6
Управление персоналом	25,0	22,2	-2,8
Финансы и бухгалтерия	23,6	21,9	-1,7
Банки и страхование	21,6	19,8	-1,8
Маркетинг, реклама, PR	21,2	18,4	-2,8
Телекоммуникации и связь	14,5	15,2	0,7
Информационные технологии	13,9	12,9	-1,0

Источник: НБКИ

а также снижение курса рубля. Это может привести к росту дефолтности в розничном сегменте в 2019–2020 годах, считает «Эксперт РА».

Впрочем, как говорят банкиры, действующие меры регулирования не позволят розничному рынку «перегреться». В частности, в 2017 году ЦБ существенно повысил требования резервирования по ипотечным кредитам (наиболее значительным по объему) с низким первоначальным взносом, с целью снижения высокорискового кредитования, отмечает **управляющая филиалом «Абсолют Банка» в Санкт-Петербурге Мария Батталова**. В результате сейчас на рынке практически нет предложений с первоначальным взносом по ипотеке менее 20% от стоимости объекта. Впрочем, ведущие ипотечные банки и до введения новых требований регулятора не выдавали кредиты с первоначальным взносом менее 15%, обращает внимание эксперт.

Еще один важный фактор, позволяющий минимизировать риски, – это оценка заемщика при рассмотрении заявления о кредите, добавляет она. Крупнейшие кредиторы ответственно подходят к тому, чтобы после внесения обязательного платежа у заемщика в распоряжении осталась сумма, достаточная для комфортного существования. Благодаря современным технологиям банки имеют возможность проверить предоставленные клиентом сведения об уровне доходов, наличие дополнительных обременений и прочее.

Сектор ипотечного кредитования считается самым низкорисковым в кредито-

нии физических лиц, отмечает Анастасия Соснова. Доля просроченной задолженности в сегменте ипотечного кредитования традиционно невелика и редко сильно увеличивается. На 1 октября по России она едва достигала 1%. В Петербурге приблизительно такие же показатели: по последним данным ЦБ – 1,3% (в Ленинградской области – 0,93%). Активные меры ЦБ по снижению выдачи наиболее рискованных кредитов – безусловно, положительный фактор, который заметно сдерживает рост, говорит **генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство» Максим Ельцов**. Банкам становится все менее выгодно выдавать необеспеченные потребительские кредиты и ипотечные кредиты с минимальным (до 20%) первоначальным взносом.

Второй очевидный, но не самый позитивный фактор снижения просрочки, начиная с 2014–2015 годов, – рост объемов выдачи ипотеки на фоне снижения ипотечных ставок, продолжает Максим Ельцов. Только за девять месяцев 2018 года выдача ипотеки в Петербурге выросла на 64%, до 136,231 млрд рублей (по РФ – на 61%, до 2,07 трлн). Практика показывает, что в первые один-два года после получения кредита заемщики лучше соблюдают обязательства по платежам. Стабильный незначительный рост цен на недвижимость и спокойная ситуация на рынке мотивируют даже проблемных заемщиков соблюдать платежную дисциплину. «Рост выдачи ипотеки более чем на 60% при более медленном, инертном росте дефолтов по кредитам как раз и обеспечивает эту временную картину стабильности. К тому же с 2014–2015 годов, когда просрочка была намного выше, банки успели просудиться с проблемными заемщиками, реализовать залоговую недвижимость и погасить просроченные кредиты», – говорит Максим Ельцов.

Он полагает, что относительно благоприятная ситуация с уровнем просрочки будет сохраняться лишь до повышения ставок, а также до появления негативных моментов в макроэкономической ситуации. В зависимости от степени ее ухудшения уровень просроченной задолженности может подняться в 1,5 раза и более. Для этого достаточно, чтобы ставка по ипотеке вернулась на уровень выше 11%.



Фото: Никита Крючков



Новый поворот на пути к энергоэффективности

Лидия Туманцева / 14 ноября 2018 года в Санкт-Петербурге – городе-лидере среди субъектов РФ по энергоэффективности в бюджетной сфере и жилищно-коммунальном хозяйстве по рейтингу Минэкономразвития – прошел юбилейный, XV Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления».

Более 650 профессионалов строительной и энергетической отрасли, профильных национальных объединений и общественных организаций, властных и административных структур в режиме прямого диалога обсудили актуальные вопросы по снижению энерго- и ресурсопотребления в условиях действующего законодательства.

Организаторы мероприятия – Ассоциация «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД», консорциум ЛОГИКА-ТЕПЛОЭНЕРГОМОНТАЖ, ассоциации НОПРИЗ, НОСТРОЙ и НОЭ – в этом году пошли на смелый шаг, расширив палитру дискуссионных тем.

Большинство вопросов и направлений дискуссий было озвучено на пленарной сессии форума, модератором которой выступил **президент НОЭ и председатель оргкомитета Владимир Пехтин**.



В своем докладе, ссылаясь на последние директивы Правительства, он обозначил основные векторы развития страны по пути снижения энергопотребления. «Несмотря на то, что Закон «Об энергосбережении» действует уже 9 лет, – заметил Владимир Пехтин, – в связи с выходом на передовые позиции государственного развития задач по цифровизации экономики, обеспечения комфортной и экологичной городской среды, направления, по которым мы идем к снижению ресурс- и энергопотребления, должны быть скорректированы. Это только начало нашего пути».

Разбирая вопросы форума, участники придерживались принципа «От частного – к общему». Выступающие предлагали опробованные на отдельных объектах решения для последующего применения их на практике в кварталах, поселках, городах.

Большое внимание было уделено жизненному циклу объектов (ЖЦО). Об этом говорил **президент НОПРИЗ, народный архитектор России Михаил Посохин** в своем приветствии. «Сегодня улучшение жилищных условий

перестало быть просто получением квадратных метров в отдельной квартире, как это было в советские времена, – подчеркнул президент НОПРИЗ. – Сегодня горожане хотят получить комфортную жилую среду, транспортную и социальную доступность и инфраструктуру в комплексе. Все это можно смоделировать изначально и отслеживать на протяжении всего жизненного цикла проекта. Но для создания работающих информационных моделей нужно действовать всесторонне, объединив наши усилия».

С приветствием от НОСТРОЙ к участникам конгресса обратился **член совета нацобъединения Антон Мороз, а президент АС «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» Александр Гримитлин**, как один из разработчиков, представил итоги и перспективы развития методики ЖЦО, а также озвучил проблемы ее применения в условиях цифрового моделирования. «Создавая в 2013 году методику, мы опасались, что для ее нормальной работы у нас не будет соответствующего программного обеспечения, – заметил Александр Гримитлин. – Сейчас эта проблема решена, но появилась другая. Как бы точно мы ни рассчитывали жизненный цикл объектов, однако, если нет корректных исходных данных (а в нашем случае это технические характеристики строительных материалов и оборудования), все расчеты окажутся лишь приближенными».

Продолжил тему достоверности данных **генеральный директор консорциума ЛОГИКА-ТЕПЛОЭНЕРГОМОНТАЖ Павел Никитин**, говоря о важности информации, предоставляемой приборами учета с эксплуатируемых объектов, о принципах добросовестной конкуренции в условиях современного рынка и о роли в этих процессах профессиональных общественных организаций.



Участники пленарной сессии говорили не только о значимости нормативно-правовой и нормативно-технической баз. В частности, важность роли стандартизации в повышении энергетической эффективности российской экономики подчеркнул **вице-президент, руководитель аппарата НОЭ Леонид Питерский**: «Стандартизация, безусловно, важна. Но не менее важно продолжать наши усилия по выработке предложений от профсообщества. В Правительстве нас слышат – и это подтверждают последние нормативно-правовые акты, каждый из которых содержит требования по энергоэффективности».



В развитие темы с докладом о ходе разработки законопроекта по реновации жилищного фонда, видении и предложениях экспертов в данном направлении выступила **ответственный секретарь Экспертного совета при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству Светлана Бачурина**. «Изучая международный



опыт, российские наработки, обобщая их, на государственном уровне в ближайшем будущем разработаем закон о реновации жилищного фонда, – сказала она. – Но, чтобы этот закон работал, нужны предложения от вас, от практикующих профессионалов».

Не остался в стороне и старый жилищный фонд. Ход проводимой Комитетом Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ работы по решению вопросов законодательного обеспечения и существующие ограничения при выполнении энергоэффективного капремонта, а также стимулирующие финансовые инструменты были отражены в докладе **председателя экспертного совета Комитета Ирины Булгаковой**. «Реализация национальных проектов подразумевает государственную финансовую поддержку, – заметила докладчица, – но сейчас в Государственной Думе прорабатываются механизмы и инструменты по стимулированию собственников и частных инвесторов для более активного продвижения энергоэффективного капремонта. В частности, в качестве предложений рассматриваются льготы на тарифы и налоги».



От вопросов законодательства и нормотворчества участники пленарной сессии перешли к обмену опытом практического применения энергоэффективных решений. Сначала **руководитель направления Департамента энергетической эффективности зданий в Восточной Европе Немецкого энергетического агентства Анна Сивакова-Кольб** рассказала о зарубежном опыте санации берлинских панельных зданий. Ее доклад вызвал большой интерес аудитории. Затем **директор проектов Проектного офиса «Энергоэффективность» ПАО «Ростелеком» Ирина Попова и руководитель Академии блокчейна, директор по развитию проекта PowerChain Кирилл Михайлов** представили участникам конгресса российские разработки.



К слову, в этом году экспозиция «Энергоэффективность. XXI век» также расширилась. Свою продукцию на выставке представили 17 компаний.

Деловую программу конгресса продолжили конференция «Коммерческий учет энергоносителей», круглый стол по переходу к системе управления жизненным циклом зданий и тематические секции по системам вентиляции, теплогазоснабжения, водоснабжения и тепловой защите.

Фото: Никита Крючков



В тепле и комфорте

Виктор Краснов / Энергосберегающее остекление задействуется в большинстве проектов застройщиков комфорт- и бизнес-класса. Ожидается, что в ближайшее время оно будет активно использоваться и в сегменте масс-маркета из-за новых требований к энергоэффективности зданий. ➔

По оценке экспертов, на окна в многоквартирных жилых домах приходится до 40% потери тепла. Оно уходит как через сами стекла, так и через его краевые зоны. Максимально сохранить тепло помогают модифицированные стеклопакеты с повышенными характеристиками по энергосбережению.

Технология производства энергосберегающих окон почти не отличается от обычной, но на финальной стадии выпуска продукции на стекло наносится специальное низкоэмиссионное покрытие из оксидов металлов. Оно бывает «твердым» (К-стекло) и «мягким» (I-стекло). Благодаря этому покрытию через стекло замедляется теплопередача. В зимний период такой невидимый барьер помогает не выпускать из помещения теплый воздух, а летом – не впускать его. Считается, что однокамерное энергосберегающее стекло обладает лучшими качествами по сохранению тепла, чем обычный двухкамерный стеклопакет. Стоимость энергосберегающих окон в среднем выше обычных пластиковых на 20–30%. Выпуском их занимаются почти все крупные производители ПВХ-профилей страны.

Зимой и летом

По словам **руководителя технического центра стратегического направления «Строительство» компании RENAU по Восточной Европе Антона Карявкина**, они как производители профиля выделяют несколько тенденций, которые преобладают в выборе оконных систем для энергоэффективного остекления. «Прежде всего, заказчиков интересует цена. Она не имеет такого определяющего значения, как в далеком от идей энергосбережения эконо-сегменте, но сказать, что авторы энергоэффективных строительных проектов не смотрят на смету, нельзя. Во-вторых, приоритет отдается решениям, имеющим опыт успешного использования в климатических условиях нашей страны. В-третьих, разработка должна вписываться в привычную модель эксплуатации. Другими словами, от нее требуется быть максимальной похожей на знакомые нам ПВХ-конструкции – как в плане функционала, так и с точки зрения эстетических свойств и простоты обслуживания, только с улучшенными показателями энергетической эффективности», – говорит эксперт.

Руководитель Группы компаний ИВАПЕР Светлана Иванова при этом отмечает, что для многих регионов России характерны климатические условия с резкими перепадами температур летом и зимой, поэтому энергоэффективное остекление сохраняет тепло зимой и экономит расходы на кондиционирование летом: «Здесь все более популярными становятся окна с так называемым мультифункциональным остеклением, которое отлично справляется с этими задачами. Если говорить о профильных системах, задача которых обеспечивать не только тепло, но также надежность и красоту окна, то оптимальным современным решением является пятикамерный профиль шириной 70 мм. Надо отметить, что именно этот профиль популярен у ведущих застройщиков Петербурга».

Премиальный пакет

В настоящее время в Северной столице и в других российских городах энергосберегающее остекление задействуется

Фото: Никита Чернов



Энергоэффективное остекление сохраняет тепло зимой и экономит расходы на кондиционирование летом

в большей степени в проектах жилья комфорт- и бизнес-класса, апарт-апартаментов. Как отмечает **коммерческий директор ГК Docklands development Екатерина Запорожченко**, покупатели недвижимости в бизнес- и премиум-сегменте более трепетно относятся к качеству материалов и инженерных систем в целом: «Именно в этом классе чаще встречаются увеличенные оконные проемы. Большие окна – это красиво, но чем больше площадь остекления, тем больше поверхность теплообмена – перегрева в теплое время и потери

тепла зимой. Холод от окна – это не только дискомфорт и перепад температур в квартире, но и дополнительные расходы на обогрев».

«Мы строим здания по немецкой технологии пассивных домов, которая позволяет сократить расход энергопотребления и создать внутри помещений комфортную температуру. Вся оболочка таких зданий должна быть герметичной, поэтому к оконным системам предъявляется ряд требований – это тройное остекление с низкоэмиссионным покрытием, камеры,

заполненные инертным газом, оконный профиль с теплоизолирующими вставками. Особенность установки таких окон – крепление рамы не в оконный проем, а к несущим конструкциям здания на стальных кронштейнах в зоне утеплителя с последующей проклейкой гидро- и пароизоляционными мембранами», – рассказывает Екатерина Запорожченко.

Руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева сообщила «Строительному Еженедельнику», что в некоторых своих жилых комплексах Setl City применяет современное инновационное остекление. В частности, оно задействовано в ЖК бизнес-класса «Паладио» на Васильевском острове, ЖК высокого комфорт-класса «Философия на Московской» у одноименной станции метро и «Облака на Лесной» в Выборгском районе. «Этой осенью вышли в продажу новые проекты высокого комфорт-класса, в которых также будут установлены энергоэффективные стекла: ЖК «ArtLine в Приморском», «Стрижи в Невском» и «Pulse на набережной». Задействованное остекление позволяет защитить рабочую зону в комнате от бликов и ультрафиолетового излучения, предотвращает перегрев квартиры в летнее время и сохраняет тепло зимой», – отмечает она.

Энергосбережение для всех

Между тем, в ближайшее время энергосберегающее остекление, считают эксперты, будет активно применяться и в сегменте масс-маркета. Причина – новые законодательные требования к энергоэффективности зданий. Они предписывают поэтапное сокращение энергопотребления в объектах, вводимых в эксплуатацию. Использовать данные стеклопакеты будут вынуждены многие застройщики, но себестоимость строительства, вероятнее всего, значительно не вырастет.

Заместитель директора по строительству ГК «Пионер» (Санкт-Петербург) Владимир Тихонович полагает, что внедрение в проект любого технологического усовершенствования – это всегда вопрос баланса между себестоимостью и той ценой, которую потребитель готов платить за конечный продукт. «Сегодня, если просчитывать затраты на эксплуатацию, то сроки окупаемости таких усовершенствований могут исчисляться многими десятками лет, что не всегда является достаточным аргументом с точки зрения покупателя. В результате улучшения потребительских качеств квартир за счет внедрения энергоэффективных решений оказываются гораздо важнее экономии расходов на ресурсы, которую они обеспечивают».

Директор по строительству компании «ПСБ ЖилСтрой» (ГК «БФА-Девелопмент») Дмитрий Михайлов отмечает, что энергосберегающие окна, как и обычные ПВХ, требуют правильного монтажа. В частности, он не должен проводиться в неподходящих температурных условиях. Также важно обращать внимание на примыкающие к стеклопакету стены. «Не спасет даже великолепный производитель при неправильно выполненной конструкции стен, что приведет к замечаниям. По моему мнению, рассматривать энергоэффективность окон без учета проектных решений по конструкции стен нет смысла», – подчеркивает он.

мнение



Светлана Иванова, руководитель Группы компаний ИВАПЕР:

➔ – Очень интересное решение, популярное в Европе, но, к сожалению, не у нас – встроенные рольставни. Рольставни в этом случае выполняют не столько антивандальную, сколько дополнительную энергосберегающую функцию. Короб встраивается в оконный проем, сохраняя фасад в том виде, в котором его задумал архитектор. Но архитектор должен его и запроектировать своевременно. Практически все современные многоквартирные дома в Германии оснащены встроенными рольставнями.

В правильном свете

Вера Сафронова / Грамотное освещение жилых комплексов и придомовой территории – уже давно не дань законодательным требованиям, а доступный способ повысить комфорт и привлекательность объекта. ➡



Наружное освещение придомовых территорий должно быть организовано в соответствии со Сводом правил «Естественное и искусственное освещение». Нормы обязывают учитывать яркость, вандалоустойчивость, дизайн и качество сборки осветительного оборудования.

Эксперты придерживаются мнения, что организацией наружного освещения нужно заниматься комплексно, т. е. задолго до начала реализации проекта разработать единую схему, которая будет учитывать и нормативные требования, и комфорт будущих жителей локации.

Всё по схеме

Наладка освещения – это достаточно стандартный процесс, в котором опытные застройщики очень редко допускают ошибки, говорит **руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов**. «Недопустимо отступление от нормативов, что приводит к неравномерности освещения, его чрезмерной тусклости или яркости, рассеянности. Для пешеходных дорожек и автомобильных проездов, детских площадок, входных групп в парадные, въездов в паркинг, а также входов в коммерческие помещения необходима хорошая видимость», – рассказывает он.

Плохо продуманная схема освещения образует так называемую паразитную засветку. **Начальник отдела продаж компании «Отделстрой» Николай Гражданкин** подчеркивает необходимость подходить к установке осветительного оборудования грамотно: «Нужно обращать внимание на место, угол освещения, высоту размещения фонаря. В противном случае можно получить ситуацию, когда свет будет падать в окна людям или ослеплять водителей заезжающих автомобилей».

Менеджер по продуктовым решениям компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Вера Малахова призывает обратить внимание на яркость и температуру света: «Освещение должно быть приятно человеческому глазу».

Подсветка как декор

Современные технологии позволяют сделать подсветку частью дизайнерского решения проекта. **Специалисты Санкт-Петербургского государственного**

унитарного предприятия «Ленсвет» рекомендуют не делать хотя бы очевидные эстетические ошибки, например, использовать промышленное освещение: «В целях экономии лучше сократить издержки увеличением шага и высотой опор, но в дневное время светильники должны радовать глаз дизайном и внушать надежность».

Николай Гражданкин отмечает, что в последние годы в жилье комфорт-класса и более высокого уровня набирает популярность декоративное освещение фасадов, которое «позволяет подчеркнуть красоту ломаных линий не только в дневное время, но и в вечернее, что особенно актуально для Петербурга».

Все эти изыски сказываются на цене оборудования. «Красивый свет увеличивает затратную часть проектов, поэтому можно увидеть, что на недавно сданных объектах света гораздо меньше, чем на фасадах старого города», – указывает Вера Малахова.

Пётр Буслов считает, что сложная подсветка уместна только в проектах не ниже бизнес-класса: «Подобная опция значительно увеличивает расходы на содержание дома, в связи с чем в проектах массового спроса обычно не применяется. Для улучшения эстетических характеристик застройщик может применить сложное освещение входных групп и мест общего пользования. Это также придает комплексу уникальность, но при этом незначительно увеличивает коммунальные платежи».

Руководитель отдела развития продуктов и разработки концепций Группы RBI Тамара Попова также полагает, что «сложный свет» уместен далеко не во всех локациях: «Архитектурно-художественная подсветка фасадов оправдана тогда, когда она соответствует месторасположению проекта, т. е. если здание расположено в центре, на широкой площади, магистрали, набережной – там, где достаточно пространства, чтобы увидеть и визуально оценить со стороны весь объект в целом».

Экономия без вреда

Поскольку внешнее освещение жилого комплекса – это не то, на что в первую очередь обращают внимание потенциальные покупатели, девелоперы пытаются сэкономить именно на этой статье расходов. Желание понятно, однако здесь экономить можно не на всем. Эксперты сошлись во мнении, что осветительное оборудование должно быть безопасным и вандалоустойчивым.

«Наружное освещение должно быть организовано в соответствии со Сводом правил «Естественное и искусственное освещение». Следует учитывать световую эффективность приборов (сейчас в наших требованиях – 120 лм/Вт), вандалоустойчивость, качество сборки и деталей, гарантийный срок, ремонтпригодность, дизайн. Большое значение имеют и производители, сотрудничать стоит только с теми, кто может предоставить пятилетнюю гарантию на свою продукцию», – говорят специалисты предприятия «Ленсвет» и призывают переходить на светодиодные светильники, которые экономят до 30% расходуемой электроэнергии.

Мнение



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж компании ООО «Отделстрой»:

➡ – В проекте освещения жилого комплекса должны быть прописаны зоны, которые нуждаются в интенсивной подсветке: входные группы в парадные и коммерческие помещения, детские и спортивные площадки, территории стоянок и т. д.

АСНинфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➡ **Законопроект, предусматривающий привлечение частных инвесторов к сохранению культурного наследия страны, внесен в Госдуму РФ.**

В сопроводительной записке поясняется, что цель документа – создать правовые условия для максимального вовлечения частных инвесторов в сохранение объектов наследия, заключая с ними концессионные соглашения, соглашения о государственно-частном и муниципально-частном партнерстве.

В соответствии с законопроектом, к реконструкции зданий-памятников будут относиться работы по сохранению объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии. Концессионеры и частные партнеры обязаны будут проводить работы с соблюдением требований законодательства.

➡ **Комитет Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям рекомендовал принять в первом чтении законопроект о переводе всех торгов при приватизации государственного и муниципального имущества в электронную форму.**

На рассмотрение Госдумы документ, внесенный Правительством РФ, планируется вынести 20 ноября. Напомним, с 2017 года на федеральном уровне продажа имущества осуществляется только в электронной форме. Новый законопроект предлагает предусмотреть ту же норму и при приватизации регионального и муниципального имущества.

➡ **Минстрой России совместно с Главгосэкспертизой проводит работу по дополнению сметно-нормативной базы сметными нормами на новые технологии, применяемые в строительстве, в том числе импортозамещающие, инновационные, направленные на прогрессивные и рациональные методы производства работ.**

В процессе формирования плана утверждения сметных нормативов на 2019 год поступило 921 предложение по актуализации действующих и разработке новых сметных нормативов. Рассмотрение предложений и формирование окончательной редакции проекта плана находится на заключительном этапе и будет завершено до конца 2018 года. Минстрой России призывает всех участников инвестиционно-строительного процесса активно подключаться к этой работе.

➡ **Государственная Дума РФ приняла в первом чтении проект изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» и отдельные законодательные акты РФ.**

Деятельность Фонда ЖКХ будет продлена еще на семь лет, до 1 января 2026 года.

«Ликвидация аварийного жилья – важный фактор повышения качества жизни населения. Президент России Владимир Путин неоднократно отмечал необходимость решения этого вопроса», – отметил председатель Госдумы РФ Вячеслав Володин.

По его словам, работа Фонда доказала эффективность этого механизма финансирования капремонта и переселения граждан из непригодных для проживания помещений. «За 2008–2018 годы новое жилье получили 1,02 млн человек, ликвидировано 15,85 млн кв. м аварийного жилья», – уточнил спикер.



**Новый
Леснер**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Респектабельный и комфортный дом
от надежного застройщика*



250м до Выборгской наб.
Б. Сампсониевский/ А. Матросова

Срок сдачи: IV квартал 2021 г.

*ЖК «Новый Леснер»
отличает:*

- 👑 Три удобных выезда, которые позволяют быстро выехать на основные магистрали
- 👑 Парковочных мест гораздо больше, чем в других подобных новостройках
- 👑 И школа, и детский сад внутри квартала есть только* в жилом комплексе «Новый Леснер»



(812) 670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

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

Светлановский пр., 115/1
Офис открыт пн-пт.с 9 до 18 ч.

* Среди соседних новостроек

ОКОННЫЕ СИСТЕМЫ IVAPER



IVAPER
profilearchitecture

Всегда надёжно.
Всегда красиво.