



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

События

Административная реформа Ленинградской области начинает претворяться в жизнь.



Всё в одних руках, стр. 5

Интервью

Сергей Ярошенко,
генеральный директор ГК «КВС»:



«Все разговоры о проектном финансировании – пока просто чье-то мнение», стр. 8

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru




Критерии названы, но вопросы остались

Несколько месяцев застройщики России с нетерпением ждали опубликования Минстроем критериев «высокой степени готовности», позволяющих достраивать объекты после 1 июля 2019 года, не переходя на систему эскроу-счетов, а продолжая прямое привлечение средств граждан через «долевку». И вот – свершилось. (Подробнее на стр. 9) ➔

МНОГОЭТАЖНЫЕ КЛАССИЧЕСКИЕ И МЕХАНИЧЕСКИЕ ПАРКИНГИ

Инвестирование, проектирование, строительство, эксплуатация



Зависимые парковочные модули



Паркинги типа «Шаттл»



Паркинги роторного типа а также другие механизированные паркинги и системы

Поставки от российских и мировых производителей, монтаж, ввод в эксплуатацию, обслуживание

ПАРКИНГИ – НАША ПРОФЕССИЯ
parking.m21vek.ru 8(800) 250-43-24

РЕКЛАМА



ИНТЕРНЕТ
+
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ
НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТАХ

2500 руб./мес.

(812) 337-23-23

westcall.spb.ru

РЕКЛАМА

Отраслевые решения для повышения эффективности проектных и девелоперских организаций:

- «1С:ERP+PM Управление проектной организацией 2»
- «1С:Девелопмент и управление недвижимостью 2»



www.iTLand.ru

(812) 448-12-55

(495) 644-91-36

info@iTLand.ru

РЕКЛАМА

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
Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редута
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 (редакционной, а также по каталогу ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») 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 рубрике «Инициатива», 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 (специалы - по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж - 9000 экземпляров
Заказ № 19
Подписано в печать по графику 01.03.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 01.03.2019 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, 2018 гг.) |
|  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



Евгений Барановский, заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга:

«Если вспомнить, что еще месяц назад рассматривались варианты в 40–50% строительной готовности и 20–30% квартир, проданных по ДДУ, то можно констатировать, что в Минстрое услышали строительное сообщество и учли его аргументацию».

Подробности на стр. 10

Цифра номера

27

смертельных несчастных случаев было зафиксировано в 2018 году на стройках Санкт-Петербурга

Подробности на стр. 12–13

ИТОГИ НЕДЕЛИ

Правительство

Путин поручил Центробанку снизить ставку по ипотеке до 8% годовых

Президент России Владимир Путин поручил Правительству и Банку России принять дополнительные меры для снижения процентной ставки по ипотеке до 8% годовых и менее. Советующее поручение опубликовано на сайте Кремля. Отчитаться о предпринятых действиях в министерствах и Центробанке должны не позднее 15 января 2020 года.

Госдума

Ипотечные каникулы будут действовать только для новых кредитных договоров

Согласно проекту закона об ипотечных каникулах, они будут возможны только для ипотечных договоров, заключенных после вступления закона в силу. Воспользоваться отсрочкой кредитных платежей по уже действующей ипотеке не получится. Закон об ипотечных каникулах был внесен на рассмотрение Госдумы 28 февраля текущего года, авторы проекта предлагают ограничить период каникул шестью месяцами. Воспользоваться льготой смогут граждане, потерявшие работу или кормильца, получившие инвалидность I и II группы, а также временно нетрудоспособные (на первые 2 месяца), и семьи в случае снижения семейного дохода супруга более чем на 30%.

Город

Треть инвестиций в экономику Петербурга в 2018 году пришлась на строительство

В 2018 году в экономику Петербурга инвестировано более 747 млрд рублей, 32,7% от этого объема приходится на объекты капитальных вложений. По предварительным данным Петростата, объем инвестиций за 2018 год по полному кругу предприятий составил около 747,4 млрд рублей. Разница в сравнении с оперативными данными 2017 года составила 75 млрд рублей. Председатель Комитета по инвестициям Петербурга Роман Голованов уточнил, что в статистическом учете «объем инвестиций в основной капитал» – это затраты в том числе на жилые здания и помеще-

ния, нежилые здания и сооружения, расходы на улучшение земель (объекты, возникающие в результате выполнения строительных работ). По итогам 2018 года, на такие объекты пришлось 32,7% всех инвестиций.

Штрафы за нарушения при вырубке зеленых насаждений будут увеличены



Фото: Никита Крючков

Депутаты Законодательного собрания приняли в третьем чтении законопроект «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге"». Предложенные председателем профильной комиссии по экологической защите населения Надеждой Тихоновой поправки предусматривают повышение штрафов за неустановку информационных щитов при проведении правомерной вырубке зеленых насаждений. Законопроект ушел на подпись к губернатору. Если Смольный одобрит законопроект, то новые нормы вступят в силу через 10 дней после официального опубликования документа, и уже весной к недобросовестным производителям работ можно будет применять новые штрафы. Новый закон устанавливает штраф для должностных лиц в размере от 20 тыс. до 50 тыс. рублей, для юридических лиц – от 100 тыс. до 500 тыс. рублей.

Петербургские депутаты предлагают обеспечить жильем бездомных

Депутаты петербургского ЗакС предложили поправки в Закон «О специализированном жилищном фонде Петербурга», согласно которым бездомным будет предоставляться жилая площадь. Инициативу, авторами которой выступили депутаты Денис Четырбок и Алексей Цивилёв, поддержали на заседании парламентского комитета по законодательству. Согласно тексту законопроекта, лицам без определенного места жительства, вставшим на учет в органах соцзащиты, будут предоставляться жилые помещения площадью не менее 6 кв. м на человека.

Застройщик возобновил строительство первого корпуса ЖК «Новая Каменка»



Фото: Никита Крючков

Заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский провел выездное совещание по вопросу завершения строительства и ввода в эксплуатацию первого корпуса ЖК «Новая Каменка». На совещании представитель субгенподрядчика «СМУ № 1» Михаил Данилов сообщил, что подготовительные работы в целях возобновления строительства на объекте завершены – и уже ведется монтаж панелей каркаса здания и внутренних инженерных сетей. На площадке работают 55 человек. Отгрузка железобетонных панелей с ДСК «Войсковицы» осуществляется в плановом режиме с 26 февраля 2019 года. Евгений Барановский отметил, что застройщику также необходимо до конца недели представить в Комитет по строительству график строительно-монтажных работ и четко его придерживаться.

Суд отпустил Максима Ванчугова из СИЗО



Фото: UFE.RU

Санкт-Петербургский городской суд изменил меру пресечения бывшему владельцу строительной ГК «Город» Максиму Ванчугову, обвиняемому в хищении средств дольщиков. Отказав в удовлетворении ходатайства следователя о продлении стражи, суд отпустил Ванчугова под домашний арест до 2 июня 2019 года. Суд принял во внимание, что в рассматриваемом ходатайстве следователя не содержится убедительных доводов о том, что иная мера пресечения, не связанная с заключением под стражу, не обеспечит интересы правосудия и над-

лежащее поведение Ванчугова на данной стадии производства по уголовному делу, а также его явку в органы следствия, а затем и в судебное заседание при рассмотрении дела по существу.

Область

Глава областного «Водоканала» написал заявление об увольнении



Фото: LENOBIZKAS.RU

Генеральный директор предприятия «Водоканал Ленинградской области» Саяд Алиев написал заявление на увольнение по собственному желанию. По имеющейся информации, 1 марта 2019 года станет последним рабочим днем Саяда Алиева в «Водоканале». Временно исполнять обязанности главы предприятия будет заместитель Саяда Алиева – Сергей Морозов.

СК «Навис» объявлена банкротом

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области ввел процедуру банкротства в СК «Навис». По ходатайству Госстройнадзора Ленобласти введен параграф 7 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», защищающий право дольщиков на получение квартир. Конкурсное производство введено по требованию одного из дольщиков, расторгнувших договор. В качестве управляющего он указал главу Дирекции комплексного развития территорий Даниила Федичева. Это дает властям региона рычаги для влияния на процедуру банкротства. Введение конкурсной процедуры не повлияет на ввод в эксплуатацию двух корпусов ЖК «Щегловская усадьба» и первой очереди ЖК «Созвездие». Их планируется сдать до 15 марта. Напомним, СК «Навис» строила часть ЖК «Щегловская усадьба» (пос. Щеглово), ЖК «Шотландия» (пос. Агалатово), ЖК «Созвездие» (пос. Мурино). Планы ЛеноблАИЖК по достройке ЖК «Итальянский квартал» (пос. Романовский) остаются неизменными, так как возведением этих домов занимается иное юридическое лицо.

Как нам обустроить ЕГРН

Лев Касов / Сбои в работе ФГИС «Единый государственный реестр недвижимости» (ЕГРН) в прошлом году доставили немало проблем игрокам рынка. Ситуация обострилась после того, как с критикой работы над созданием системы на Росреестр обрушилась Счетная палата России.

Напомним, в августе 2018 года, когда в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ проходил переход на электронную регистрацию в рамках созданной Росреестром ФГИС ЕГРН, произошел массовый сбой системы. «Петербург, к счастью, не был в числе первых регионов, перешедших на работу с ФГИС ЕГРН, и тот коллапс, который возник с регистрацией договоров долевого участия, наших компаний не коснулся. Но во многих субъектах РФ это было очень большой пробле-

мой», – вспоминает **вице-президент Российского Союза строителей в СЗФО, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов**. По оценкам экспертов, ежедневно срывалась регистрация договоров на сумму до 4 млрд рублей. **Председатель Петербургского отделения «Деловой России» Дмитрий Панов** отмечает, что на уровне Управления Росреестра по Петербургу все работает достаточно четко и слаженно. «В нашем регионе представители ведомства решили сделать ставку на развитие информационных технологий еще несколько лет назад. Как результат – на сегодняшний день мы имеем постоянно обновляющиеся программные продукты, что помогает реализовывать гораздо большее количество сделок, нежели в других регионах», – говорит он.

Августовский сбой работы произошел из-за аварии в использовавшемся центре обработки данных (ЦОД) «Ростелекома». Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в Росреестре, ведомство извлекло необходимые уроки: «В настоящее время совместно с Минкомсвязью и Минфином подготовлена и согласована целевая архитектура центров обработки данных. Она предусматривает использование двух «горячих» и одного «холодного» ЦОДов». Этот подход исключает повторения событий. Аварий такого масштаба больше не происходило, и тема стала «затухать», пока Счетная палата не опубликовала свои выводы по ФГИС ЕГРН. Проект, обошедшийся федеральному бюджету в 1,9 млрд рублей, предусматривал плавное переключение на систему к 29 августа 2018 года, однако этого не

произошло, сроки полноценного запуска системы были сорваны, заявила **заместитель председателя Счетной палаты РФ Вера Чистова**. «Переход на цифровые технологии можно только приветствовать, это нормальная современная практика. Но, конечно, перед тем, как начинать работу по новой схеме, ее необходимо самым тщательным образом протестировать, чтобы не затруднять работу целой отрасли», – отмечает Олег Бритов. Признавая наличие сбоев, в Росреестре подчеркивают размах ФГИС ЕГРН, которая объединила сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственного кадастра недвижимости (суммарно – 300 млн записей). «Сведения из ЕГРН предоставляются банкам, риэлторам, нотариусам, застройщикам, кадастровым инженерам, органам власти для того, чтобы они могли осуществлять свою деятельность. В среднем Росреестр оказывает три услуги в секунду. Адаптация масштабной и сложной в техническом плане системы ЕГРН под условия огромной страны потребовала времени и тонкой настройки на практике», – отмечают в ведомстве. Там указывают и на взаимо-

связь с другими государственными и муниципальными информационными системами – в частности, с ГИС ГМП и СМЭВ. Сбои в них оказывают влияние и на ФГИС ЕГРН. «Также имели место и сбои в предоставлении сведений, связанные с DDoS-атаками. Российское законодательство позволяет получать через сервисы на сайте Росреестра в больших объемах сведения из ЕГРН с большим дисконтом по сравнению с ценой за выписку из реестра. Это привело к появлению теневых рынков перепродажи сведений из ЕГРН. А массовые запросы приводили к сбоям. Росреестр провел ряд технических мероприятий, чтобы ограничить такие атаки. А также совместно с Минэкономразвития подготовил поправки в Закон № 218-ФЗ, предусматривающие запрет на перепродажу третьим лицам сведений ЕГРН, а также установление административной ответственности за совершение таких действий», – сообщили в Росреестре. «Надеюсь, что разработчики сделали необходимые выводы из тех проблем, которые возникли из-за несовершенства системы, смогли ее должным образом доработать – и теперь ФГИС ЕГРН будет работать бесперебойно», – резюмирует Олег Бритов.

справка

Создание ФГИС ЕГРН осуществляется в рамках ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)». Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регулирующий процесс перехода на цифровую форму работы, вступил в силу с 1 января 2017 года. Ввод ФГИС ЕГРН

со всеми компонентами в эксплуатацию состоялся согласно приказу Росреестра от 28 ноября 2017 года. С этого времени идет планомерное подключение к системе региональных подразделений ведомства. В настоящее время во ФГИС ЕГРН работает 51 субъект РФ. В системе содержится около 300 млн записей о правах и объектах недвижимости.

ФГИС «Единый государственный реестр недвижимости»

28

28 ноября 2017 года – дата запуска

51

51 субъект РФ подключен к системе

300

Более 300 млн записей об объектах недвижимости

1,9

1,9 млрд рублей – средства на разработку

3

3 услуги в секунду



БЭСКИТ

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



МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)



ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов



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



Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства



26 лет экспертной деятельности

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

РЕКЛАМА

ЦДС СТРОИМ для жизни

cde.spb.ru

Приобретаем:

// земельные участки
// имущественные комплексы

под жилищное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7 (931) 308 35 18

KnjazevAV@cde.spb.ru



РЕКЛАМА

ФОТОСТУДИЯ **АСН**

АСН Инфо

605-00-50
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

Градсовет Петербурга одобрил строительство жилого комплекса от Setl City на Фарфоровской улице.

Члены Градсовета согласились с представленным решением по высоте и архитектурно-градостроительному облику комплекса с учетом высказанных на заседании замечаний, сообщает портал asinfo.ru со ссылкой на пресс-службу КА.

Проект строительства жилого комплекса вдоль Фарфоровской улицы (задуманный и реализованный как развитие и продолжение ЖК «Стрижи в Невском») был рассмотрен на последнем заседании Градсовета. Новым проектом предусмотрено строительство ряда корпусов (торцом выходящих на Фарфоровскую улицу), с постепенно возрастающей со стороны улицы Бабушкина высотой: начиная с 10-этажных зданий высотой 33 м до отдельно стоящей 75-метровой доминанты на пересечении с улицей Седова. Общая площадь жилья должна составить около 82 тыс. кв. м. Парковки расположатся в подземных этажах, а также в отдельно стоящем трехэтажном паркинге. В проект входит также детский сад на 170 мест. Проект разработан архитектурным бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» по заказу ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити» и предполагает редевелопмент бывших земель пивоваренного завода «Балтика».

Градсовет отклонил ППТ территории в Кудрово.

Как передает портал asinfo.ru, Градостроительный совет Ленинградской области отклонил проект планировки территории на севере Кудрово, где компания Euroinvest Development планирует реализовать жилищный проект «ID Кудрово».

ППТ подготовила компания «Матвеев и К». В документе предлагается возвести на этой территории жилой массив с общественно-деловой частью. Высота многоквартирных домов не должна превышать 12 этажей. При этом первые этажи зданий планируется отдать под объекты коммерческой и социальной инфраструктуры. Кроме того, запланировано строительство отдельной школы на 850 мест, трех детских садов на 200, 110 и 200 мест, физкультурно-оздоровительного комплекса, нескольких многоуровневых паркингов.

Члены Градсовета отметили, что в ППТ не предусмотрено достаточного количества объектов здравоохранения, зеленых насаждений, плохо продумана транспортная система. В связи с этим проект направили на доработку. После его повторно вынесут на рассмотрение областного Градсовета.

И. о. руководителя Фонда имущества Петербурга назначена Елена Максимова.

Исполнять обязанности генерального директора АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» будет Елена Максимова. Об этом сообщили portalу asinfo.ru представители Фонда имущества. Ранее Елена Максимова занимала должность заместителя генерального директора Фонда имущества по экономической безопасности. Напомним, в начале февраля текущего года стало известно, что уже бывший руководитель Фонда Денис Мартюшев написал заявление об увольнении по собственному желанию.

Нет мира в «Ванино»

Мария Мельникова / Собрание кредиторов проблемного жилого комплекса «Ванино» закончилось неожиданно. По крайней мере, для инвестора проекта и Правительства Ленинградской области. Дольщики не поддержали мировое соглашение, зато проголосовали за внешнее управление «Тареалом».

Реализация ЖК «Ванино» началась в 2011 году. Компания «Тареал», на 65% принадлежащая холдингу «Тасмо Эригрупп», планировала возвести 99 малоэтажных сити-вилл, 145 коттеджей, детский сад, спортивный комплекс, теннисный корт, детские площадки, беговые и велослужбы. Причем все постройки занимали бы только 15% из 62 га земли, выделенных под проект. Оставшиеся территории планировалось превратить в зеленые зоны.

Однако у «Тареала» начались финансовые проблемы, стройка застопорилась, а директор компании Игорь Клещенко бежал за границу. Первая очередь проекта, т. е. 15 домов, была сдана с полуторагодичной задержкой – в марте 2015 года. Судьба еще 12 домов, в которых были проданы квартиры, не решена до сих пор.

Счастье близко?

Благодаря активному участию Правительства Ленобласти холдинг «Тасмо» не только не покинул проект, но и направил летом 2018 года 800 млн рублей на его завершение. Новым застройщиком проекта стало специально созданное ООО «ЖК Ванино» под руководством приглашенного специалиста Петра Верцинского.

Работы возобновились. Первые шесть домов планировалось завершить до конца прошлого года, а оставшиеся – летом 2019-го. На этом история могла бы и прийти к своему счастливому финалу, однако часть кредиторов «Тареала» требует банкротства компании и компенсации вложенных средств на общую сумму около 50 млн рублей. В отношении застройщика давно открыта процедура наблюдения, однако если начнется конкурсное производство, то, как уверяет инвестор, ЖК «Ванино» вообще никогда не завершится. «Имущество «Тареала» придется продавать на торгах за 50% от его стоимости. Это не выгодно ни нам, ни дольщикам», – уверена юрист «Тасмо» Юлия Комиссарова.

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти должен был рассмотреть вопрос начала конкурсной процедуры 12 февраля, однако заседание отложили до 12 марта 2019 года. Тогда инвестор

и дольщики сочли это добрым знаком, ведь казалось, что подписание мирового соглашения – вопрос времени. К тому же заседание кредиторов намечалось на 22 февраля. Однако все пошло не по плану.

Мир без ЖСК

60% кредиторов проголосовали за введение внешнего управления в отношении «Тареала», а мировое соглашение большинство не поддержало. Все это неприятно удивило как инвестора, так и заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, который присутствовал на собрании. «По сути, дольщики обеспечили введение конкурсной процедуры в отношении «Тареала», которая поставит крест на застройке «Ванино». Я вынужден приостановить работы на стадии отделки домов», – пояснил генеральный директор ООО «ЖК Ванино» Пётр Верцинский.

На данный момент работы заморожены, однако окончательно все решит суд. «Арбитражный управляющий должен будет предложить свой план завершения работ. Каким он будет, мы не знаем, поэтому об участии в завершении проекта говорить не можем», – добавил он.

Дольщики же, в свою очередь, удивила реакция руководства ООО «ЖК Ванино», ведь покупатели квартир уверены, что введение внешнего управления – это надежный способ уберечь «Тареал» от конкурсной процедуры. «Мы рассчитывали спокойно заключить мировое соглашение уже во внешнем управлении. Поступок застройщика нас неприятно удивил», – сообщил дольщик Александр Багышов.

Не устроил дольщиков и обновленный текст документа, в котором появился пункт о том, что если «Тареал» в течение трех месяцев не будет выполнять договоренности, прописанные в мировом соглашении, то земельные участки вместе с долгостроем будут переданы жилищно-строительному кооперативу (ЖСК), который должны будут создать дольщики. «По такому соглашению компания может просто ничего не делать, а потом мы вынуждены будем создавать ЖСК, чтобы остаться один на один с проектом», – пояснил дольщик «Ванино» Юрий Щербаков.

Пётр Верцинский пояснил, что этот пункт появился по рекомендации Правительства Ленобласти: «Это защитит права дольщиков: например, они сохраняют права на квартиры, даже если в отношении «Тареала» начнется конкурсная процедура».

Он также подчеркнул, что дольщикам была предоставлена гарантия эстонского концерна и денежная гарантия на 800 млн рублей в рамках соглашения с Правительством Ленобласти. Пункт о создании ЖСК мог бы стать актуальным, если ООО «ЖК Ванино» не достроит дома или денег по гарантии не хватит. В таком случае администрация области завершила бы проект через механизм ЖСК без доплат дольщиков.

«С точки зрения Правительства Ленобласти, заключение мирового соглашения является единственным вариантом, который гарантирует дольщикам соблюдение существующих условий финансирования и сроков передачи ключей», – сообщили в пресс-службе Михаила Москвина.

Сам же он отметил, что своим решением о внешнем управлении дольщики ввели седьмую сторону, которая фактически сводит на нет заключенное ранее шестистороннее соглашение и серьезно сокращает возможности для помощи. Сейчас в администрации области ждут внешнего управляющего с планом достройки домов.

В свою очередь, дольщики подчеркнули, что не отказываются от мирового соглашения, однако хотят заключить его по закону и на выгодных для всех условиях. «Если сложить все пени и выплаты, то «Тареал» задолжал дольщикам около 800 млн рублей. Однако мы хотим получить квартиры и готовы отказаться от пеней», – добавил Юрий Щербаков.

Пётр Верцинский сообщил, что он намерен заявить в ходе внешнего управления все вложенные «Тасмо» через «ЖК Ванино» средства – более 600 млн рублей. «Эти деньги должны быть выплачены в первую очередь при продаже активов. Сейчас вырученных денег не хватит даже для достройки домов», – добавил Пётр Верцинский.

Участники долевого строительства надеются, что ООО «ЖК Ванино» и «Тасмо» не оставят проект.



Фото: Никита Кречков

Всё в одних руках

Мария Мельникова / Административная реформа Ленинградской области начинает претворяться в жизнь. Губернатор региона Александр Дрозденко подписал постановление о новой структуре органов исполнительной власти. ➔

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Согласно распоряжению **Александра Дрозденко**, в структуре органов исполнительной власти появилась администрация губернатора, на которую лягут организационные, контрольные и координационные функции.

От теории к практике

Областной Комитет по архитектуре и градостроительству официально превратился в Комитет по градостроительной политике. О том, что ведомство возглавит бывший глава Аннинского городского поселения Игорь Кулаков, было известно давно, однако то, что Комитет перейдет в ведение **первого заместителя председателя Правительства Ленобласти**

и главы Комитета финансов Романа Маркова, стало новостью. Изначально предполагалось, что курировать переименованный комитет будет **зампред по строительству Михаил Москвин**.

Решение губернатора об изменении профиля комитета стало логичным продолжением заявленного ранее нового вектора градостроительной политики региона. Главная задача, поставленная перед Комитетом по градостроительной политике и его главой, – борьба с высотным строительством, которое процветает несмотря на законодательные ограничения. С декабря 2017 года дома в городских поселениях должны строиться не выше 9–12 этажей, а в сельских – 5–9 этажей. Однако строителей, получивших ППТ до введения ограничений, это не останавли-

вает, ведь закон обратной силы не имеет. В результате «высотки» как строились, так и строятся, что совершенно не устраивает губернатора.

Проблема сложная, и власти намерены решать ее в «ручном режиме», т. е. вести переговоры с каждым застройщиком по отдельности, доказывая преимущества среднеэтажных домов с квартирами площадью больше 30 «квадратов» перед многоэтажными «муравейниками», не обеспеченными инфраструктурой и набитыми студиями. Очевидно, что это работа не для теоретиков от архитектуры, а для финансовых и строительных практиков, коими и являются Игорь Кулаков и Роман Марков.

Первый шаг к отделению архитекторов от строителей был сделан еще в марте 2018 года, когда Александр Дрозденко разделил должность главы КАГ и главного архитектора области. Большая часть практических вопросов градостроительства досталась Комитету, а проблемы архитектуры и благоустройства легли на Михаила Киреева.

Отметим, что главный архитектор Ленобласти находится в двойном подчинении: по административной части перед председателем отраслевого комитета, а по архитектурной – непосредственно перед главой региона. Сохранится ли такая система, пока непонятно. Однако очевидно, что большая часть вопросов по архитектуре и благоустройству ляжет на Михаила Киреева, что повысит его значимость как чиновника.

Единое начало для стратегии

По итогам административной реформы, в ведении Михаила Москвина окажутся почти все ведомства, регламентирующие работу стройкомплекса.

Он много лет курирует работу Комитетов по строительству и дорожному хозяйству, Госстройнадзора, а также Управления

Ленинградской области по транспорту. Сейчас же губернатор передал ему еще два: по жилищно-коммунальному хозяйству и по топливно-энергетическому комплексу. Ранее этими ведомствами занимался **зампредседателя Правительства Ленобласти Олег Коваль**, однако 29 января текущего года его задержали по обвинению в мошенничестве.

«Новое формирование (единый блок по строительству и ЖКХ – прим. ред.) соответствует требованиям времени, – подчеркнул Александр Дрозденко. – Все органы исполнительной власти, вошедшие в объединенный блок, связаны между собой, единоначалие позволяет реализовывать стратегию комплексного развития территории. Объединенные комитеты совместными усилиями не только обеспечивают возведение жилого дома или промышленного объекта, но и их последующую эксплуатацию. Мы считаем оптимальным, что отныне контроль за всем капитальным строительством сосредоточен в одних руках».

Михаил Москвин признает, что получил все рычаги для «создания комфортной среды»: «Если раньше полномочия градостроительного блока заканчивались актом ввода дома или сооружения в эксплуатацию, то теперь наш блок действительно пошел дальше – мы сопровождаем дома весь их жизненный цикл, включая капремонт, снабжение ресурсами и инфраструктурой. Объединение таких направлений со строительным блоком позволит на качественно ином уровне подходить к вопросам реконструкции и возведения объектов ТЭК и ЖКХ. Нам будет проще решать самый проблемный вопрос в строительстве – обеспечение новостроек сетями».

Чиновник добавил, что строительная часть объединенного блока сосредоточится на соблюдении градостроительных норм, блок ЖКХ и энергетики сконцентрируется на доступности ресурсов для населения, улучшении среды и обновлении жилищного фонда, а дорожники уже получили план по строительству ряда капитальных объектов, «которые революционно изменят ситуацию с транспортными потоками».

Разделяй и оптимизируй

Александр Дрозденко уверен, что административная реформа поможет улучшить работу регионального правительства: «Новая структура четко разделяет отраслевые управленческие функции и функции по обеспечению деятельности правительства, отделяет контрольные функции от функций реализации государственных полномочий, исключает дублирование и призвана обеспечить координацию, основанную на принципах проектного управления».

Кроме того, будет «оптимизирована» численность государственных служащих – на 10%. «Речь идет не столько о сокращении работников, сколько о переводе специалистов, не реализующих непосредственно госфункции, в категорию вспомогательного персонала, в госучреждения и иные подведомственные организации», – пояснил губернатор.

Кстати

Практическая реорганизация работы правительства займет около трех месяцев.



РОМАН МАРКОВ, ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ГЛАВА КОМИТЕТА ФИНАНСОВ

- Комитет государственного финансового контроля Ленинградской области
- Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом
- Комитет государственного заказа Ленинградской области
- Комитет по градостроительной политике Ленинградской области



МИХАИЛ МОСКВИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

- Комитет по строительству Ленинградской области
- Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
- Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области
- Управление Ленинградской области по транспорту
- Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству
- Комитет по топливно-энергетической политике

Тихий отдых – на продажу

Михаил Светлов / На Каменном острове, в парке «Тихий отдых», готовят к продаже два здания под гостиничный комплекс или апартаменты. Недвижимость оценена в 250 млн рублей. ➔

Российский аукционный дом (РАД) готовит к торгам два небольших здания на Каменном острове, в пределах парка «Тихий отдых», который имеет статус регионального ансамбля-памятника. Первое – бывшая гостиница на набережной Малой Невки, 13А, ее можно реконструировать снова под гостиницу или же апартаменты с общественным пространством. Ее стартовая стоимость – 214 млн рублей. Второе – бывший гараж, который при желании можно переделать под ресторан или пристройку к гостинице. Он оценен в 36 млн рублей. Здания продаются с землей совокупной площадью 0,17 га. Торги проводятся по поручению Росимущества: объекты включены в прогнозный план приватизации на 2017–2019 годы и будут продаваться отдельными лотами на электронных торгах 19 апреля 2019 года.

Как рассказала **руководитель департамента по приватизации РАД Оксана Воложанина**, поскольку возможности строительства на Каменном острове сильно ограничены, возможна только реконструкция зданий в существующих параметрах. «Оптимально было бы включить в проект соседнюю дачу принца Оль-

денбургского. Она является памятником федерального значения – и в перспективе также попадет на торги. Инвесторы это тоже понимают – и интересуются возможностью комплексного подхода к проекту. Совместная реконструкция этих зданий помогла бы сохранить и приспособить для современного использования этот исторический уголок в самом сердце Петербурга, где никогда не предполагалось массовая застройка», – говорит Оксана Воложанина.

Эксперты считают, что заявленная цена продажи довольно высока. «Сейчас речь идет о продаже существующих строений по 217 тыс. рублей и 237 тыс. рублей за общий метр соответственно. Это довольно высокая цена для старта. С учетом вложений в реконструкцию (40–60 тыс. рублей

на 1 кв. м общей площади, соответственно текущему состоянию и будущему классу) – мы получим себестоимость проекта в районе 300 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитала **директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей**.

По ее мнению, наиболее вероятным сценарием является реконструкция объекта. «Самой эффективной будет реализация комплекса элитных апартаментов на продажу, с ценой лотов не ниже 400 тыс. рублей за 1 кв. м. Коммерческую функцию (офисы или отель) развивать здесь не очень интересно из-за специфики локации, а именно – относительной удаленности от делового центра Петербурга и достаточно высокой цены входа в проект

300
тыс. рублей за
1 кв. м – ориентировочная
стоимость покупки
и реконструкции двух
объектов на Каменном
острове

и его себестоимости», – говорит Елизавета Конвей.

С коллегой согласна **управляющий директор центра развития недвижимости Vesag Asset Management Ольга Шарыгина**. По ее словам, цена в 250 млн рублей за актив (даже в очень хорошей локации) – это дорого. Тем более с учетом тех сложностей, которые наверняка возникнут у инвестора при работе с памятником КГИОП. «Думаю, итоговая цена существенно снизится. Этому будет способствовать и тот факт, что объект находится в тихом месте. На значительный туристический поток рассчитывать ему не придется. Конкуренция в том же гостиничном сегменте высокая. Затраты на продвижение объекта не окупятся операционной прибылью. Поэтому оптимальный вариант использования здания – создание здесь эксклюзивного гостевого дома класса «четыре звезды» для закрытых свадеб, дорогих корпоративных торжеств и отдыха гостей, нуждающихся в качественном сервисе и уединении», – заключила Ольга Шарыгина.

КСТАТИ

По данным JLL, за 2018 год в Петербурге было открыто 3 новые гостиницы на 540 номеров. Общий номерной фонд качественных отелей города достиг 17,3 тыс. номеров. Но их загрузка снизилась до минимального уровня за последние четыре года – 61%. При этом средний тариф размещения в Петербурге вырос на 17%, до рекордных 7,3 тыс. рублей. Самые дорогие, люксовые гостиницы города за эти годы подросли в цене на 20%.

Хозяин «Северной короны»

Михаил Светлов / Несостоявшийся гостиничный комплекс «Северная корона», который сейчас сносят на набережной реки Карповки, в конце декабря поменял собственника. Участники рынка теперь связывают его со структурами миллиардера Михаила Гуцериева.

В конце декабря 2018 года ООО «Северная корона», которое более 10 лет владеет в Петербурге долгостроем на набережной реки Карповки, сменило собственника. Раньше актив на 50% принадлежал бизнесмену Владимиру Столяренко (он когда-то входил в совет директоров «Зарубежнефти»), был членом совета директоров «РусГидро» и почти 10 лет занимал пост сначала президента, а затем председателя наблюдательного совета московского АКБ «Еврофинанс Моснарбанк»). В числе соучредителей «Северной короны» был также бывший член совета директоров «Еврофинанс Моснарбанка» Александр Бондаренко, который контролировал ситуацию в компании через своего родственника Александра Каневского, который занимал в «Северной короне» пост гендиректора.

Теперь же ООО «Северная корона» принадлежит московской фирме «Венчурный капитал». Участники рынка связывают ее с АО «ПФК», владельцем которого является Саит-Салам Гуцериев, младший брат миллиардера Михаила Гуцериева, владеющего холдингом «Сафмар». Известно, что в Петербурге Гуцериевым принадлежит 48% акций машиностроительного завода «Арсенал» и более 30% акций завода «Светлана». Им же принадлежала территория завода «Ильич», которую несколько лет назад приобрела под редевелопмент Группа ЦДС. Напомним, что проект «Северная корона» задумывался как элитная гостиница на пересечении набережной реки Карповки и Каменноостровского проспекта. Еще в далеком 1988 году ее начал строить югославский инвестор, но в июле 1992 года были введены экономические санкции в отношении Югославии – и контракт стал недействительным. Позже отель получил в собственность и пытался его достроить банк «Санкт-Петербург». Но в 1997 году стройка была законсервирована. В нулевых ее приобрело ООО «Северная корона». Долгое время объект стоял законсервированным. Соб-



Фото: Никита Кривоносов

ственник несколько раз пытался его продать. Сначала за 8 млрд рублей, а затем цену стали снижать. Но покупателя найти не получалось. Тогда собственник решил построить на месте неудачной гостиницы элитное жилье. Госстройнадзор выдал разрешение на

строительство. «Архитектурная мастерская Ясса» разработала проект. Он предполагал создание на участке площадью 2 га (на пересечении набережной Карповки и Каменноостровского проспекта) жилого комплекса общей площадью 70,3 тыс. кв. м (площадь

квартир – 33 тыс. кв. м). Максимальная высота здания – 28 м (7 этажей). В проекте были предусмотрены парковка на 400 машин, детский сад на 60 мест, спа-комплекс с бассейном и коммерческие встройки на первом этаже вдоль набережной. Около 5 тыс. кв. м

собирались отдать под апартаменты, а в отдельно стоящем особняке площадью 400 кв. м на набережной Карповки, 39, хотели сделать элитный жилой дом всего на две квартиры. В таком «бумажном» виде два года назад проект продавали за 2 млрд рублей. Эксперты говорили, что, по сути, на продажу выставлены земля и проект с готовым пакетом документов. И называли нагрузку в 29 тыс. рублей на 1 кв. м адекватной. Предполагалось, что сносить долгострой будет уже новый владелец «Северной короны». Начало сноса совпало по времени со сменой собственника. Снос до сих пор не завершен.

«Строительство элитного комплекса такого масштаба можно оценить в 4–5 млрд рублей. А цена продажи квартир будет в диапазоне от 250 тыс. до 280 тыс. рублей за квадратный метр», – считают эксперты NAI Vesag.

«Место, где находится «Северная корона», – интересно и для гостиничного, и для жилищного проекта. Давно пора заняться его активным развитием. В руках опытного и состоятельного девелопера проект получит новую жизнь. И все быстро забудут, что когда-то это место считали «проклятым», – говорит один из экспертов рынка.

КСТАТИ

В ноябре 1995 года проект «Северная корона» приобрел мистическую славу. На тот момент его собственником был банк «Санкт-Петербург». Он решил отпраздновать в недостроенном здании свое пятилетие с участием известных в городе персон. Среди прочих на мероприятии

присутствовали мэр Анатолий Собчак с супругой и митрополит Петербургский и Ладужский Иоанн. Последний неожиданно скончался в холле гостиницы. С тех пор это место считают «проклятым» и с этим связывают проблемы всех его многочисленных собственников.

Фото: Никита Кречков



Эксперты Северо-Запада объединяются

Лев Касов / Ведущие специалисты строительной отрасли Санкт-Петербурга и всего Северо-Запада России объединяются в Экспертный Строительный Клуб (ЭСК). ➔

Инициаторы и участники проекта подчеркивают, что начинание не «придуманно искусственно», а является живым ответом на вызовы современности и потребности представителей строительного сообщества.

Кому это нужно

«В прошлом году мы провели ряд семинаров для строителей по различным актуальным вопросам. Они показали очень высокий интерес со стороны представителей отрасли. Появилось понимание, что консультативная помощь экспертов нужна многим участникам строительного рынка, причем желательно – на постоянной основе. Поэтому и было принято решение создать такую структуру, которая эту поддержку смогла бы оказывать. Ею и стала Межрегиональная общественная организация "Экспертный Строительный Клуб"», – сообщил один из инициаторов создания ЭСК, **президент Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырёв.**

По словам **председателя ЭСК, президента ГК «Н.Э.П.С.» Виктора Зозуля,** идея такого объединения высказывалась давно, особенную актуальность она приобретает в связи с постоянно меняющимися «правилами игры» в самых различных сферах строительной деятельности. «Недоумения, которые возникают в ходе постоянного реформирования отрасли, наглядно показали необходимость создания коммуникативной площадки, на которой специалисты могли бы обсуждать новации и инициативы, давать им консолидированную экспертную оценку, вести диалог с органами власти, отстаивая свою позицию», – рассказал он.

«В сфере ценообразования очень сложная ситуация, изменения происходят настолько часто, что сформировать практику работы практически невозможно. А ведь неграмотная сметная документация – это первый шаг к убыткам компаний, с перспективой банкротства и деградацией рынка в целом. Очень многие компании нуждаются в серьезной помощи специалистов, и я надеюсь, что Экспертный Строительный Клуб сможет ее оказать», – говорит **член Экспертного совета ЭСК, член Союза инженеров-сметчиков Татьяна Шалыто.**

Как это будет

Деятельность клуба будет носить самый широкий характер. ЭСК станет проводить бесплатные тематические семинары и круглые столы по самым острым проблемам

строительной отрасли, формировать разъяснения самых авторитетных экспертов по различным вопросам законодательства и нормотворчества, обеспечит регулярный обмен актуальной и достоверной информацией между членами, организует презентации новых технологий и разработок, будет работать в сфере повышения квалификации специалистов, в том числе руководящего звена.

Проект осуществляется при поддержке **координатора НОСТРОЙ по СЗФО Никиты Загускина,** ставшего председателем Наблюдательного совета ЭСК. «В основе формата заложен принцип регулярной обратной связи. Участник Экспертного Строительного Клуба соглашается (взамен на бесплатное использование информации, предоставляемой клубными программами на основании запроса по кругу интересующих его тем) регулярно



Необходимо создать коммуникативную площадку, на которой специалисты могли бы обсуждать новации, давать им консолидированную экспертную оценку, вести диалог с органами власти

делиться с клубом информацией по вопросам своей профессиональной деятельности (о своем статусе, отношении к тем или иным законодательным инициативам, инновационным технологиям, о своих предпочтениях и т. п.)», – отмечает он.

По словам **председателя Правления ЭСК, директора по развитию ГК «Н.Э.П.С.» Михаила Губанова,** в основу деятельности клуба будут положены некоммерческие принципы. «Мы не планируем открытия расчетного счета, в организации не предусмотрены вступительные или членские взносы. Участие и членство в добровольном порядке «оплачиваются» информацией о деятельности компаний, сведениями о том, что волнует конкретных руководителей и специалистов отрасли, и готовностью участвовать в социологических исследованиях на регулярной основе. По совокупности это позволит нам сформировать четкое понимание «узких мест» в жизни отрасли, понять востребованность обсуждения тех или иных проблем и организовать выработку общей позиции. Мы сможем точно узнать, что беспокоит строителей, работающих «на земле», какие им нужны технологии, продукты, образовательные программы, и за счет выстроенной обратной связи постараться

адресно удовлетворить спрос на информацию и, если потребуется, на услуги», – сказал эксперт.

«Особую важность сегодня имеют изучение и внедрение современных инновационных технологий в строительной сфере, а также обмен опытом между профессионалами рынка, в том числе и на международном уровне. Это также найдет свое отражение в работе ЭСК», – подчеркивает Виктор Зозуля. И практические наработки в этой сфере уже имеются.

Соучредитель и член Экспертного совета ЭСК, президент Союза «Немецкое общество содействия международному качеству и компетенции» Хольгер Крафт подчеркнул, что очень рад сотрудничать с ЭСК. Он также отметил важность международного сотрудничества. «Не надо, однако, думать, что взаимодействие идет только в одном

МНЕНИЕ

Никита Загускин,
координатор
НОСТРОЙ по СЗФО:



– Уникальность проекта заключается прежде всего в формате организации двухстороннего обмена информацией между членами клуба (признанными экспертами) и участниками клуба (специалистами, руководителями предприятий строительного комплекса). Данный проект подразумевает предоставление его участникам на бесплатной основе регулярной информационной и консультационной поддержки от экспертов по самому широкому спектру тем профессиональной деятельности, с организацией оперативного обмена информацией. Экспертами клуба выступают авторитетные, зарекомендовавшие себя специалисты отрасли с многолетним стажем и опытом работы, представлятели профильных отраслевых вузов и т. п.

данные, но и получая обратную связь. Таким образом, создается эффективный механизм внутриотраслевого общения по самым актуальным вопросам», – отмечает он.

«Отраслевых объединений в той или иной форме существует уже много, и работают они с разной степенью эффективности. На мой взгляд, создаваемый Экспертный Строительный Клуб может стать уникальным ресурсом, объединяющим все этапы строительного процесса, причем делающим это на высоком, по-настоящему экспертном уровне. Для нас, как производителей, очень важны прямые полноценные контакты с коллегами и партнерами, широкий информационный обмен, позволяющий судить о том, что сегодня востребовано строительным рынком. При этом особенно ценна достоверность, качество получаемых данных. Надеюсь, что ЭСК сможет занять свою уникальную нишу в этой сфере, и желаю успехов этой инициативе», – говорит **заместитель генерального директора ООО «Эслайт» Анжела Растрюгина.**

КСТАТИ

Генеральным информационным партнером Экспертного Строительного Клуба выступает газета «Строительный Еженедельник».

направлении и речь идет только о внедрении западных технологий в России. У вас прекрасные высококвалифицированные инженеры, есть интересные разработки, методики и нормативы, которые иногда лучше, чем у нас», – заявил эксперт.

Большой интерес

Опрошенные «Строительным Еженедельником» специалисты отрасли единодушно отмечают высокий интерес к клубу и его актуальность в сегодняшних условиях.

Генеральный директор ГК «Инфострой» Николай Гриценко считает, что авторы инициативы поставили перед клубом очень правильные и актуальные цели и задачи, а также нашли интересные пути их достижения. «Действительно, отрасль сегодня очень нуждается в качественном информационном обмене, в площадке для широкого обсуждения актуальных проблем на серьезном экспертном уровне, а также в ресурсе, который был бы способен донести консолидированную позицию профессионалов-практиков как до всех строителей, так и вовне, в том числе и во властные органы, принимающие серьезные решения. Очень важно, что клуб будет работать, не только распространяя

Сергей Ярошенко:

«Пока условия проектного финансирования не определены, все размышления на эту тему – просто чье-то мнение»



Ольга Фельдман /

Все строительное сообщество озадачено вопросом перехода на проектное финансирование, а группа компаний «КВС» завоевывает сердца покупателей посредством интернет-торговли. Переход переходом, но и технологические прорывы никто не отменял, говорит генеральный директор «КВС» Сергей Ярошенко.

– Сергей Дмитриевич, недавно ГК «КВС» объявила о создании собственного интернет-магазина. Теперь действительно квартиру можно купить в один клик?

– Все правильно. В Петербурге это пока единственный онлайн-магазин квартир новостроек, аналоги только в Москве. И у нас уже есть первый покупатель. Обладателем двухкомнатной квартиры в жилом комплексе «Кирилл и Дарья» стал 42-летний житель Северной столицы.

Стоит отметить, что он воспользовался нашим новым сервисом буквально на следующий день после того, как интернет-магазин официально начал свою работу. Все этапы сделки прошли для клиента быстро – он выбрал на сайте понравившуюся квартиру, потом заполнил необходимые документы. Сделка через сбербанковский сервис «ДомКлик» была автоматически зарегистрирована в Росреестре, после чего клиент оплатил покупку. Пока, на старте проекта, приобретать квартиры через интернет-магазин можно только при полной оплате, но в ближайшее время появится возможность оплачивать покупку в рассрочку или через ипотеку.

– Почему решили перевести взаимодействие с покупателем в электронный формат?

– Традиционные форматы общения никто не отменяет, для нас это скорее расширение сервиса для наших покупателей. А еще увеличение аудитории, планирование и аналитика. Для покупателя же, в первую очередь, – это удобство, прозрачность и экономия времени. Теперь выбрать и приобрести квартиру можно без посещения наших офисов продаж, в какой бы точке страны и мира ты ни находился.

– А как насчет экономии денег? Многие привыкли – если через интернет-магазин, значит, со скидкой.

– До конца февраля все квартиры через интернет-магазин продаются со скидкой в 50 тыс. рублей – вне зависимости от площади и цены квартиры. В будущем тоже планируются скидки, но пока об этом говорить рано.

– С какими показателями завершила ГК «КВС» прошлый год?

– Год мы завершили вполне успешно. Количественно продажи выросли незначительно – объем реализуемых квартир у нас в принципе невелик, мы больше регулировали ценообразование. Поэтому выручка выросла на 67% по сравнению с 2017 годом. В соответствии с графиком все построили и сдали. Вообще, на мой взгляд, и быстрый рост, и стремительное снижение объемов одинаково негативно влияют на девелоперский процесс. А вот выполнение намеченных планов – залог стабильности предприятия и доверия покупателей. Так, в 2019 году мы запланировали ввести в эксплуатацию 120 тыс. кв. м и, соответственно, их реализовать. Ввод 100–120 тыс. кв. м в год – планка, которую мы для себя определили, и придерживаемся этого объема на протяжении последних нескольких лет. Гонка за количеством «квадратов» не всегда позволяет обеспечивать качество продукта.

– Осенью 2017 года ГК «КВС» начала строительство многофункционального комплекса G9 на улице Грибалёвой. В составе проекта – офисы и клубный

дом. Насколько успешным оказался такой «микс-проект»?

– G9 (как и соседний наш проект в этой локации – жилой комплекс «Кирилл и Дарья») близок к завершению и будет сдан до конца текущего года. G9 для нас действительно особенный проект, поскольку в коммерческую часть комплекса планирует переехать головной офис «КВС». И здесь тезис «Строить как для себя» мы реализовали в полной мере. Формат клубного дома оказался востребован покупателями, большая часть квартир уже распродана. Успех проекта в целом определили и удобная локация, и развитая инфраструктура района, и высокое качество строительства.

– ЖК «Наутилус» – уже второй жилой комплекс «КВС» в квартале «Балтийская жемчужина». В чем особенность нового проекта?

“

И быстрый рост, и стремительное снижение объемов одинаково негативно влияют на девелоперский процесс. А вот выполнение намеченных планов – залог стабильности предприятия

– Я уже говорил неоднократно, что, на мой взгляд, «Балтийская жемчужина» – лучший пример комплексного освоения территории в городе. Китайские партнеры вложили в развитие проекта колоссальные средства – построена вся социальная инфраструктура, образована улично-дорожная сеть, благоустроена территория, включая набережные. Мы подготовили для этой уже полностью сформированной локации идеальное, с нашей точки зрения, предложение. Наш новый проект будет небольшим и малоэтажным, с дорогой отделкой фасадов. Внутренние дворы ЖК «Наутилус» полностью свободны от машин и закрыты для доступа посторонних. В общем, такая вишенка на торте большой «Балтийской жемчужины».

– В прошлом году ГК «КВС» вышла с ЖК «Континенты» на Парнас. Соседство с обилием эконо-предложения от «Северной долины» не смущает?

– Не смущает. Мы отличаемся ценой, качеством и скоростью строительства. Всегда хорошо находиться по соседству с сильными и крупными партнерами. Вместе мы развиваем территорию. Эта синергия усилий всегда на пользу покупателю, который получает качественное жилье и отлично развитую инфраструктуру.

– Аналитики рынка свидетельствуют – за последний год город значительно оттянул спрос от пригородных районов Ленобласти. Вы фиксируете этот тренд? Какие планы по развитию областных проектов «КВС»?

– Падение объемов в области – естественный процесс, обусловленный

изменением конъюнктуры рынка. Мы внимательно следим за ситуацией – и по нашим данным, с 2017 года предложение в локациях Сертолово и Янино сократилось в три раза. Объемы ввода жилья в области снижаются – и в перспективе эта тенденция сохранится. Мы также скорректировали темпы строительства, определив для себя оптимальную цифру ежегодного ввода квадратных метров. Оба наших проекта в области профинансированы партнером – банком ВТБ. Мы будем поэтапно их реализовывать и надеемся завершить через несколько лет.

– Правительство области грозит потребовать от застройщиков увеличения площади в квартирграфии проектов. Пойдет ли на пользу рынку

установленный для квартир минимум площади в 30 кв. м?

– Рынку на пользу пойдут понятные правила игры, один раз установленные и неизменные на много лет вперед. Любые ограничения, безусловно, сказываются тем или иным образом. Как отреагирует рынок на ограничение площади квартир – покажет время. Если это решение окажется ошибочным – люди просто перестанут покупать квартиры, а объемы строительства сократятся до минимума.

Ситуация на рынке области такова, что любое дополнительное обременение для застройщика может быть фатальным для проекта. Это в первую очередь касается и возведения объектов социальной инфраструктуры и дорог. Их построить сегодня без помощи федеральных и региональных средств невозможно. Последние поправки в 214-ФЗ запрещают привлекать деньги дольщиков на объекты, не связанные с жилищным строительством.

– Областные власти просят «КВС» взять на себя завершение долго-строения на улице Красных Военлётов в Гатчине. Но пока дело движется медленно. В чем причина?

– В 2017 году мы подписали соглашение с Администрацией Ленобласти, муниципальными властями и кооперативом. Процесс переговоров затянулся – и на это был целый ряд причин. Мы провели обследование здания, ведем проектирование его реконструкции, в ближайшее время должны сдать проект в Госэкспертизу. Но теперь ситуацию с достройкой осложнили изменения в законодательстве. Согласно новым правилам, на этот проект нам нужно получать проектное финансирование и обосновывать его экономическую эффективность перед банком, что в принципе невозможно. Я надеюсь, что со временем ситуация прояснится – и для долго-строения в законе будут прописаны особые условия.

– Введение проектного финансирования – как это выглядит на практике? Готовится ли «КВС» к работе по новым правилам?

– Да, как и все застройщики, мы расписали для себя план действий по каждому из объектов и ведем активную работу с банками. Мы готовим проект, который будет выведен на рынок исключительно на новых условиях. Кроме того, как и все, мы ждем от Минстроя РФ четких критериев для объектов, которые будут достраиваться по старым правилам. Важно понять, какой будет кредитная ставка в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Каким образом застройщик будет платить проценты по кредиту? Ведь ежемесячно он этого делать не сможет. Пока эти условия не определены, все размышления на эту тему – просто чье-то частное мнение. Я думаю, что переход на банковское финансирование для многих застройщиков будет непростым, но со временем, когда все привыкнут работать по новым условиям, рынок адаптируется к изменениям, поскольку потребность в новом жилье все еще высока. И, конечно, эти изменения неизбежно приведут к росту цен. В массовом сегменте стоимость квадратного метра вырастет в среднем на 7–10 тыс. рублей.

– Вы говорили о новом проекте. О чем идет речь?

– Мы готовим к выводу на рынок большой новый проект в Стрельне, уже согласовали проект планировки. Около 220 тыс. кв. м жилья в малоэтажном формате на 40 га в границах города – такого проекта еще не было. Если добавить к этому школу, два детских сада и спортивный комплекс с бассейном, которые предусмотрены проектом, можно смело заявлять о появлении на рынке Петербурга продукта принципиально нового качественного уровня.

Критерии названы, но вопросы остались

Михаил Кулыбин / Несколько месяцев застройщики России с нетерпением ждали опубликования Минстроем критериев «высокой степени готовности», позволяющих (согласно поправкам в 214-ФЗ, принятым Госдумой в декабре) достраивать объекты после 1 июля 2019 года, не переходя на систему эскроу-счетов, а продолжая прямое привлечение средств граждан через «долевку». И вот – свершилось. ➔

Опубликован подготовленный Минстроем проект соответствующего постановления Правительства РФ. В соответствии с ним, основные критерии предлагаются установить следующие: уровень строительной готовности – не менее 30%; число заключенных договоров долевого участия (ДДУ) на квартиры в объекте – не менее 10%.

Переходный период

В целом отношение экспертов, опрошенных «Строительным Еженедельником», к озвученным Минстроем критериям можно охарактеризовать как сдержанно-позитивное.

«Всегда плохо, когда ранее установленные правила игры меняются. Строительный бизнес должен иметь возможность просчитать экономику проекта уже при покупке земельного участка. При этом девелопер учитывает все затраты, которые его ожидают, исходя из существующих правил. Если они меняются, меняется и экономика. Тут же возникают проблемы с финансированием. Как следствие, появляются долгострои и, наконец, обманутые дольщики. Поэтому инициатива хоть каким-то образом дать возможность достроить дома по ранее озвученным правилам – это хорошо», – подчеркивает заместитель генерального директора АО «Строительный трест» **Беслан Берсиров**.

Вице-президент Российского Союза строителей в СЗФО, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов считает сформулированные критерии «вполне адекватными». «Фактически они позволяют достроить по старой схеме все проекты, реализация которых уже по-настоящему началась. Таким образом, застройщикам фактически обеспечивается переходный период для освоения новой схемы привлечения средств граждан через эскроу-счета. Мне кажется, что формируется достаточно благоприятный для девелоперов режим реформирования отрасли. Также этот подход обеспечит более-менее стабильное положение на рынке жилья, без шоковых скачков цен, опасных для отрасли», – отмечает эксперт.

Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин указывает на важность создания пере-

ходного периода. «Особенно для проектов в высокой степени готовности. Это позволит их застройщикам продолжать работу в привычном режиме и не тратить время на переговоры с банками», – говорит он. «Реализация постановления позволит добросовестным застройщикам в нормальном режиме достроить начатые дома и исполнить свои обязательства перед дольщиками без срыва сроков и авралов. И это позволит сгладить негативные последствия реформы. Надеемся, что к 1 июля Государственная Дума не перекроет это постановление каким-нибудь новым необдуманным законом», – добавляет **вице-президент по правовым вопросам концерна УИТ в России Фёдор Цуринов**.

Слышащий Минстрой

Эксперты отмечают также важность того, что в Минстрое учли позицию строительного сообщества. «Отрадно, что Минстрой услышал застройщиков – и объявленные параметры устраивают большинство. Осталось их только узаконить», – отмечает **Беслан Берсиров**.

О том же говорит **Олег Бритов**: «Можно констатировать, что на уровне Минстроя голос строительного комплекса страны был услышан. Об этом, собственно, и свидетельствуют предлагаемые критерии готовности, которые в целом соответствуют пожеланиям девелоперов, присланным из разных регионов. Конечно, не все пожелания строителей были удовлетворены, но разумный компромисс, «золотая середина», на мой взгляд, найдены. А значит, отрасль не уйдет в стагнацию и сможет эффективно решать стоящие перед ней задачи».

А вице-президент по финансам и экономике Группы RBI Алексей Ефремов считает, что мотивацией решения Минстроя стало понимание, что в противном случае отрасли грозит коллапс: «Был издан закон о переходе на эскроу, и отрасль ускорила с получением разрешительной документации. Это абсолютно нормально для бизнеса – желание создать задел на переходный период. Потом законодатели решили, что такой задел – это очень плохо, и надо с 1 июля 2019 года перевести на эскроу все проекты, включая уже стартовавшие. Затем пришло осознание

КСТАТИ

Минстрой России предлагает создать межведомственную комиссию для решения спорных вопросов при определении соответствия объекта критериям, позволяющим достраивать его по долевой схеме. Об этом заявил замглавы ведомства **Никита Стасишин**.

«Если возникнет ситуация, когда застройщик оценит готовность в 30%, а уполномоченные органы – в 29%, то ситуацию нужно будет разбирать в «ручном режиме». Для таких случаев мы предлагаем создать комиссию при Минстрое, которая сможет такие спорные моменты регулировать. Это важно», – отметил он.

того, что банки станут «узким горлом» для перевода уже строящихся и финансируемых банками проектов, в силу огромного количества строек. А главное – стало очевидным, что останутся проекты, которые строятся без кредитов и которые не смогут получить банковское финансирование вообще. То есть вместо решения одной проблемы регионы получают другую – замороженные стройки».

Но есть «но»

При этом эксперты считают, что к документу есть вопросы, которые необходимо учесть. Так, **Беслан Берсиров** считает, что Минстрою нужно задуматься о проектах небольших застройщиков. «Как быть с теми застройщиками, которые не смогут соответствовать критериям? Удастся ли им привлечь проектное финансирование, чтобы завершить дом? Я бы поставил жирный вопрос. Если нет, вот вам и «искусственно созданные» обманутые дольщики», – говорит он.

«В проекте говорится о 10% заключенных договоров (процент от площади реализуемых жилых и коммерческих помещений). На мой взгляд, этот показатель следовало бы варьировать в зависимости от размеров дома – чем больше квартир в доме, тем меньше требуемый процент», – считает **Николай Гражданкин**.

Фёдор Цуринов негативно оценивает возможность снижения степени строительной готовности для «системообразующих организаций». «Это явное нарушение принципа равной конкуренции и попытка дать преференции отдельным застройщикам. Здесь явно заложен коррупциогенный фактор. К тому же не очень понятно, как считать эти преференции», – полагает он.

«Документ написан очень запутанным языком, длинными фразами, в которых стилистически очень сложно понять, что конкретно имел в виду законодатель, и уловить смысл конкретного пункта в целом (я имею в виду Приложение № 1). Если же говорить о критериях, то полагаю, что нечеткость и неоднозначность их формулирования дает повод для коррупции, что, несомненно, противоречит интересам строительной отрасли», – считает **партнер, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической компании Bogenius Майя Петрова**.

МНЕНИЕ



Фёдор Цуринов, вице-президент по правовым вопросам концерна УИТ в России:

➔ – В целом, документ не самый плохой, и основные критерии точно учитывают реалии рынка – причем интересы не только отрасли, но и дольщиков. Всем очевидно, что просто переводить все текущие проекты на финансирование через эскроу-счета с 1 июля 2019 года – это безумие. Ведь не все застройщики смогут получить быстро средства на достройку. А если финансирование остановится, то встанет и стройка, дом не сдадут вовремя, и тогда с застройщика начнут «драть» штрафы. В итоге дом не достроится, компания – обанкротится, а все дольщики пополнят число «обманутых», и таких будет целая армия. В Минстрое это понимают. Поэтому сформулированные критерии в 30% готовности и 10% заключенных ДДУ в долевом строительстве – это весьма разумный компромисс.

По оптимистичному сценарию

Михаил Добрецов /
Процесс реформирования жилищного строительства от теоретической концепции все активнее переходит в практическую плоскость. Очередная встреча застройщиков с заместителем главы Комитета по строительству Смольного Евгением Барановским прошла на базе Союза строительных объединений и организаций.



Важность и сложность момента осознаются всеми участниками строительной отрасли. Поэтому консультации игроков рынка с представителями власти и банками, которые теперь займут важное место в девелоперском процессе, проходят все чаще. На встрече в ССОО Евгений Барановский рассказал о ходе контактов городского строительного ведомства с Минстроем РФ и подчеркнул, что, по его мнению, ситуация развивается по оптимистичному сценарию. Выражает это прежде всего в том, что федеральные власти «слышат застройщиков». Евгений Барановский напомнил, что, согласно планам по реформе строительной отрасли, с 1 июля 2019 года напрямую привлекать деньги застройщиков застройщики смогут только на объекты,

«находящиеся в высокой степени готовности». По предварительным данным Минстроя, критерии намечено установить следующие: уровень строительной готовности – не менее 30%; число заключенных договоров долевого участия (ДДУ) на квартиры в объекте – не менее 10%. «Если вспомнить, что еще месяц назад рассматривались варианты в 40–50% строительной готовности и 20–30% квартир, проданных по ДДУ, то можно констатировать, что в Минстрое услышали строительное сообщество и учли его аргументацию», – отметил чиновник. Он подчеркнул, что этому помогла, в частности, и активная позиция петербургских застройщиков. «Комитет по строительству организовал сбор предложений от

девелоперов на эту тему, суммировал их, формируя консолидированную позицию Северной столицы, и представил ее в Минстрой. Многие крупные застройщики напрямую писали в федеральное ведомство с изложением своих пожеланий. И это возымело эффект», – считает Евгений Барановский. Замглавы Комстроя призвал сохранять активность на том же высоком уровне. «Остается еще немало неурегулированных вопросов, связанных с переходом на новую систему. Они касаются проектов КОТ и КУРТ, создания объектов социальной инфраструктуры, вопросов участия в достройке проблемных объектов и многого другого. И чем тщательнее все нюансы будут продуманы сейчас, тем проще будет перейти на новую схему привлечения средств», – отмечает он.

Евгений Барановский заверил, что в Минстрое понимают всю сложность положения, в котором находится отрасль. «Никто не хочет, чтобы реформа негативно отразилась на строительном комплексе. Никому не нужны новые банкротства, пострадавшие объекты и пострадавшие дольщики. Кроме того, на Минстрой возложена задача по реализации нацпроекта в сфере строительства жилья, включая увеличение объемов его ввода. Так что интересы застройщиков никто игнорировать не собирается. Ситуация такова: девелоперы по всей стране «набрали» разрешений на строительство вплоть до 2035 года. Зная об этом, законодатели приняли решение о введении критерия готовности, чтобы вновь запускаемые проекты девелоперы не пытались строить через «долевку», а все-таки внедряли схемы эскроу-счетов. Те проекты, которые уже имеют серьезный уровень реализации по старой схеме, «ломать о колено» не будут», – убежден чиновник. В Петербурге документ, удостоверяющий уровень строительной готовности объекта, будет выдавать Комитет по строительству Смольного, сообщил он. «Застройщики подготовят пакеты документов по своим объектам. Затем их будет проверять уполномоченный орган. Это может быть

Служба госстройнадзора, или институт кадастровых инженеров, или и те, и другие – вопрос пока еще не решен. На основании их заключения Комитет по строительству будет принимать решение об уровне строительной готовности объекта и выдавать соответствующий документ», – описал алгоритм Евгений Барановский. Причем получить его необходимо до 1 июля, в противном случае застройщик не сможет продать квартиры по ДДУ, даже если его объект полностью соответствует установленным критериям. Чиновник рассказал, что при оценке уровня строительной готовности будут учитываться как физические объемы выполненных работ, так и суммы освоенных средств. «Конкретная технология

и детали – пока в стадии обсуждения. Но будет учитываться специфика проекта, в том числе затраты на инфраструктуру», – заверил он. По словам Евгения Барановского, если на 1 июля на объекте 10% квартир будут проданы по ДДУ, но нет 30-процентной строительной готовности, тогда есть вариант достроить объект до уровня соответствия критерию за свой счет, а затем получить возможность реализовывать проект по долевым схемам. В заключение замглавы Комстроя выразил уверенность в том, что в Петербурге мощное строительное сообщество – и совместно с властями усилиями оно сумеет преодолеть все сложности и перейти на новую схему работы.



Источник: Минстрой РФ

Степень защиты

Виктор Краснов / Производителям электрокабельной продукции приходится ориентироваться на устаревшие ГОСТы пожарной безопасности. Специалисты считают важным пересмотреть нормативные стандарты. ➔

| Год | Количество пожаров в России | Количество погибших |
|------|-----------------------------|---------------------|
| 2017 | 132 844 | 7816 |
| 2018 | 131 690 | 7891 |

Источник: МЧС РФ

На площадке Союза строительных объединений и организаций (ССОО) состоялся круглый стол, посвященный вопросам пожарной безопасности возводимых и эксплуатируемых объектов. Эксперты обсудили особенности пассивной огнезащиты, а именно противопожарное качество электрокабельных коммуникаций, используемых в зданиях.

По словам начальника научно-исследовательского сектора кабельных изделий и силового электрооборудования Всероссийского научно-исследовательского института противопожарной обороны (ВНИИПО) МЧС России Андрея Варламкина, в связи с постоянным возрастанием энергопотребностей очень часто возгорание объектов начинается с кабельных сетей. В частности, именно короткое замыкание в силовом кабеле стало причиной пожара в ТЦ «Зимняя вишня» в Кемерово, который унес много человеческих жизней.

Специалист отмечает, что в настоящее время производителям электрокабельной продукции приходится ориентироваться на некоторые устаревшие ГОСТы пожарной безопасности. Соответственно, сейчас, по его словам, очень важно пересмотреть нормативные стандарты, устранить ряд противоречий. Работа в этом направлении на федеральном уровне с подключением экспертов уже началась.

По словам Андрея Варламкина, в настоящее время на рынке очень много контрафактной электрокабельной продукции, которая не соответствует заявленным характеристикам. «В стране работают около тысячи «заводов-фантомов». Они постоянно меняют свою дислокацию. Подделывают все, что можно. Продукция таких предприятий – не только низкого качества, она может быть небезопасна. Но в силу экономии она очень часто используется при строительстве зданий», – сообщает специалист.

Директор архитектурно-конструкторского департамента ЗАО «Сигни Групп» Олеся Губерт отметила, что к ЧП может привести несоответствие антипожарных технологий, которые были учтены в проектной документации, и тех, которые используются в реальности: «Зачастую, приходя на стройку с авторским надзором, мы видим, что все монтируется без учета антипожарных стандартов. Если в маленьких проектах относительно легко все отслеживать, то в больших – почти невозможно».

Игроки рынка считают, что обезопаситься от «оптимизации» заказчиком противопожарных решений можно, только если они будут включены в стадию П (проектная) проектной документации, а не в Р (рабочая). Тогда все соответствия пожарным требованиям заявленным проектом будут проверяться надзорными органами перед вводом здания в эксплуатацию.

Руководитель инженерного отдела Нилтi Александр Пименов делает вывод,

что в настоящее время многие подрядные организации крайне слабо заинтересованы в качественном выполнении работ, связанных с пожарной безопасностью: «Как правило, огнезащита – не основной вид деятельности таких компаний. Это те работы, которые они вынуждены выполнять по требованию заказчика и обычно в последний момент. Все материалы, которые могут быть заменены на более дешевые, меняются. К сожалению, компетенция и ситуация на нашем строительном рынке таковы, что здания доводят до эксплуатации несмотря на несоответствия с огнезащитой».

КСТАТИ

С 1 февраля 2019 года в России вступили в силу поправки в Правила пожарной безопасности для торговых центров, санаториев, школ, гостиниц и других мест массового пребывания людей. В таких местах должны теперь быть не только огнетушители, но и противогазы, респираторы и другие средства индивидуальной защиты: «самоспасатели» (защищают органы зрения и дыхания), специальные огнестойкие накидки, переносные защитные детские противопожарные камеры. Для подсчета необходимого количества средств индивидуальной защиты необходимо воспользоваться формулой, которая описана в ГОСТе (Р 58202-2018).

Включить «автопилот»

Виктор Краснов/ Современные информационные технологии позволяют ускорить этапы строительства и усилить контроль над ними. Внедрение этих сервисов требует дополнительных финансовых затрат, но их использование впоследствии положительно отражается на эффективности деятельности компании. 🚀

Эксперты выделяют три основных вида автоматизированных систем, которые сейчас активно используются в строительстве. Все они помогают оптимизировать и ускорить технологическую и экономическую деятельность компании.

Три в одном

К первому виду относятся приложения САПР (системы автоматизированного проектирования). Они управляют проектированием в 2D и 3D, дизайном и т. п. Здесь есть и российские, и зарубежные нишевые решения.

Второй вид – это системы учета, начиная от классических ERP (планирование ресурсов предприятия) и заканчивая специфическими решениями, актуальными именно для строительной отрасли. Например, для учета работ подрядчиков на строительной площадке подходит российская разработка «1С:Подрядчик строительства». «Это достаточно простое и доступное решение. Зарубежные аналоги – более дорогие», – говорит **исполнительный директор компании «Первая форма» Михаил Хаскельберг**.

Третий вид автоматизированных систем связан с управлением, решением операционных задач, поддержкой принятия решений и контролем исполнения поручений. Оптимально для этого использовать BPM-платформы.

Специализированное программное обеспечение помогает справиться с большими объемами информации, ускоряет поиск «узких мест» и увеличивает возможности для роста, отмечает **генеральный директор ITLand Сергей Лебедев**. По его словам, обычно в первую очередь автоматизируют ключевые процессы – трудоемкие, с большим количеством операций и документов, комплексно их объединяя. Наиболее эффективно использовать одновременно ERP, PM и BIM. Информационное моделирование зданий (BIM) задействует 3D-модели объектов, сопоставляя их с информацией из ERP и PM о материалах, работах, подрядчиках, сроках, стоимостях. Соответственно, девелоперская компания получает сквозной контроль над полным

циклом работ, от проектирования до эксплуатации.

Тем не менее, по мнению **исполнительного директора компании DMSTR Антона Романова**, комплексный процесс автоматизации на сегодняшний день является достаточно сложным, трудоемким и не всегда применимым

ци ИТ строительной отрасли, на мой взгляд, сегодня говорить об этом несколько преждевременно, так как непременным и обязательным условием для внедрения унификации в любой сфере деятельности является



Специализированное программное обеспечение помогает справиться с большими объемами информации, ускоряет поиск «узких мест» и увеличивает возможности для роста

в условиях современного строительства. К тому же автоматизация требует достаточно больших затрат, которые окупаются при «длинном» сроке реализации проекта, и с наибольшей долей вероятности – не по одному объекту. «Что касается унифика-

ци составных элементов автоматизированной системы. В строительстве сейчас, несмотря на наличие множества передовых технологий, существует ряд моментов, которые процесс автоматизации не охватывает», – считает Антон Романов.

Работа на перспективу

Как рассказывают представители группы компаний Softline, стоимость внедрения автоматизированных систем может быть очень разной и зависит от величины и потребностей бизнеса. Внедрение простых систем автоматизации в сегменте среднего и малого бизнеса может уложиться в сумму порядка 2 млн рублей. Масштабные проекты в крупных строительных компаниях, имеющих в активах большие производственные мощности, будут стоить в разы дороже, иногда затраты доходят до миллиардов рублей. По мнению **руководителя отдела САПР и ГИС группы компаний Softline в Москве Дмитрия Руснова**, целесообразность их применения зависит от постановки задачи, бюджета на закупку ПО и оборудования, а также конечных целей, которых нужно достигнуть за определенный временной интервал.

«Программные решения позволяют автоматизировать управление проектом в целом и организовать эффективный обмен данными между всеми участниками

строительного производства для оперативного принятия решений на всех этапах его реализации», – добавляет он.

По словам **руководителя компании «ИМПУЛЬС-ИВЦ» Дмитрия Марикуца**, в среднем, как показывает практика, стоимость внедрения программ автоматизации всех строительных процессов варьируется в пределах 1–2% от готовой выручки компании. Затратно это для строительной компании или нет, безусловно, решать собственникам, отмечает он. Наиболее правильно рассматривать такой проект как инвестиционный, направленный на повышение эффективности (рост объема производства и экономию затрат по всем направлениям). Ведь современная система автоматизации позволяет держать все строительные процессы под контролем и окупает себя в разумный срок.

Руководитель направления компании «БАРС Групп» Тимур Валиев отмечает, что при использовании системы автоматизации важно ее взаимодействие с информационными ресурсами участников рынка на каждом этапе жизненного цикла объектов капитального строительства: «В рамках каждого этапа – у всех свои бизнес-процессы и свои информационные ресурсы от различных вендоров. И на каждом этапе необходимо обмениваться этими данными – как с информационными ресурсами других участников процесса, так и с государственными информационными ресурсами. К сожалению, сегодня пока отсутствуют государственные стандарты и форматы такого взаимодействия».

Непосредственно под объекты строительства в ближайшее время будут создаваться индивидуальные сервисы по управлению производством работ, основанные на шаблонах для различных типов объектов, считает **директор департамента по работе с проектными организациями Partner Projects Division компании Schneider Electric Дмитрий Бирик**. «В соответствии с сервисами будет выстраиваться дальнейшее взаимодействие участников процесса: подрядчиков, заказчиков, надзорных органов и проч. По полученной исполнительной модели можно будет проводить анализ качества выполненных работ. Сейчас технологии автоматизации строительных процессов находятся на начальных этапах развития, поэтому затраты на внедрение таких технологий вряд ли будут низкими, при том, что качество новых инструментов будет относительно невысоким. Однако, несмотря на это, использование подобных приложений будет сокращать затраты на строительство», – полагает эксперт.

Директор компании «СибКапСтрой» Сергей Басараб считает, что пока рано говорить о необходимости широкого применения технологий автоматизации: «Если быть точнее, их нужно применять там, где нужно, где это действительно приведет к повышению эффективности, при этом без удорожания стоимости работ. Ведь в рыночной экономике конечному потребителю неважно, с помощью каких технологий выполнялись работы, если при одинаковом качестве цена работ будет выше. Иными словами, не нужно забивать гвозди микроскопом. Я полагаю, что сегодня автоматизация может быть эффективна в процессах планирования и контроля работ, так как эти направления напрямую связаны с оптимизацией сроков и повышением качества производимых работ».

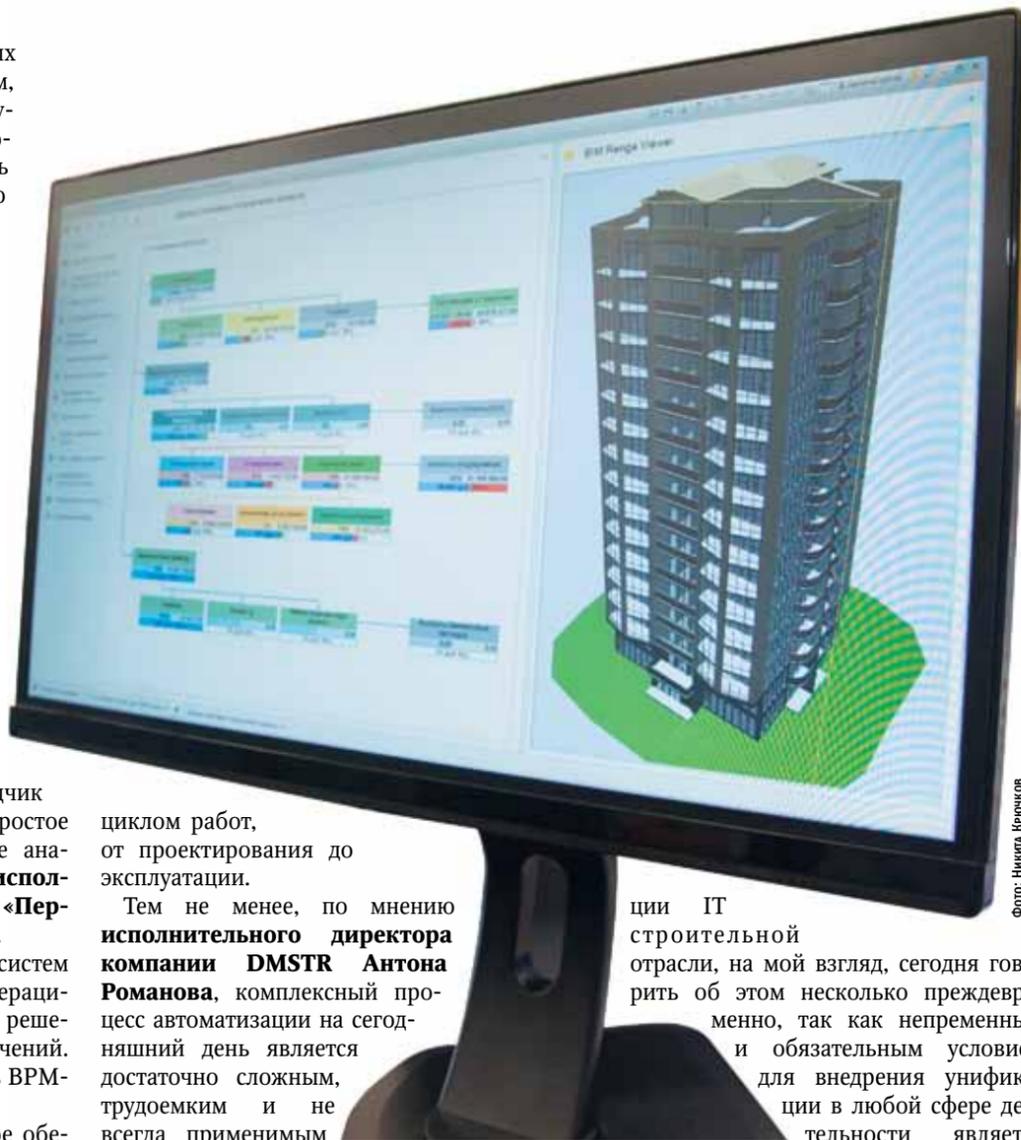
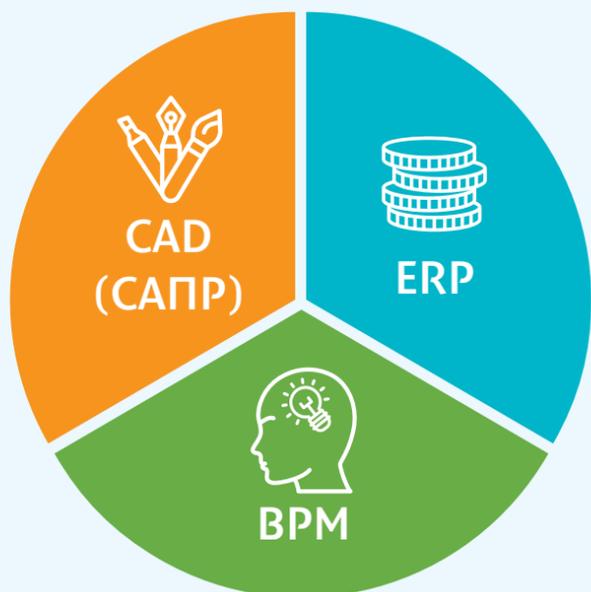


Фото: Ниния Кречков

ТРИ ОСНОВНЫХ ВИДА АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ СИСТЕМ



Особенности организации охраны труда в строительстве

1 Участие в производственном процессе на строительной площадке одновременно большого количества различных подрядных организаций и физических лиц, деятельность которых требует координации



2 Мобильный характер рабочих мест, которые не стационарны и перемещаются в пределах строительной площадки или с одной площадки на другую



3 Наличие в отрасли системы строительных норм и правил, составной частью которых являются нормативные акты по безопасности труда



4 Разделение сферы законодательного регулирования вопросов, связанных с безопасным производством работ, и вопросов, связанных с обеспечением соблюдения требований по охране труда при выполнении работ



Источник: НОСТРОЙ

Неслучайные случаи

Лев Касов / Почти каждая неделя приносит информацию об очередном серьезном несчастном случае, произошедшем на строительном производстве Петербурга и Ленинградской области. Можно ли изменить печальную статистику? ➔

Специалисты, опрошенные «Строительным Еженедельником», признают, что полностью ликвидировать проблему несчастных случаев на стройплощадках вряд ли когда-либо удастся. Все-таки строительное производство заведомо является потенциально опасным. Но минимизировать масштабы проблемы можно.

Проблема существует

Строительство – одна из ведущих отраслей экономики как Петербурга, так и Ленобласти, дающая работу десяткам, если не сотням тысяч специалистов различного профиля. Помимо российских граждан, строительное производство привлекает немало работников из других стран – Украины, Молдавии, Таджикистана и др.

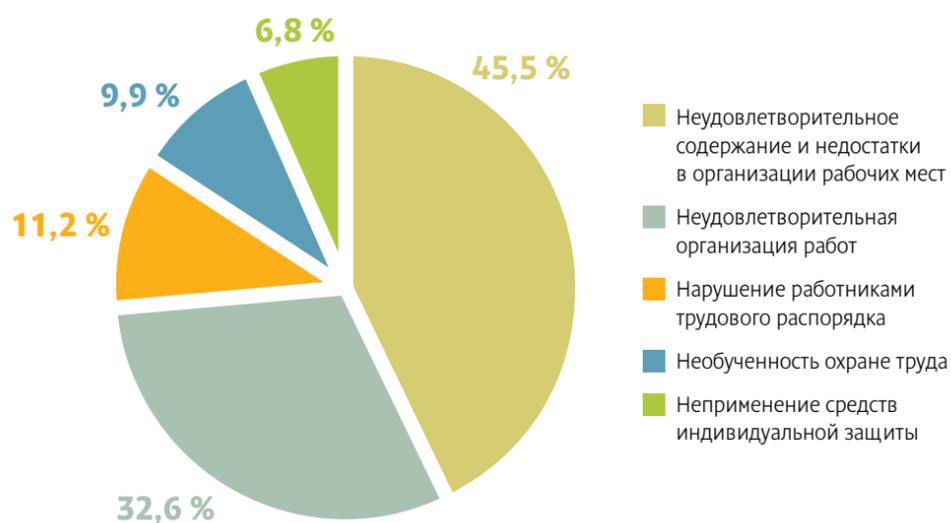
Значимость отрасли в экономике Северной столицы приводит к тому, что именно на нее приходится значительная доля несчастных случаев, происходящих на городских производствах. В Петербурге за

2018 год произошло 210 производственных несчастных случаев, 40 из них – со смертельным исходом, сообщил ранее **заместитель главы Комитета по труду и занятости Смольного Петр Тищенко**. Около четверти от общего числа эксцессов приходится на строительную отрасль.

«Строительство является одной из отраслей экономики, в которой наиболее высока вероятность причинения вреда здоровью», – отмечает **координатор НОСТРОЙ по СЗФО, член Совета НОСТРОЙ, председатель Комитета по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка НОСТРОЙ Никита Загускин**. «Увеличение объемов строительства на территории Петербурга имеет свою негативную сторону, связанную с состоянием охраны труда на строительных предприятиях. Такая отрасль экономики, как строительство, регулярно входит в тройку самых опасных», – добавляет **заместитель руководителя Государственной инспекции труда в Санкт-Петербурге Игорь Беляев**.

Причины возникновения несчастных случаев в строительной отрасли Санкт-Петербурга

Организационные причины



Технические причины



Источник: Государственная инспекция труда в Санкт-Петербурге

мнение



Никита Загускин, координатор НОСТРОЙ по СЗФО, член Совета НОСТРОЙ, председатель Комитета по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка НОСТРОЙ:

➔ – С целью предотвращения или минимизации несчастных случаев проводятся семинары, круглые столы с участием представителей НОСТРОЙ, Роструда, учебных заведений в области подготовки специалистов строительной отрасли, саморегулируемых организаций и, конечно, инженеров по технике безопасности и охране труда. В ходе таких мероприятий происходит диалог между представителями заинтересованных сторон, где каждый может задать интересующие вопросы по соблюдению условий охраны труда и получить квалифицированный ответ.



Ольга Исайкина, руководитель проектов филиала «ВЕСТ КОЛЛ СПБ» АО «ЭР-Телеком Холдинг»:

➔ – Ответственность за несчастные случаи во время строительных работ, как известно, несет руководитель предприятия. Установленный на строительной площадке видеоконтроль позволит фиксировать нарушителей, а с помощью push- и email-уведомлений о нарушениях – вовремя реагировать и принимать меры. Да и вообще, дополнительный контроль за активностью строителей и прорабов на объекте не помешает для анализа их КПД, а также увеличения мотивации и премирования. Также у видеоконтроля есть такая опция, как детектор огня. Датчик вовремя распознает наличие дыма или огня, и система предупредит о возгорании. Также наличие видеоконтроля за строительной площадкой, с модулем трансляции на сайт, повысит лояльность заказчиков. Так называемое виртуальное присутствие – не просто модная «фишка», а весомый аргумент для принятия решения об инвестировании в проект.

Строительная площадка – это всегда объект повышенной опасности, напоминает **руководитель проектов филиала «ВЕСТ КОЛЛ СПБ» АО «ЭР-Телеком Холдинг» Ольга Исайкина**. «Здесь строгие правила безопасности и поведения. Однако, в силу «русского авось», рабочие ими зачастую пренебрегают. Большинство несчастных случаев во время строительных работ происходит из-за несоблюдения техники безопасности: неправильно использовали строительный инвентарь, нарушили принцип складирования, ошиблись при конструировании временных трапов», – отмечает она.

Кто виноват?

Поиск виноватых – с одной стороны, дело неблагоприятное: ЧП уже произошло, и чаще всего выясняется, что хотя бы отчасти «виноваты все». Но с другой стороны, это дело необходимое. Только выявив «тонкие места» системы охраны труда (ОТ) можно предпринять меры для снижения числа несчастных случаев на стройке.

Как ни печально, часто ответственность за происшествие лежит на самих компаниях. «Основной причиной ЧП могут назвать несоблюдение требований безопасности труда работодателями. К сожалению, когда несчастный случай уже произошел и компетентные органы начинают проводить соответствующие проверки, то выясняется, что руководители строительных организаций неответственно относятся к системе управления охраной труда на предприятии. При осмотре строительных объектов часто видим отсутствие ограждений на этажах и лестничных клетках, прочие нарушения ОТ. На многих предприятиях отсутствуют средства индивидуальной защиты (СИЗ)», – отмечает Никита Загускин.

Свой вклад в создание проблемы, по его словам, делают и сами рабочие. «Часто бывает и так, что СИЗ имеются, но работники ими не пользуются. Самый распространенный пример – с наступлением летнего периода работники начинают пренебрегать техникой безопасности, работая без средств индивидуальной защиты при ремонте дорожного покрытия или производстве строительных работ на высоте».

По словам Игоря Беляева, исследование причин несчастных случаев позволяет разделить их на организационные (69,5% общего количества) и технические (30,5%). В первом блоке лидируют неудовлетворительное содержание и недостатки в организации рабочих мест (45,5%) и неудовлетворительная организация работ (32,6%); во втором – отсутствие ограждающих устройств (71,8%).

Тренд позитивный

При этом Игорь Беляев отмечает, что ситуация в целом улучшается: «Анализ производственного травматизма в организациях и на предприятиях, расположенных на территории Петербурга, проводимый Инспекцией труда, показывает, что в целом в последние годы наблюдается положительная тенденция к снижению количества несчастных случаев на производстве, в том числе в строительной отрасли».

Данные Государственной инспекции труда в Петербурге подтверждают этот тренд. Если в 2016 году на стройках города был зафиксирован 41 смертельный несчастный случай и 38 тяжелых, то в 2017-м – 36 и 23, а в 2018-м – 27 и 18 соответственно.

Впрочем, по словам Игоря Беляева, отчасти улучшение статистики (особенно в сфере несчастных случаев без тяжелых последствий) может быть обусловлено неточностью данных: «Проводимый анализ свидетельствует об относительной невысоких темпах снижения частоты несчастных случаев со смертельным исходом и значительно более быстром сниже-

нии регистрируемых показателей общего производственного травматизма, как в строительной отрасли, так и в России в целом, что преимущественно обусловлено сокрытием травм на производстве, особенно легких».

Как бы то ни было, даже учитывая возможную неполноту статистических данных, можно констатировать, что ситуация в этой сфере постепенно улучшается. Никита Загускин считает, что это связано в том числе и с повышением ответственности строительных организаций за соблюдение требований охраны труда после проверок со стороны СРО. «Введение в Градкодекс нормы, устанавливающей финансовую ответственность строительных организаций и СРО за риски, связанные с причинением вреда здоровью физических лиц, позволяет повысить уровень заинтересованности руководителей строительных компаний в непрерывном контроле за соблюдением требований безопасности на стройплощадках. Статья 60 Градостроительного кодекса РФ содержит понятие «безопасность», которое косвенно включает в себя и охрану труда, в связи с чем интерес к вопросу надлежащей организации и функционирования процедур и мероприятий по охране труда имеет важнейшее значение», – отмечает эксперт.

Что делать?

В сокращении числа несчастных случаев на производстве заинтересованы прежде всего сами строительные организации, поэтому их объединения проводят большую работу в этой сфере.

Как подчеркивает Никита Загускин, в число важнейших задач НОСТРОЙ входит формирование и совершенствование основ нормативной базы деятельности СРО по созданию и внедрению их членами систем управления охраной труда с целью обеспечения необходимых условий для надлежащего выполнения требований законодательства РФ об охране труда и безопасности при выполнении работ по строительству.

Он отмечает также, что НОСТРОЙ ведет огромную работу просветительского и консультационного характера, задачей которой является предотвращение или минимизация несчастных случаев на строительном производстве.

О важности обучающих мероприятий (в том числе проводимых непосредственно с работниками) говорит и Игорь Беляев: «Личностные причины несчастных случаев на производстве можно устранить путем правильного подбора кадров, а также постоянным обучением персонала, структурированием и воспитанием, стимулирующими безопасное поведение работников. Поскольку полностью устранить опасности посредством технических и организационных мероприятий не удастся, то безопасность работника зачастую определяются только его поведением».

Однако, по словам эксперта, это не отменяет необходимости работы самих строительных компаний по обеспечению безопасности производства. «Технические причины несчастных случаев на производстве устраняются путем совершенствования технологических процессов, заменой оборудования, имеющего конструктивные недостатки и большую изношенность, постоянным мониторингом технического состояния техники, зданий и сооружений, инструмента и средств коллективной и индивидуальной защиты», – отмечает Игорь Беляев.

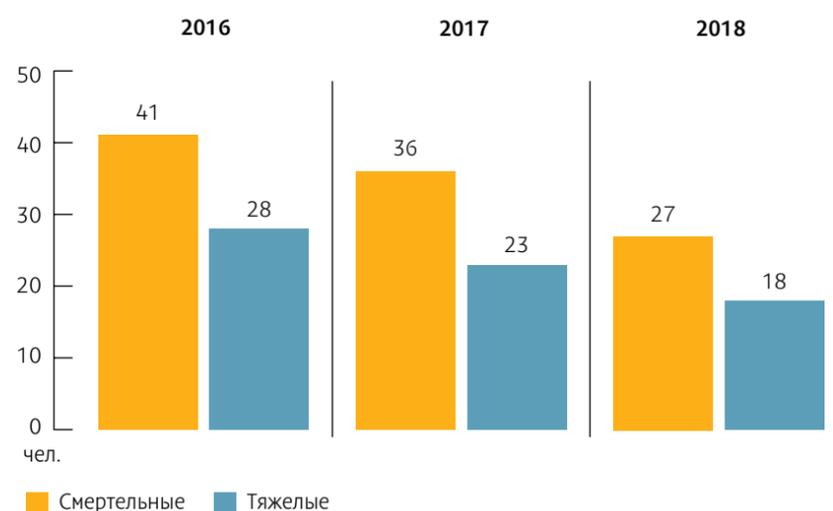
Никита Загускин выделяет также еще ряд важных вопросов в этой сфере. «Сегодня НОСТРОЙ активно принимает участие в разработке стандартов. Разработан сервис «Электронный инспектор». Ведется мониторинг строительных объектов, а также совершенствуются образовательные программы в области соблюдения охраны труда», – говорит он.

Проблематика в строительной отрасли

- 1 Отсутствие непрерывности и своевременности решения задач по организации и функционированию системы управления охраной труда 
- 2 Недостаточная культура и отношение к безопасности при осуществлении трудовых функций у работодателей и трудящихся, приоритет экономического результата над жизнью и здоровьем человека 
- 3 Недостаточная осведомленность о научных достижениях в области защиты трудящихся 
- 4 Неприменение высокотехнологичных и эффективных средств индивидуальной защиты 
- 5 Отсутствие электронных программ, оптимизирующих работу специалистов по охране труда 
- 6 Несовершенство методологии по определению и управлению профессиональными рисками 
- 7 Неэффективное восприятие специалистами по охране труда ответственности за результаты своей работы 
- 8 Отсутствие понимания эффективного контекста занятости специалистов по охране труда 

Источник: НОСТРОЙ

Несчастные случаи в строительной отрасли Санкт-Петербурга



Источник: Государственная инспекция труда в Санкт-Петербурге



ТК «Охотный ряд» (Москва)



Проект площади Восстания, бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» (Санкт-Петербург)

Уйти в Underground

Михаил Кулыбин / За исключением метрополитена, подземное пространство Петербурга остается практически нетронутым. Развитие центра города невозможно без четкого плана освоения подземных территорий, считают эксперты. ➔

«Центральный планировочный район Северной столицы, занимая всего 2% от площади мегаполиса, концентрирует в себе около 23% мест приложения труда, – приводит данные **Людмила Истомина, эксперт-экономист градостроительства Лаборатории градостроительного планирования им. М. Л. Петровича**. – Также, согласно нашим исследованиям, вне зависимости от места проживания горожан, центр остается самой востребованной частью Петербурга, фокусирующей все пассажиропотоки».

При этом транспортная инфраструктура центра – как с точки зрения пропускной способности, так и по парковочным местам – совершенно недостаточна для такой нагрузки. «Решение проблемы, очевидно, лежит в сфере освоения подземного пространства. Это и метро, и подземные паркинги, и тоннели», – заключает Людмила Истомина.

Вместе с тем почти все центральные районы Петербурга находятся под охраной, в том числе и ЮНЕСКО. «Превратить их только в музей – совершенно невозможно. Для обеспечения их развития и нормального функционирования альтернативы использованию подземного пространства – нет», – отмечает и **генеральный директор компании «Геореконструкция» Алексей Шашкин**.

Исключительное метро

Между тем, за исключением метрополитена и, разумеется, инженерных коммуникаций, подземное пространство Петербурга остается практически нетронутым.

Эксперты вспомнили несколько относительно недавних проектов. «Еще в 1990-х был реализован проект под площадью Труда. В подражание московскому ТК

«Охотный ряд» было принято решение создать подземный торговый комплекс с кафе и ресторанами. Но проект «не заработал»: потока потенциальных покупателей не возникло», – вспоминает **руководитель архитектурной студии «А.Лен» Сергей Орешкин**.

Был интересный проект освоения подземного пространства и под площадью Восстания. «Там, благодаря расположению в зоне высокого пешеходного трафика, а также рядом с метро и Московским вокзалом, шансы на успех были высоки. Но проект так и не был реализован», – отмечает Сергей Орешкин. Аналогичной была судьба Орловского тоннеля под Невой.

По словам Алексея Шашкина, к удачным «подземным» проектам следует отнести строительство Второй сцены Мариинского театра, а также реконструкцию Каменноостровского театра. «Современные театры предполагают очень серьезную техническую составляющую, разместить которую где-либо, помимо подземных этажей, невозможно, особенно в случае реконструкции исторического объекта. Был проект модернизации Московского вокзала с созданием подземного перрона для принятия скоростных поездов из столицы, но он так и не был реализован. В итоге на этом месте появился современный ТЦ "Галерея", – говорит он.

Холдингу «Адамант» удалось реализовать ряд проектов строительства торговых центров в комплексе с наземными вестибюлями станций метро. «Это очень сложный процесс. Причем не столько технологически (необходимые методы работы под землей известны), сколько из-за получения различных согласований и увязки со строительством метро», – говорит **генеральный директор ООО «Адамант-проект» Дмитрий Седаков**.

«Синхронизация работы с метрострое-нием теоретически дает громадные возможности для освоения подземного пространства, увода туда части коммерческих площадей, а также транспортной инфраструктуры, но этот потенциал почти не используется. Исключениями стали ТРК «Атмосфера», имеющий шесть подземных этажей и интегрированный с вестибюлем станции метро «Комендантский проспект», и отчасти ТК «Континент» (у «Бухарестской»), располагающий двухуровневым подземным паркингом», – отмечает Дмитрий Седаков.

А что «у них»?

Эксперты также приводят многочисленные примеры самого разнообразного эффективного использования подземного пространства в разных странах.

Например, это гигантский подземный торговый комплекс The Path в Торонто (Канада), который связывает между собой подземные этажи около 50 небоскребов, включает 6 станций метрополитена, 8 крупных отелей, 20 парковок, 2 супермаркета и железнодорожный терминал. Он располагается на 12 уровнях, общая площадь торговых помещений достигает 371,6 тыс. кв. м.

Это и построенный «с нуля» новый Центральный вокзал Берлина (Германия) – Berlin Hauptbahnhof (введен в 2006 году). В общей площади сооружения (175 тыс. кв. м) транспортные и распределительные площади (включая 14 путей и станцию метро) составляют всего 21 тыс. кв. м. Остальное – торговые и офисные помещения, кафе и рестораны.

Это и автовокзал Kamppi в Хельсинки (Финляндия) – увязывающий станцию метро, платформу междугороднего и международного сообщения, местные автобусные линии, торговые и общественные пространства. Особенностью проекта стало создание «подземного» пространства не заглублением в землю, а путем поднятия «нулевой отметки», с надстройкой «надземного» этажа.

Это и реконструированный Центральный железнодорожный вокзал Антверпена (Бельгия) – Antwerpen Centraal. Работы включали как реставрацию исторического здания начала XX века, признанного памятником архитектуры, так и расширение объекта с «уходом» в подземное пространство и организацией связей со станциями «Астрид» и «Диамант» антверпенского пре-метро (подземного трамвая).

Это и тоннель Madrid Rio в Мадриде (Испания). Главную транспортную артерию города решили убрать под землю.

В проект вошло около 100 новых станций метро, 43 км подземной четырехполосной дороги и парк над ней.

Это и суши-ресторан Sukiyabashi Jiro Honten, находящийся прямо на одной из станций Токийского метро и имеющий при этом три звезды Мишлен. А также множество других проектов с самым разнообразным функционалом.

Что делать?

Наиболее емко общую позицию экспертов озвучил Алексей Шашкин: «Раз сейчас нет денег для освоения подземного пространства, значит, самое время это освоение планировать, чтобы в будущем оно носило комплексный системный характер».

В качестве примера специалист привел Хельсинки – единственный город в мире, у которого есть четкий план развития подземных территорий. «Мастер-план начали разрабатывать еще в 1972 году. Он включает метро, транспортные туннели, бизнес-центры, торговые комплексы, кинотеатры, спортзалы, паркинги, коммуникации. И хотя задуманное еще далеко от воплощения, за прошедшее время в рамках плана реализовано около 400 проектов», – рассказывает Алексей Шашкин.

По его словам, нужно выстроить иерархию важности выдвигаемых инициатив освоения подземного пространства: «На первом месте должны быть общегородские нужды (например, метро), на втором – проекты условно районного значения, на третьем – частные. Если «подземный генплан» не будет создан, через некоторое время мы обнаружим, что пространство под землей превратилось в подобие средневекового города с его хаотической застройкой».

Начальник архитектурно-строительного отдела, главный архитектор института «Ленметрогипротранс» Дмитрий Бойцов согласен с этим подходом. «Огромные проблемы со строительством метро, особенно в центре, напрямую связаны с тем, что не было долгосрочного планирования в этой сфере. Сейчас ситуация изменилась к лучшему. Под размещение объектов стратегии Метро-2035 (а это 41 новая станция на 2 новых линиях и 7 участках продления) зарезервированы необходимые земли», – говорит он.

Алексей Шашкин перечислил ряд практических мер, которые будут способствовать освоению подземного пространства. Помимо создания мастер-плана в этой сфере, по его мнению, необходимо, во-первых, устранить коллизии в действующем законодательстве, в том числе в сфере охраны исторических объектов, во-вторых, сформировать 3D-кадастр вместо плоскостного, в-третьих, разобраться с монополистами, которые считают, что на 3 м от поверхности подземное пространство находится в их исключительной собственности. «Тогда реализация проектов в этой сфере станет возможна, поскольку необходимые технологические ресурсы в нашем распоряжении есть, они апробированы и могут быть эффективно использованы», – заключил эксперт.



Центральный вокзал (Берлин)

Арбитражный суд Москвы в рамках обеспечительных мер наложил арест на акции АО «Домостроительный комбинат № 1». Тем самым было удовлетворено ходатайство Евгения Акулова, финансового управляющего экс-владельца ДСК № 1 Владимира Копелева, проходящего процедуру банкротства. Также заявитель требует признать ничтожной проведенную в 2016 году сделку по продаже производственного предприятия девелоперу «ФСК «Лидер» и вернуть в конкурсное производство 91% акций комбината на сумму 9,1 млрд рублей.

В своем ходатайстве Евгений Акулов отметил, что экс-владельцем ДСК № 1 Владимиром Копелевым «предпринимались активные действия по сокрытию имущества, выводу принадлежащих ему активов, в том числе находящихся у аффилированных с должником лиц, и передаче этих активов третьим лицам». Финансовый управляющий полагает, что возврат акций ДСК № 1 в конкурсную массу приведет к фактическому восстановлению прав кредиторов общества.

Отметим, что Владимира Копелева банкротит офшорная компания «Китиа Лимитед», которая ранее требовала от бизнесмена выплаты 15 млрд рублей в качестве возврата полученных им денежных средств. Согласно одной из версий, в 2004 году Копелев пытался продать свое предприятие одной из зарубежных компаний, связанных с данным офшором. По другой версии (представителей Копелева) – к сделке он был непричастен, так как «неустановленные лица получили чистые листы с подписями директора». Известно, что в тот период компания работала в достаточно нетипичной организационной форме «командитного товарищества».

Несмотря на достаточно запутанную историю с управлением ДСК № 1, в 2016 году ФСК «Лидер» приобрела организацию по схеме безденежной сделки. Компания взяла на себя обязательства по реструктуризации задолженности комбината, которая на тот период превышала более 12 млрд рублей.

В пресс-службе ФСК «Лидер» пояснили, что к оспариванию сделки по ДСК № 1 они были готовы с момента его приобретения. «Мы предприняли все необходимые меры для защиты своих интересов и интересов своих клиентов и партнеров. Требования г-на Акулова считаем необоснованными. Сделка была совершена в соответствии с требованиями законодательства. В момент приобретения домостроительного комбината (состоящего из 4-х производственных площадок: Краснопресненского, Хорошевского, Ростокинского и Тушинского заводов ЖБИ) предприятие было обременено существенной долговой нагрузкой. С целью модернизации и повышения гибкости

Панельный расклад

Максим Еланский / ФСК «Лидер» рискует лишиться своего крупного производственного актива – Домостроительного комбината № 1, приобретенного в 2016 году.

Сделку по покупке предприятия могут признать ничтожной в рамках процедуры банкротства его экс-владельца. ➔



9,1
млрд рублей – стоимость акций ДСК № 1, которые требуют вернуть в банкротное производство

производства ДСК-1 ФСК «Лидер» инвестировала 4,5 млрд рублей, из которых 3 млрд пошло на стабилизацию финансового положения комбината. А также приобрела еще один производственный актив (завод ЖБИ-6). До конца 2019 года планируем вложить в предприятие еще порядка 3 млрд рублей», – сообщили в компании.

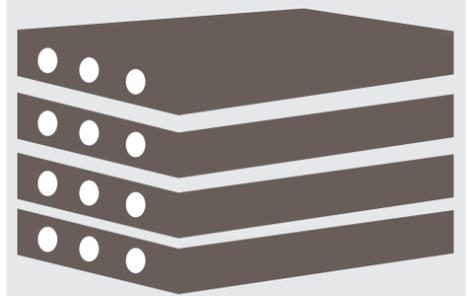
Между тем независимые юристы считают, что тяжба сторон может затянуться. Как отмечает **руководитель группы по банкротству адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Александра Улезко**, спор о признании недействительными ряда взаимосвязанных сделок Владимира Копелева по отчуждению активов простым назвать нельзя. Судя по всему, спорными активами должник владел не напрямую, а через подконтрольные офшорные компании. Практика оспаривания подобных сделок есть, но каждый случай индивидуален. С учетом этого несложно спрогнозировать, что, вероятнее всего, спор затянется. Без оспаривания сделок по

отчуждению активов не обходится практически ни одно дело о банкротстве, поэтому при заключении сделок следует учитывать риски признания банкротом контрагента и прогнозировать развитие событий на несколько шагов вперед», – подчеркивает специалист.

Также эксперты рынка склонны считать, что судебные проблемы с ДСК № 1 не отразятся на реализации проектов ФСК «Лидер». Напомним, в настоящее время крупный столичный девелопер активно работает и в Петербурге. В частности, им возводятся ЖК «UP-квартал «Комендантский», ЖК «UP-квартал «Московский», ЖК «UP-квартал «Светлановский».

Напомним, весной прошлого года ФСК «Лидер» приобрела у «Группы ЛСР» ее московскую «дочку» – предприятие «ЛСР. Строительство-М», производящее железобетонные изделия. Сумма сделки не разглашалась. В «Группе ЛСР» отмечали, что после продажи они сконцентрируют свою деятельность в столичном регионе на приоритетном для них направлении – девелопменте жилой недвижимости.

Объемы производства ЖБИ в России



В 2016 году:

18,09
млн куб. м

В 2017 году:

17,2
млн куб. м

В 2018 году:

16,78
млн куб. м

Источник: СМПРО



В построенных ДСК № 1 с 1961 года жилых домах проживает **каждая пятая** московская семья

Источник: ТАСС

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

11 марта

- Технологии и материалы: Геодезические работы и инженерные изыскания в строительстве
- Где комфортно жить (к выставке «Строим Дом»)
- Стиль бизнеса. Женщина на стройке (к 8 Марта)

18 марта

- Мусоропереработка
- Лифты
- Энергосбережение
- Технологии и материалы: Счетчики Тротуарная плитка

25 марта

- Специальное приложение «Где комфортно жить»
- Технологии и материалы: Опалубка
- Апартаменты
- Финансы и страхование

1 апреля

- Подземное строительство
- Паркинги
- Кадастр
- Благоустройство
- Современные технологии геотехники
- Технологии и материалы: ЖБИ

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Не забыть поздравить с Днем рождения!

5 марта

Загрядских Дмитрий Александрович, генеральный директор научно-производственной фирмы «Октант»

6 марта

Урусов Вячеслав Николаевич, директор СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства»

8 марта

Юрьев Владимир Николаевич, генеральный директор ГК «ПРОК»

10 марта

Ковтун Марина Васильевна, губернатор Мурманской области

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

реклама



НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР

Работаем в полном объеме Большинство ограничений снято

Подробнее на сайте



Удобный личный кабинет



Экспертиза проектной документации



Интеграция в ЕГРЗ



Экспертиза сметной документации



Штатные эксперты по всем направлениям



Экспертное сопровождение, консультации



С нами работают лидеры рынка



Многочисленные положительные отзывы

Генеральный директор
Н. Л. Пирогова

WWW.SZ-EC.RU

Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 5

8 (812) 244-17-55

szecinfo@mail.ru



25 ЛЕТ НА РЫНКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

МОДУЛЬНЫЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУНКТЫ СиТерМ®

Как обычно реализуется проект ТП, который комплектуется из большого количества оборудования и материалов росселью и монтируется непосредственно на объекте?

Проектирование ТП. После получения техусловий проектировщик разрабатывает схему, определяет состав оборудования, выпускает проектную документацию, чертежи, спецификации и сметы. Это – большая и кропотливая работа, которая требует не только высокой квалификации, но и обширных знаний современного оборудования, новых тенденций и норм в проектировании ТП и внутренних систем. Проект проходит стадию согласования и утверждается.

Тендер на монтаж ТП, проводимый заказчиком, зачастую выигрывают подрядчики, давшие минимальную цену в ущерб будущему качеству и функциональности ТП. После чего производятся замены в спецификациях, в том числе и основного оборудования на более дешевое, но менее эффективное и менее надежное.

Комплектация ТП. Выигравший тендер подрядчик приступает к комплектации ТП оборудованием и материалами от различных производителей и дилеров. Многочисленность и разнообразие поставщиков при этом приводит к неизбежным задержкам отдельных комплектующих.

Монтаж ТП в большинстве случаев происходит далеко не в оптимальных условиях: в подвалах со слабым освещением, с загазованностью при сварке, в стесненных условиях, зачастую на холоде и с привлечением дешевой и неквалифицированной рабочей силы. Трудно провести полноценные испытания отдельных элементов и всего ТП в условиях, далеких от заводских. Неминуемо страдает качество, растет риск преждевременной коррозии швов, риск всевозможных отказов и аварий.

Потребитель в результате получает ТП, который не соответствует предварительным расчетам, имеет низкую надежность, слабую эффективность и высокую стоимость в эксплуатации. Жильцы имеют проблемы с теплоснабжением, отказы оборудования, недотопы и перетопы. Конечный потребитель платит больше, но не имеет ожидаемого комфорта. При этом невозможно определить, кто виноват – проектировщик, монтажники или обслуживающая ТП организация...

Применение тепловых пунктов в виде модулей СиТерМ заводской готовности выгодно всем участникам строительства.

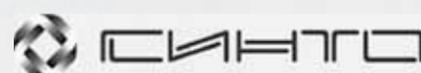
Проектные организации могут увеличить объем, повысить эффективность и качество своей работы, т. к. получают в свои руки от компании СИНТО, как разработчика и производителя модулей, готовые схемные решения, чертежи, спецификации, сметную и другую конструкторскую документацию. Упрощается и ускоряется процесс разработки и согласования проекта.

Строительно-монтажные организации получают такие преимущества, как исключение ошибок при комплектации, оптимальные сроки поставки, простота и короткие сроки (1-2 дня) монтажа на объекте, быстрая сдача. На модуль имеется сертификат ГОСТ Р и предоставляется гарантия на весь тепловой пункт в целом.

В конечном счете это экономия и времени, и затрат.

Эксплуатирующая организация, обслуживающая ТП, тратит минимум времени и средств на обслуживание, т. к. имеет дело с надежным заводским изделием, сопровождаемым комплексной гарантией, полной документацией, как на элементы, так и на весь модуль.

Потребитель (собственник) получает надежное обеспечение комфортабельных условий при минимальных затратах на потребление тепла, воды и электричества, а также и на содержание теплового пункта.



Санкт-Петербург, (812) 327 25 94

Петрозаводск, (8142) 566 266

Москва, (499) 681-18-67

www.cinto.ru

