издается с 2002 года Nº 12/13 (867) 6 мая 2019 года



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции,

320-92-92

METAAA



капитального ремонта

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ

МЕТАЛЛОПРОКАТ



Критерии – есть, времени – нет, стр. 3



Марк Окунь, генеральный директор компании «Отделстрой»:

«Проекты

в «чистом поле» окончательно ушли в прошлое», стр. 9







Петроградку обессудили

Судебный квартал с Петроградской стороны переедет на Смольную набережную, где планировалось построить Музей обороны и блокады Ленинграда. На территории бывшего ГИПХ появятся парк и Дворец танца Бориса Эйфмана. (Подробнее на стр. 5) 🤰



«Актуальные вопросы налогового планирования и налоговой (бухгалтерской) отчетности для строительных и проектных организаций»

Обзор новых требований законодательства и изме в системе нормативного регулирования

Дата: 15 мая

Ведущий эксперт: Неверко Константин Валерьевич конкурса «Лучший бухгалтер России»

www.eskpro.ru



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru



Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161



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, конструкции, капитального ремонта

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











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 РR-службы: Оксана Корнюкова F-mail: pr@asninfo.ru, Тел. +7 (921) 649-81-44 Технический отдел: Олег Кол F-mail- admin@asninfo ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Серафима Редуто Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

E-mail: reklama@asninfo.ru Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



Отдел распространения Тел./факс +7 (812) 605-00-50 E-mail: podpiska@asninfo.ru

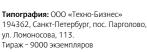
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 1422 Подписной индекс в СЗФО - 83723 Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу 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 рубриках « «Образование» «Поздравляем», публикуются на правах рекламы

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074. Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски - по отдельному графику).



Подписано в печать по графику 26.04.2019 в 17:00 Подписано в печать фактически 26.04.2019 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА КАИССА печатное СМИ СМИ, освещающее



CREDO освещающее рос сийский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 2013, 2015 2016 гг.)

2017 г.)

средство овой информа ции, освещающее недвижимости (лауреат 2013 2016 гг.)



(лауреат 2009 г.)

СТРОЙМАСТЕР освещающее вопросы саморегулировани: (лауреат 2012. 2013.

2014 гг.)

года

2017, 2018 rr.)

золотой гвоздь

СМИ (номинант 2004, 2005

2006, 2007 гг.)

Лучшее специализировані



Цитата номера



Эдуард Батанов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

«Широтная магистраль с переходом через Неву в створе Фаянсовой и Зольной улиц нужна городу, бессмысленно откладывать ее строительство».

Подробности на стр. 4



Цифра номера

рублей могут достигать общие потери экономики от незаконного применения бывших в употреблении труб в ЖКХ и в строительстве

Подробности на стр. 4



КОРОТКО

Регулирование

Цены на стройматериалы для нацпроектов будут мониторить



Минстрой и ФАС совместно должны будут мониторить цены на строительные материалы для объектов капитального и дорожного строительства, создаваемых в рамках нацпроектов. Такое поручение ведомствам дал премьер-министр Дмитрий Медведев. Документ опубликован на сайте Правительства России. Минстрой проследит, чтобы все производители стройматериалов размещали информацию в Федеральной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Ведомство также должно обеспечить переход к автоматизированному сбору и анализу информации о стоимости стройматериалов, в том числе посредством интеграции ФГИС ЦС с базами данных ФНС, ФТС и другими государственными автоматизированными системами. Ежеквартальных отчетов о выполнении этих поручений от Минстроя ждут начиная с 20 мая текущего года. Кроме того, Дмитрий Медведев поручил Минтрансу и ряду ведомств до 1 мая разработать транспортную схему для своевременной поставки строительных материалов и оборудования, используемых при реализации нацпроектов. Так, планируется повысить роль речного транспорта при перевозках.

Госдума готова разрешить ременную регистрацию в апартаментах

Депутаты Госдумы РФ разрабатывают законопроект, который узаконит временную регистрацию в апартаментах. Об этом сообщил председатель Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев.

Напомним, в конце октября 2018 года Госдума отклонила законопроект уже бывшего депутата Александра Сидякина, в котором предлагалось считать жильем все еще не сданные в эксплуатацию апартаменты. Существующие же объекты предлагалось перевести

в категорию жилья по сложной схеме. Так, законопроект наделял субъекты РФ правом устанавливать временные правила перевода уже построенных апартаментов в категорию жилых помещений «в зданиях, разрешение на строительство которых выдано до дня вступления в силу законопроекта».

Однако документ получил отрицательные отзывы в Министерстве экономического развития, а также в Верховном суде РФ

Александр Беглов подписал изменения в закон о публичном сервитуте

Внесены изменения в Закон «О разграничении полномочий органов власти в сфере регулирования земельных отношений на территории Санкт-Петербурга». Соответствующий законопроект подписал вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов. Согласно документу, полномочия по установлению публичного сервитута передаются от органов местного самоуправления Правительству Петербурга. Цель публичного сервитута - обеспечивать государственные или муниципальные нужды, а также нужды местного населения Например, для размещения инженерных сооружений, складирования стройматериалов, размещения ограждений, бытовок, навесов или строительной техники, а также других объектов, необходимых при

структуры.

Утверждена схема и программа перспективного развития электроэнергетики Петербурга до 2023 года

строительстве, реконструкции,

ремонте транспортной инфра-

Вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов утвердил схему и программу развития электроэнергетики города. На ближайшие пять лет запланировано проведение масштабной комплексной реконструкции распределительных электрических сетей с техническим перевооружением и расширением действующих теплоэлектроцентралей на базе ввода в эксплуатацию высокоэффективного электрогенерирующего оборудования. В схеме и программе содержатся два варианта развития электроэнергетики Санкт-Петербурга:

базовый вариант, который соот-

ветствует схеме и программе

развития Единой энергетической системы России и устанавливает базовые показатели развития электроэнергетики Санкт-Петербурга, а также оптимистический вариант, который учитывает прогнозные показатели ускоренного социально-экономического развития Северной столицы на период до 2035 года Так, в период 2019-2023 годов

в базовом варианте предусмотрены строительство 207 км линий электропередачи классом напряжения 35 кВ и выше и 34 подстанций мощностью 2960 МВА, а также реконструкция и техническое перевооружение 169 км электрических сетей и 50 подстанций мощностью 2188 МВА. Капитальные вложения в развитие объектов электросетевого хозяйства в 2019-2023 годах запланированы в размере 45 млрд руб. Реализация схемы и программы развития позволит обеспечить надежное электроснабжение существующих и возможность присоединения новых потребителей в Петербурге в период 2019-2023 годов.

Итоги

Владимир Путин запустил терминал по производству сжиженного природного газа в Ленобласти



Глава государства в среду в режиме видеоконференции дал старт первой отгрузке сжиженного природного газа на заводе «Криогаз-Высоцк».

«Если региональные власти будут способствовать реализации про ектов подобного рода, и не только в энергетике, но и в других сферах, в других отраслях, то, безусловно, мы будем двигаться в направлении реализации национальных проектов, о которых я многократно говорил», - приводит слова Владимира Путина пресс-служба Администрации Президента. Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отметил, что для региона это важный проект. «Это первое производство сжиженного природного газа в Балтийском регионе. Реализация второй очереди СПГ даст возможность форсировать перевод транспорта на газ. Ленинградская область уже ввела существенные

льготы для экологичного транспорта - транспортный налог для таких автомобилей с 1 января снижен на 50%», - сказал Александр Дрозденко.

Завод «Криогаз-Высоцк» совместное предприятие ПАО «НОВАТЭК» и АО «Газпромбанк». Мошность завода составляет 660 тыс. т в год. Объем инвестиций в проект составил более 50 млрд рублей.

Tikkurila отказалась от строительства завода в Петербурге

Финская компания решила отказаться от строительства нового завода на территории индустриального парка Greenstate. «В связи с общемировой тенденцией снижения спроса на органоразбавляемые покрытия и пересмотром финансовых показателей проекта руководством компании принято решение не инвестировать в строительство завода по производству данной категории продукции», - сообщила прессслужба компании. В настоящее время в России действует четыре предприятия Tikkurila, три из которых

Назначения

режиме.

Президентом НОСТРОЙ избран Антон Глушков

находятся в Северной столице

продолжат работать в текущем

и одно в Старом Осколе. Они



На XVII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций избран новый президент НОСТРОЙ. Им стал Антон Глушков. За его кандидатуру было отдано 187 голосов против 11. Еще 5 бюллетеней были испорчены. Антон Глушков сменит на этом посту Андрея Молчанова, отказавшегося от должности президента объединения весной этого года. На съезде были утверждены предложенные президентом ассоциации кандидатуры новых вице-президентов. Ими стали Антон Мороз и Александр Ишин.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru





регулирование

Критерии – есть, времени – нет

Петр Опольский / Правительство РФ разродилось, наконец, долгожданным постановлением, устанавливающим критерии, при условии соответствия которым застройщик сможет после 1 июля 2019 года достраивать объекты в рамках долевой схемы привлечения средств.

2
2

По старой схеме можно будет достраивать объекты, количество заключенных договоров «долевки» по которым к 1 июля 2019 года будет составлять не менее 10%, а строительная готовность – превышать 30%; для проектов КОТ и любых других, где застройщик берет на себя возведение инженерно-технической и социальной инфраструктуры – 15%; при достройке проблемных объектов и для застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций и строящих не менее 4 млн кв. м на территории четырех и более субъектов РФ, – 6%.

Администрациям регионов РФ предоставлено право уточнять значение критериев на своих территориях. Им также предписано в месячный срок определиться с органом, который будет удостоверять уровень готовности объектов. Если таковой назначен не будет, работу возьмут на себя кадастровые инженеры. Также в течение 30 дней Минстрой РФ



117 застройщиков в России реализуют 214 проектов жилищного строительства по новой системе финансирования. Таковы данные Единой информационной системы жилищного строительства на апрель 2019 года. В этих объектах открыты продажи квартир с использованием эскроу-счетов.

должен разработать единую форму заявления, с которым застройщики будут обращаться в органы власти для подтверждения уровня готовности своих проектов.

В целом строительное сообщество позитивно оценивает документ. При этом, по словам экспертов, проблемные вопросы пока остаются. Главный из них связан с минимальным временным запасом, остающимся у застройщиков на подтверждение соответствия своих объектов принятым критериям.

«Если органы власти только 22 мая примут необходимую нормативную базу, то нетрудно спрогнозировать коллапс при оценке готовности всех строящихся объектов, поскольку документы должны быть подготовлены застройщиками и проверены органами власти в течение одного месяца», - говорит директор юридического департамента Группы «Эталон» **Дмитрий Иванов**. «Контролирующий орган просто не сможет «переварить» и обработать весь поток, поэтому будет отказывать в заключении по любым, в том числе надуманным, основаниям», - соглашается директор по правовым вопросам Группы RBI Станислав Михайлов.

Возникает и вопрос конкуренции. По словам заместителя гендиректора по экономике и финансам ГК «КВС» Артёма Кириллова, сейчас в число девелоперов, получивших льготы в качестве

мнение

Владимир Якушев, глава Минстроя РФ:

– Критерии разрабатывались совместно с субъектами РФ

и застройщиками страны.

Документ очень сложный по своему наполнению – мы провели огромное количество совещаний и встреч, чтобы постараться учесть мнение и разработать коэффициенты, максимально удобные для всех. Считаю, что разработанные критерии оптимальны для игроков рынка.

системообразующих организаций, попадают только два топовых застройщика России, земельный банк которых оценивается в 10 млн кв. м. «Это говорит о том, что еще как минимум 2-3 года на рынке будут существовать объекты по «старым правилам». Топовые застройщики будут иметь преимущества над остальными, поскольку будут менее зависимы от эскроу-счетов. А значит, сохранят свою текущую рентабельность на том же уровне. У остальных застройщиков себестоимость строительства увеличится в связи с переходом на проектное финансирование», – подчеркивает он.

НОВОСТИ

Министр строительства РФ Владимир Якушев объявил, что все контролирующие процедуры должны быть отменены после перехода на проектное финансирование. Об этом глава министерства сказал в ходе Всероссийского съезда НОПРИЗ.

Владимир Якушев подчеркнул, что если застройщик ведет продажи по новым правилам, с использованием эскроу-счетов, все контрольные функции, связанные с финансовым состоянием и т. д., станут излишними. «Потому что проектное финансирование – это уже взаимоотношение банка и застройщика. Зачем еще туда контролирующим государственным органам заходить?» – пояснил Владимир Якушев.

Дольщиков долгостроев могут освободить от уплаты долгов застройщика при создании ЖСК.

Сделать процесс передачи дома-долгостроя кооперативу (ЖСК) бесплатным для дольщиков предложил на совещании с депутатами Госдумы РФ заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин.

Он напомнил, что формирование ЖСК и приглашение нового инвестора через договор технического заказчика – один из способов достроить проблемный дом после банкротства застройщика. Но способ осложняется тем, что для получения земли с недостроем дольщики вынуждены оплачивать долги своего застройщика. Суммы могут достигать десятков миллионов рублей.



Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13H, 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

Государственная

и фундаментов



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 «Союзпетрострой-Проект»

».

16+

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

20 мая

- Специальное приложение
- «Где комфортно жить»
 Образование: кадры решают все

3 июня

 Спецвыпуск к Петербургскому международному экономическому форуму – 2019

27 мая

- Приборы учета электроэнергии,
- тепла и воды
- Технологии и материалы:
 Металлопрокат в строительстве

10 июня

- Градостроительство и архитектура:
- Отечественный урбанизм
- Лифтовое оборудование
 Финансы и страхование
- Технологии и материалы жилищнокоммунального хозяйства

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





САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

II МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ВІМ-МОДЕЛИРОВАНИЕ В ЗАДАЧАХ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»

15-17 мая 2019 г.

Зарегистрироваться и получить программу конференции: http://bim.conf.spbgasu.ru bim.conf.spbgasu@gmail.com

дорожное строительство

транспорт

«Частный трамвай» вышел на финишную прямую

Реализация проекта «частного трамвая» в Красногвардейском районе вышла на финишную прямую. В этом смог убедиться вице-губернатор Санкт-Петербурга Эдуард Батанов, проинспектировавших род работ на объекте.

Участники в прямом смысле выездного совещания совершили поездку на «Чижике» по маршруту № 8 - от остановки «Ладожский вокзал» до конечной, «Разворотное кольцо на ул. Хасанская», - после чего совершили объезд участков производства работ на Ириновском проспекте, Рябовском шоссе, улице Потапова, а также посетили строящееся трамвайное депо. «В настоящее время выполнение строительно-монтажных работ на объекте концессионного соглашения ведется в строгом соответствии с графиком производства работ, в целях полного открытия трамвайного движения к началу учебного года в сентябре 2019 года. Кроме того, в мае планируется запустить движение дополнительных трамвайных составов для удовлетворения потребностей жителей районов в часы пик», - рассказал председатель Комитета по инвестициям Петербурга Роман Голованов. Отметим, в этом году планируется запуск последних участков проекта: по Ириновскому проспекту от улицы Передовиков до Рябовского шоссе, по Рябовскому шоссе от Ириновского проспекта до к/п «Ржевка» и по улице Потапова от Ириновского проспекта до трамвайного парка № 11. Завершение реализации инвестпроекта поможет улучшить транспортную обстановку

«В этом проекте «Группа ЛСР» выступает, так сказать, в двух ипостасях: мы и миноритарные участники консорциума, который является концессионером проекта, и генеральные подрядчики по его реализации. Могу заверить, что договоренности по срокам, которые имеются с концедентом и Правительством Петербурга, будут нами соблюдены. На данный момент у нас нет сомнений, что проект будет реализован к сентябрю 2019 года», отмечал ранее генеральный директор «Группы ЛСР» Максим Соколов. Напомним, первая очередь проекта была запущена в марте 2018 года, к концу года была завершена реконструкция проспекта Наставников на участке от проспекта Косыгина до Ириновского проспекта. К настоящему времени концессионер реконструировал более 2,5 км автомобильной дороги, построил около 8 км трамвайных путей. порядка 20 остановочных пунктов. На сегодняшний день запущен 21 трамвайный состав. Поставка оставшихся 2 составов будет произведена в июне-июле 2019 года после завершения строительства трамвай-

Интересно, что «Чижик» является самым длинным в мире трехсекционным трамвайным вагоном - 33,45 м. Его отличительными особенностями являются наличие двух кабин управления, пассажировместимость до 376 человек, системы кондиционирования салона и кабины машиниста, системы подсчета пассажиров, видеонаблюдения и информирования.

Шаг в сторону ВСД

Вера Чухнова / На прошлой неделе в Смольном были одобрены проекты планировки и межевания территорий для реализации проекта «Широтная магистраль скоростного движения с мостом через р. Неву в створе ул. Фаянсовая ул. Зольная», получившего в обиходе устойчивое название Восточный скоростной диаметр (ВСД). 🦠

Первый этап разработки проекта планировки объекта предполагает трассировку современной платной магистрали от Западного скоростного диаметра (ЗСД) до Витебского проспекта.

Напомним, новая широтная магистраль является одним из основных звеньев каркаса городских трасс непрерывного движения, наряду с Кольцевой автодорогой и ЗСД. Общая протяженность ВСД составит 27,4 км, в том числе 14,2 км - по территории Санкт-Петербурга, 8,2 км - по территории Ленобласти (рассматриваются варианты продления магистрали до Кудрово и Всеволожска).

Расчетная скорость движения -120 км/ч. В рамках проекта предусмотрено строительство 10 транспортных развязок. Между тем многие вопросы по проекту остаются неразъясненными. Прежде всего, это касается источника средств на его реализацию. По данным вице-губернатора города Эдуарда Батанова, только на городскую часть проекта нужно 159,2 млрд рублей (на областную – еще 12,1 млрд). На

совещании по вопросу развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти он обращал внимание министра транспорта РФ Евгения Дитриха на то, что иде-



альным вариантом стала бы реализация проекта ВСД в формате ГЧП с федеральным участием. Однако глава федерального ведомства сказал, что шансов на это практически нет, поскольку на федеральном уровне сформирован пул проектов ГЧП с участием РФ до 2025 года - и попасть в него не получится. По его словам, город должен ориентироваться на свои силы и искать сильного инвестора. «На Федерацию надейся, а сам не плошай», - заявил министр. Добавим, что недавно стало известно, что и Ленобласть недополучит средства из федеральной казны на ряд проектов, в числе

которых была и региональная часть ВСД. Как сообщил председатель Комитета по дорожному хозяйству Юрий Запалатский, область рассчитывала на софинансирование в объеме 35-40 млрд рублей, но пока ей обещано лишь 3,3 млрд. Остаются вопросы и по трассировке магистрали. Так, на публич-

ных слушаниях, посвященных проекту, жители Невского района раскритиковали выбранный маршрут: в радиусе 100-150 м от будущей магистрали располагаются две школы, детский сад, несколько жилых домов. Не отвергнута окончательно и идея строить не мост, а тоннель под Невой. Так что пока принимаемые

решения касаются самых первых участков проекта, прилегающих к ЗСД. В частности, недавно был объявлен конкурс на разработку проектно-сметной документации подключения планируемой трассы ВСД с устройством транспортной развязки с Витебским проспектом к действующему участку ЗСД. Максимальная цена контракта составляет 405,4 млн рублей. Проект подрядчик должен будет выполнить к 30 сентября 2019 года.

кстати

Развитие транспортной инфраструктуры продолжается не только в автодорожном секторе. РЖД планирует закончить разработку и начать реализацию Концепции развития Петербургского железнодорожного узла, заявил начальник департамента инвестиций ОАО «Российские железные дороги» Юрий Бакеркин. По его словам, работа будет проходить по тому

же алгоритму, что и в Москве: «Сначала будет концепция, потом определим набор мероприятий, посчитаем экономику совместно с регионом и уже после этого приступим к реализации».

Ранее заместитель генерального директора ОАО «РЖД» Пётр Кацыв сообщил, что совместно с Петербургом и Ленобластью был составлен перечень приоритетных проектов в железнодорожной сфере на общую сумму свыше 290 млрд рублей. «Первоочередными из рассмотренных мероприятий по развитию узла являются: усиление Московского направления и проект организации пригородного пассажирского железнодорожного сообщения на участке "Левашово - Сертолово"», - подчеркнул он.

Дело – труба

Вера Чухнова / Министерство промышленности и торговли РФ предприняло очередную попытку запретить повторный оборот труб, выводящихся из эксплуатации в нефтегазовой промышленности.

По мнению главы Минпрома Дениса Мантурова, бывшие в употреблении трубы можно использовать только как металлолом, в противном случае в «отреставрированном» виде они попадают в систему ЖКХ. На заседании госкомиссии по противодействию незаконному обороту промышленной продукции он предложил маркировать трубы для ЖКХ, чтобы не допускать фальсификата. «По данным Росстата, доля сетей, подлежащих замене, - более 40%. Незаконное использование для этих целей труб, бывших в употреблении, с большой вероятностью может привести к причинению значительного материального ущерба», - заявил Денис По данным НО «Фонд разви-

тия трубной промышленности» (ФРТП), для строительства

и ремонта объектов ЖКХ ежегодно используется в среднем около 500 км бывших в употреблении труб сомнительного качества. В результате не проходит недели без того, чтобы СМИ не сообщили о прорыве коммунального трубопровода вскоре после его строительства или ремонта. В 2017 году Росприроднадзор уже признал отходами трубы, использовавшиеся, в частности, для нефте- и газопроводов, в бурении и на насосно-компрессорных станциях. Несмотря на это, бывшие в употреблении трубы всеми правдами и неправдами проникают на

Чаще всего они направляются на «реставрацию», после чего поступают в ЖКХ или нефтегазовый комплекс. «Есть компании, которые сегодня реализуют эту продукцию не как металлолом, а как трубы, с возможностью использования их вторично в народном хозяйстве», - заявил Денис Мантуров, подчеркнув, что реставрированные трубы должны выйти из оборота. По экспертным оценкам, опубликованным в СМИ, объем поставок фальсификата

оценивается в 40 млрд рублей. По итогам заседания Росприроднадзору поручено подготовить предложения по упорядочению оборота отработанных труб и «обратить внимание на возможность создания института операторов и системы электронного учета обращения с такими отходами», а Росстандарту и Росаккредитации - провести внеплановые проверки лабораторий, занимающихся подтверждением соответствия трубной продукции. Между тем крупнейшие нефтекомпании недавно обратились к премьер-министру РФ Дмитрию Медведеву с претензиями противополож-40

ной направленности: млрд рублей они пожаловались, составляет что им теперь объем поставок нельзя повторно фальсификата использовать нефтегазовые трубы. ФРТП, выступавший в свое время одним из инициаторов ужесточения регулирования в этой сфере, занял «умеренную» позицию в этом вопросе. Директор ФРТП Игорь Мальшев подчеркнул, что Фонд никогда не выступал за отнесение всех бывших в употреблении труб к отходам. По его мнению,

в целом вторичное использование

труб – явление нормальное, но есть разумные пределы - это не больше 50% от общего объема. Остальное должно уходить на переработку как металлолом. Однако в России «вторую жизнь» обретает около 80% бывших в употреблении труб, некоторые из которых проработали 30 и более лет.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в Комитете по ЖКХ Ленобласти, в регионе в жилищно-коммунальной отрасли не используются бывшие в употреблении трубы нефтегазовой промышленности. Аналогичную

> информацию дали в Комитете по энергетике Санкт-Петербурга. «На наших объектах ни при новом строи-

тельстве, ни при реконструкции бывшие в употреблении трубы не используются. Вари-

анты возможны только для временных трубопроводов на время проведения работ. Более того, в настоящее время вся поставляемая на наши стройки трубная продукция проходит строгий независимый лабораторный контроль, что позволяет не допускать некачественную продукцию на объекты», - сообщили там.

события Строительный Еженедельник | 12/13 (867) | 06 | 05 | 2019 |

проект

Петроградку обессудили

Мария Мельникова / Судебный квартал с Петроградской стороны переедет на Смольную набережную, где планировалось построить Музей обороны и блокады Ленинграда. На территории бывшего ГИПХ появятся парк и Дворец танца Бориса Эйфмана. 🤰

Об этом сообщил вр. и .о. губернатора Санкт-Петербурга Александр Беглов во время визита Президента РФ Владимира Путина. «Это уникальная территория. Рядом Петропавловская крепость, Стрелка Васильевского, Зимний дворец – все самые важные архитектурные шедевры. Мы это должны учитывать», сказал градоначальник.

По озвученным данным, на Петроградской стороне появится парк в 6 га, театрально-выставочное пространство площадью 60 тыс. кв. м, Дворец танца Бориса Эйфмана и парковка на 1,5 тыс. машиномест. Владимир Путин поддержал проект и сравнил его с популярным московским парком «Зарядье».

Напомним, в 2010 году компания «ВТБ-Девелопмент» хотела вать в этой локации проект «Набережная Европы». Помимо жилья, в него входили Дворец танца Бориса Эйфмана, торговоофисный центр, гостиница, набережная, площадь Европы и большое парковочное пространство под ней. Проект свернули в 2012 году, когда появилась идея сделать Петербург судебной столицей страны и перевезти сюда Высший арбитражный суд, Верховный Суд и Судебный департамент при Верховном Суде. Для них на этом месте планировалось построить особый Судебный квартал.

Эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельником», оценивают новую ини-



циативу по-разному. Многим не понравилось, что власти в очередной раз «меняют коней на переправе».

Заместитель генерального директора ООО «Союз Инвест Девелопмент» Владимир Фёдоров полагает, что благоустроенный парк с объектами культуры Петроградской стороне нужнее Судебного квартала. Основатель и директор по развитию студии Rumpu Евгений Богданов считает, что если и создавать на Петроградской стороне новую зеленую зону, то она должна быть многофункциональной. «Если вместо Судебного квартала там появится парк наподобие московского «Зарядья», то я буду рад», – говорит он.

Руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической компании Borenius Майя Петрова считает, что Судебный квартал все равно необходимо строить в Петербурге: «Такой проект оживит экономику и бизнес нашего города, однако необязательно строить его на Петроградской стороне».

Если что и настораживает эксперта, так это нестабильность решений, которые принимают власти: «Сначала был один проект. Девелопер приступил к работе, вложил немало сил и средств, а власти передумали. Много лет обсуждается другой проект, и от него вновь отказываются. Меня волнует, что власти часто меняют свое отношение к тому, как должна развиваться территория. В такой ситуации ни бизнес, ни горожане не могут адекватно оценивать свое будущее».

Вице-губернатор Петербурга Николай Линченко поручил продумать концепцию развития территории бывшей фабрики «Красное знамя», в частности - рассмотреть возможность размещения в отремонтированной ТЭЦ, которую ГК «Балтийская коммерция» намеревается подарить городу, Музея архитектуры и второй сцены Государственной академической капеллы Санкт-Петербурга.

НОВОСТИ

«Театральный» Апраксин

«Главстрой-СПб специализированный застройщик» разработал эскиз реновации восьми корпусов Апраксина двора в объединенный театральный кластер. В ближайшее время застройщик представит проект в Смольном.

Концепция преобразования нескольких корпусов Апраксина двора предусматривает создание в пространстве учебных аудиторий и мастерских, лекционных залов, театральных студий, учебного театра, паркинга, студенческого кампуса и торгововыставочных площадок. Срок реализации идеи - 7 лет. Если в Смольном одобрят концепцию, «Главстрой-СПб» приступит к более детальной работе над проектом. В компании подчеркивают необходимость не менее двух стратегических инвесторов, которые совместно будут работать над реализацией концепции. «Подобное сотрудничество позволит более точно и быстро реализовать проект», - заявили в пресс-службе компании. Напомним, в 2008 году между «Главстроем-СПб» и городом было заключено инвестиционное соглашение о реконструкции исторического квартала. Инвестор намеревался вложить в проект 40 млрд рублей. Однако в сроки компания не уложилась, и в октябре 2016 года соглашение было признано утратившим силу. В апреле 2019 года компания «Главстрой-СПб» исполнила решение Арбитражного суда и покинула часть территории Апраксина двора.

Самострои могут амнистировать

Михаил Добрецов / Федеральные власти предпринимают энергичные шаги для решения ключевых проблем строительной отрасли. Вслед за реформированием системы привлечения средств в жилищное домостроение и созданием новой схемы достройки проблемных объектов Минстрой взялся за вопрос жилых самостроев. 🤰

Не против, при ўсловии...

Вопрос о необходимости

легализации самостроев был поднят в ходе совместного заседания правлений Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» и Ассоциашии «НП «Опора». **Член** президиума и председатель комитета по строительству «Опоры России» Дмитрий Котровский отметил, что таких объектов много в регионах. «В этих домах проживают люди, получены свидетельства о собственности. Если все порушить, это может вызвать социальную напряженность», - подчеркнул он. Отметим, что ранее с аналогичным предложением к Правительству РФ обратился руководитель Всероссийского центра национальной строительной политики **Александр Моор**. «Причины появления домов, признанных впоследствии самостроями, неоднозначны, а обвинения роны (застройщиков) в незаконном строительстве часто несправедливы, особенно при противоречивой судебной практике в сфере узаконивания или сноса таких домов. В результате ни в чем не повинные граждане лишаются СВОИХ КВАРТИР». - ОТМЕЧАЕТ ОН в обращении на имя вицепремьера РФ Виталия Мутко. По мнению Александра Моора, единственным действенным правовым инструментом могла бы стать «строительная амнистия» объектов, в отношении которых дано положительное заключение строительно-технической экспертизы (такая «амнистия», разумеется, возможна лишь для тех объектов, которые построены до принятия решения об «амнистии» и в которых в настоящее время проживают люди).

Глава Минстроя Владимир Якушев, присутствовавший на мероприятии «Опоры

России», поддержал эту инициативу, уточнив, что это и позиция Правительства РФ в целом. «Если обследование показывает, что помещение безопасно, то конечно, надо найти варианты, как нам его узаконить. Главное - безопасность для граждан», - заявил он. При этом, по словам министра, важно сделать так, чтобы «амнистия самостроев не послужила стимулирующим фактором для появления новых незаконных построек».

Не слишком забытое старое

Опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты в целом позитивно оценивают позицию федеральных властей. «Такой подход можно только приветствовать, причем по обоим пунктам и относительно легализации таких зданий, и в смысле того, что необходимо произвести их тщательную техническую проверку на предмет соответствия объектов строительным нормам и требованиям», - говорит Михаил Голубев, инвестор и девелопер проекта «Никитинская усадьба» - одного из самых известных в Петербурге самостроев

По его словам, отнюдь не все девелоперы, объекты которых попали в категорию самостроев, являются какими-то злоумышленниками или мошенниками. «Нередки случаи, когда проекты стали заложниками постоянно меняющихся на строительном рынке «правил игры». Принимаются новые законы, вносятся бесконечные поправки. И вот проект, который еще вчера соответствовал всем юридическим нормам, сегодня оказывается за рамками правового поля», - отмечает Михаил Голубев. При этом юристы считают, что, в сущности, в позиции властей нет ничего радикально нового. Однако политическая воля вла-

стей, видимо, скажется

на судебной практике. «Минстрой, по сути, предлагает вернуться к старым нормам о самовольных постройках, действовавшим до 2006 года, - по крайней мере, в том, что касается жилой недвижимости. Первоначальная редакция ст. 222 Гражданского кодекса РФ допускала признание судом права собственности на самовольную постройку за лицом, осуществившим строительство, при условии, что ему предоставлен земельный участок, а также если постройка безопасна и не нарушает прав третьих лиц. В такой редакции норма действовала более 10 лет. Была наработана определенная судебная практика по различным аспектам рассмотрения подобных исков. Безопасность объектов определялась на основании судебных экспертиз», - отмечает руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства юри-

ляев Групп» в Петербурге Елена Крестьянцева. По словам юриста практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Людмилы Степановой, при наличии необходимых механизмов в законодательстве встречается в правоприменительной практике целый ряд позиций, усложняющих возможность признания права на самовольную постройку. «Например, судами выработан подход, в соответствии с которым право собственности на самовольную постройку может быть признано, только если принимались меры для получения необходимых разрешений. Соответственно, в настоящее время для достижения обозначенных Минстроем целей в корректировке нуждается именно правоприменительная практика, а не законодательство», - отмечает

дической компании «Пепе-

Между тем в начале апреля вр. и. о. губернатора Санкт-Петербурга Александр Беглов подписал принятый Заксобранием закон, наделяющий правительство города полномочиями по принятию решений о сносе самовольной постройки. Ранее снести самострои можно было только по решению суда. Как отмечают в Смольном, нововведение позволит Петербургу эффективно защищать свои права. Принятые изменения будут способствовать эффективному использованию земельных участков и позволят создать благоприятные условия для улучшения инвестклимата.

интервью Строительный Еженедельник | 12/13 (867) | 06 | 05 | 2019 |



НОВОСТИ

Реконструкция апарт-комплекса «Обводный, 59» узаконена

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала компании «Интэк» разрешение на реконструкцию здания на набережной Обводного канала, 59 Это важный шаг для легализации объекта. Теперь «Интэк» имеет возможность подать документы на ввод комплекса апартаментов «Обводный, 59» в эксплуатацию.

Напомним, в советское время в здании по данному адресу располагалось общежитие предприятия «Большевичка». В 1990-е объект получил статус жилого дома, однако был признан аварийным, в связи с чем началась его реконструкция, затянувшаяся на долгие годы. Квартиры продавались по долевой схеме, но из-за задержек дольщики стали обманутыми. Только в конце «нулевых» появился инвестор, который выкупил площади у дольщиков и начал новую реконструкцию. Однако на этот раз разрешение Госстройнадзор не давал, поэтому объект так и не был введен в эксплуатацию.

«Интэк» стала владелицей здания в 2014 году и начала долгий процесс легализации комплекса, прошла несколько судов. В результате компания смогла узаконить объект, получив все необходимые документы.

Жилье для нужд Петербурга продаст «Группа ЛСР»

«ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад» («Группа ЛСР») оказалась единственной компанией, подавшей заявку на участие в первом в 2019 году аукционе по приобретению жилья для

Аукцион для застройщиков на покупку квартир был признан несостоявшимся, так как заявку на участие в конкурсе подала только эта компания. С ней Комитет имущественных отношений Петербурга и будет заключать контракт о приобретении 136 трехкомнатных квартир в строящихся домах на сумму около 805 млн рублей. Квартиры имеют площадь от 72 до 81 кв. м и предназначены для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Срок ввода домов в эксплуатацию - не позднее 15 декабря 2019 года.

«РосСтройИнвест» отремонтировал больницу Св. Ксении Петербургской

Группа компаний «РосСтройИнвест»

в рамках благотворительной программы выполнила комплекс работ по косметическому ремонту Епархиальной больницы Святой блаженной Ксении Петербургской на набережной Обводного канала, 19. Силами компании были обновлены две палаты для пациентов, процедурный кабинет, кабинет главного врача. Также были отремонтированы лестничный холл, трапезная и помещение для молитвы. Все отделочные работы были закончены за один месяц. Отметим, что ГК «РосСтройИнвест» регулярно реализует проекты по строительству и ремонту помещений медицинского назначения как по государственным контрактам, так и в рамках благотворительной программы компании.

Дмитрий Ходкевич: «Для нас переход на новые правила работы будет плавным»

Ольга Фельдман / «Группа ЛСР» запустила достаточно проектов, которые могут работать по так называемым «старым правилам». При этом в фокусе компании - проработка вопросов проектного финансирования для будущих объектов. 2

О планах работы застройщика в Петербурге и итогах I квартала мы беседуем с генеральным директором компании «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад» Дмитрием Ходкевичем.

Дмитрий Вячеславович, согласно недавним сообщениям СМИ, «Группа ЛСР» не планирует в ближайшее время переводить свои проекты на банковское финансирование. С чем связано такое решение?

- В середине апреля о том, что компания не спешит финансировать новые проекты с помощью банковских кредитов, заявил генеральный директор «Группы ЛСР» Максим Соколов на конференции Сбербанка по девелопменту. Отмечу, что, согласно законодательству, все застройщики обязаны перейти на работу с проектным финансированием, и «Группа ЛСР» намерена четко следовать законодательным нормам. Другой вопрос - когда и по каким объектам. Законодатель предусмотрел переходный период. Так сложилось, что значительная часть проектов «Группы ЛСР» попадает в категорию объектов, критерии которых позволяют продолжить работу с ними по старым правилам. Поэтому для нас переход будет плавным.

- Сколько проектов в Петербурге вы сможете достроить по договорам долевого участия?

Оценка может быть только примерной, но для Петербурга, полагаю, доля таких проектов составит около половины.

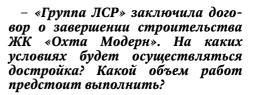
– Как выстраиваете работу с банками?

- Мы тесно взаимодействуем со всеми ведущими банками по вопросам получения финансирования на новые проекты. Понятно, что для выстраивания этого взаимодействия потребуется некоторое время. Иными словами, на «упаковку» первых проектов, которые будут реализовываться

В целом по Группе в І квартале 2019 года продажи увеличились на 22%. Всего за три месяца было реализовано 187 тыс. кв. м жилья. В Петербурге продажи выросли на 2%, высокий спрос был на элитный комплекс «Русский дом», ЖК «Цивилизация», ЖК «Новая Охта». Всего в трех регионах за I квартал 2019 года было введено в эксплуатацию 40 тыс. кв. м жилья - это на 160% превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Средняя стоимость недвижимости увеличилась на 20% и составила 113 тыс. рублей за 1 кв. м.

Начиная со II квартала мы вывели в Петербурге целый ряд новых корпусов в уже реализующихся наших проектах. Из новых крупных жилых комплексов, стартующих в этом году, хотелось бы отметить проект на намывных территориях

особенностей проекта. Не будем забывать, что цена на рынке формируется с оглядкой на спрос. И сегодняшний уровень спроса вряд ли позволяет утверждать, что цены одномоментно и резко вырастут.



Уже ни для кого не секрет: в марте «Группа ЛСР» подписала договор на достройку жилого комплекса «Охта Модерн», который возводится с 2004 года. В середине апреля мы вышли на строительную площадку. Разрешение на строительство продлено, теперь мы можем вести строительно-монтажные работы. Мы уже приступили к демонтажу конструкций, которые пришли в негодность, в планах полная замена кровли, дополнительное обследование и перекладка внешних инженерных сетей. Летом планируется завершить благоустройство, а до конца года завершить все работы на объекте.

Что касается условий, застройщик проходит процедуру банкротства, есть активы, которые будут реализованы. Мы находимся в первой очереди кредиторов и после продажи активов сможем получить компенсацию за свою работу.

«Группа ЛСР» в благотворительных целях занимается возведением домов сопровождаемого проживания для людей с нарушениями интеллектуального и физического развития. В начале текущего года в Петербурге был сдан уже второй такой дом. Планируете ли развивать программу в дальнейшем?

- Действительно, этот дом, как и первый, располагается на территории жилого комплекса «Новая Охта» в Красногвардейском районе Петербурга. Программа, безусловно, будет продолжена. Проектирование следующего такого объекта идет в квартале «Цветной город», который реализует «Группа ЛСР». В планах - строительство подобных домов в Ленинградской области.



В целом по Группе в I квартале 2019 года продажи увеличились на 22%. Всего за три месяца было реализовано 187 тыс. кв. м жилья

по новой схеме, уйдет больше времени. В законодательстве на сегодняшний день придется впоследствии устранять. Например, это вопрос отнесения затрат на себестоимость по строительству инженерных сетей, социальной инфраструктуры, находящихся за пределами земельного участка дорог и т. д. - всего того, что попадет или не попадет в объем проектного финансирования, которое будут выдавать банки. Особенно это актуально для проектов комплексного освоения территорий, где строительство инженерной инфраструктуры начинается раньше, чем собственно возведение жилья. Если проект большой, инфраструктуру надо строить сразу на всю территорию, а не «по чуть-чуть», чтобы ввести отдельный жилой корпус.

– Каковы результаты деятельности «Группы ЛСР» в І квартале текущего года?

Васильевского острова. Мы уже полностью завершили подготовку территории (и Министерство строительства РФ это и готовы приступить к строительству признает) есть ряд недоработок, которые и открыть продажи. В целом здесь будет возведено около 500 тыс. кв. м жилья. Компания взяла на себя обязательства по благоустройству набережной. Ее протяженность составит 2 км, а площадь благоустройства - 111 тыс. кв. м. Проект включает озеленение, создание пешеходной зоны, велосипедных дорожек, детских площадок и пляжной зоны. Мы надеемся, что эта зона станет местом отдыха не только жителей будущего жилого комплекса, но и всех горожан.

Как введение проектного финансирования отразится цене квадратного метра?

- На этот счет есть разные оценки, и я бы не стал называть общих цифр. Безусловно, на девелопера ложится дополнительная финансовая нагрузка, это отразится на цене, но в зависимости от

Перспективы применения металлоконструкций в жилищном строительстве

Татьяна Крамарева / Новые возможности для развития отраслей металлургии и производства металлоконструкций в связи с изменениями в законодательстве о жилищном строительстве обсудили участники круглого стола «Металлопрокат, трубы и конструкции для строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Организованное Российским

союзом поставшиков металлопроката (РСПМ) совместно с бизнес-клубом «РСПМ Северо-Запад», мероприятие стало площадкой для дискуссии, в которой приняли участие почти 50 руководителей и специалистов предприятий металлургии, металлоторговли, сервисных металлоцентров (СМЦ), производства строительных материалов, а также металлоизделий и конструкций. На круглом столе был представлен развернутый анализ ситуации на мировом рынке металла и металлоконструкций. Поскольку, как подчеркнул заместитель главного редактора информационно-

издательской службы (ИИС)

«Металлоснабжение и сбыт»

движения на рынке, которые

Виктор Тарнавский, все

происходят за рубежом, зачастую влияют на динамику цен на российском внутреннем рынке.

В свою очередь, координа-

тор бизнес-клуба «РСПМ

Северо-Запад», генераль-

ный директор ООО «Фирма «СЕВЗАПМЕТАЛЛ» Валерий Голенкин проанализировал состояние отечественной экономики с учетом динамики ВВП, инвестиций, объема выполненных работ в строительстве, потребления металлопроката, ввода жилья в РФ, состояния различных отраслей, а также привел данные аналитиков о развилках экономической неопределенности. На встрече были затронуты такие вопросы, как перспективы применения металлоконструкций в жилищном строительстве (пока, отметил генеральный директор ООО «Пионер-Инвест» Юрий Грудин, это единичные примеры), увеличение доли российской продукции при реализации крупных инвестиционных проектов (к примеру, «Ямал СПГ», модули для которого - преимущественно китайского производства). Говорилось и о качестве проектных решений с применением металлоконструкций, и о нежелании заказчиков (а нередко – генподрядчиков)



отказываться от железобетона. В качестве ответа на экономические вызовы были высказаны идеи о возможностях реформирования и представлены уже реализуемые

проекты. О необходимости синергии в отрасли заявил руководитель направления Дирекции по продажам проектных решений ООО «ТК ЕвразХолдинг» Дмитрий Пухнаревич. Одним из путей достижения цели в «ЕвразХолдинге» видят оперативность поставок, для чего компания создает хабы с «честными складскими остатками металла». На преимуществах металлоконструкций перед

бетоном сделал акцент в своем выступлении представитель АО «Объединенная металлургическая компания» Алексей Зинягин. В частности. ОН УПОМЯНУЛ О ВЫСОКОЙ несущей способности каркаса, что важно для высотных зданий, при его сравнительно малом весе. Снижение нагрузки на фундамент здания, напомнил он, ведет к дополнительной экономии. Г-н Зинягин отметил также, что колонны из металлоконструкций занимают меньшую площадь - и это дает больший простор в организации пространства.

Со своей стороны, менеджер Дирекции по продажам АО

ческих компаний к взаимодействию с производителями металлоконструкций: в отличие от зарубежных партнеров 000 «Металлострой», российские лидеры металлургической отрасли не начинают отгрузку металлопроката без предоплаты, посетовал г-н Джавадов. Наиболее дискуссионным

и отечественных металлурги-

получилось общение участ-

в РФ в основной

с 2013 годом

ников круглого стола с Юрием Грудиным, единственным представителем девелоперского сообщества. Говоря о причикапитал в сравнении нах отказа девелоперов от проектов с применением металлоконструкций,

> Юрий Грудин подчеркнул, что не верит в «бетонное лобби». «Рынок не брал дома, построенные и спроектированные с применением металлоконструкций, по массе причин. Например, из-за сложности соответствия требованиям пожарной безопасности, небольшой вариативности планировок», - сказал он. По его мнению, проектировщики должны доказывать заказчику и генподрядчику, что металлокаркас - это выгоднее, проще

«Северсталь Менеджмент» Сергей Спиваков назвал

в числе перспективных целей компании тесное сотрудничество с проектировщиками в разработке новых решений для «стального» строительства, сотрудничество с ассоциациями строителей для продвижения проектов и «стальных» решений, внимание к конечным потреби-

Наконец, генеральный директор ООО «Металлострой» Игорь Джавадов обратил внимание собравшихся на несовпадение подхода ведущих зарубежных

Найдите сотрудника на hh.ru за 24 часа



Мусорные инвестиции

Петр Опольский / Реформа в сфере обращения с отходами в Ленобласти набирает обороты. Началась реализация нового проекта - в строительство современного мусороперерабатывающего завода неподалеку от мусорного полигона «Новый Свет-ЭКО» в Гатчинском районе будет инвестировано около 2,8 млрд рублей. 🤰

Инвестором выступает региональный оператор в этой сфере - АО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленобласти» (УКООЛО). «Мы переходим к реализации главной задачи реформы в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) - переходу от повсеместного захоронения отходов к их переработке и дальнейшему вторичному использованию. В этих целях мы создаем необходимую инфраструктуру начинаем проектирование современного мусороперерабатывающего комплекса, не имеющего аналогов в регионе и стране. Это значительный шаг на пути к минимизации полигонов в регионе и новому уровню экологически безопасного обращения с отходами. Отдельно отмечу, что планируемые технологии исключают мусоросжигание», - рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор УКООЛО Николай Хасиев.

«В настоящее время ведутся подготовительные работы по организации современного муророперерабатывающего технопарка в Гатчинском районе. Полигон «Новый Свет-ЭКО» уже почти исчерпал свои ресурсы и к 2022 году подлежит закрытию и рекультивации. В непосредственной близости от него будет построен современный мусороперерабатывающий завод, на котором будет производиться сортировка отходов. Рядом с ним свои предприятия

построят компании, которые занимаются производством различной продукции с использованием вторсырья. У нас уже есть интересанты. Также там появится научный центр, ведущий исследования в сфере мусоропереработки», - сообщил начальник Управления Ленобласти по организации и контролю деятельности по обращению с отходами Николай Борисов.

составит 1 млн т отходов в год. Локализация перерабатывающего комплекса составит около 60%. Из всего объема отходов комплекс будет перерабатывать до 75-80%. Мусор, который не подлежит переработке, будет направлен на модернизированный недавно полигон под Кингисеппом.

В проектных работах примут участие финская компания SETClenTech

Полигон «Новый Свет-ЭКО» уже почти исчерпал свои ресурсы и к 2022 году подлежит закрытию и рекультивации

По славам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, это важный этап «мусорной» реформы в регионе. «Через три года у нас будет несколько крупных полигонов, на которых будут захораниваться «хвосты», поступающие с мусоропереработывающих заводов. Полигонов, на которых будут просто складироваться отходы, в Ленобласти не будет», - подчеркнул он.

Первую линию мусороперерабатывающего завода на полигоне «Новый Свет-ЭКО» планируется запустить в начале 2022 года. Совокупная мощность завода (специализируется на проектировании и строительстве автоматизированных сортировочных комплексов по производству топлива из отходов под маркой Tyrannosaurus, а также заводов замкнутого цикла по управлению отходами) и Технологический университет Лаппеенранты. «У нас есть все основания доверять экспертизе наших европейских коллег - Финляндия перерабатывает до 95% всего объема отходов, наши партнеры реализовали аналогичные проекты не только в Финляндии, но и в Дании, Бельгии, Италии и других странах», – отметил Николай Хасиев.

мнение

Александр Дрозденко, губернатор Ленобласти:



- Когда мы прорабатывали перспективы реформы в сфере обращения с отходами, мы оценивали разные варианты. В частности, просчитывали и перспективы создания мусоросжигательных заводов. Если кратко подводить итоги - это слишком дорогой способ решения проблемы, если, конечно, заботиться об охране окружающей среды. Дело в том, что при сжигании отходов в воздух уходит огромное количество вредных веществ. Для недопущения этого необходимо использовать специальные фильтры. Так вот, если ставить фильтры, которые по-настоящему эффективны, а также менять их в соответствии с требованиями технологии, то это - крайне затратный вариант. Я был на современном мусоросжигательном заводе в Амстердаме. Это, наверное, действительно эффективно. Но, во-первых, плата жителей за вывоз мусора во много раз больше, чем у нас, даже после планируемого повышения. А во-вторых, несмотря даже на это, завод дотируется городскими властями. Такова цена вопроса.

Согласно Указу Президента Владимира Путина «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года», Правительство РФ должно обеспечить «эффективное обращение с отходами производства и потребления». В частности, доля твердых коммунальных отходов, направляемых на обработку, в общем их объеме с 3% в 2018 году должна вырасти до 60% в 2024-м.



Марк Окунь: «Проекты в «чистом поле» окончательно ушли в прошлое»

- Марк Леонидович, как «Отделстрой» планирует строить свою работу по текущим проектам в рамках новой схемы финансирования?

– Прежде всего, мы собираемся жить. Подстраиваться под изменения на рынке и в законодательстве нам не привыкать. Мы всегда находим приемлемое решение, которое позволяет нам продолжать возводить свои объекты и выполнять свои обязательства перед нашими покупателями.

Если говорить о конкретных проектах «Отделстроя», то «Новый Оккервиль» в Кудрово однозначно подпадает под критерии достройки по договорам долевого участия. Как только будет утверждена форма документов о готовности проекта строительства, в соответствии с недавно выпущенным постановлением, мы обязательно их подадим в уполномоченный орган.

комплекс бизнес-класса в Выборгском районе Петербурга «Новый Лесснер», продажи в котором стартовали в прошлом году, - предполагает две очереди строительства. Возможно, первая очередь подпадет под предусмотренный законодательством необходимый процент готовности, поскольку у нас заключен договор с городской администрацией о строительстве и передаче объектов социальной инфраструктуры - детского сада и школы. Сейчас мы проводим определенные расчеты, исходя из тех формул, которые нам предложены. Вторая очередь «Нового Лесснера», к строительству которой планируется приступить через год, будет реализовываться по схеме эскроу-счетов и через работу с банками.

– Насколько готов работать с банками «Отделстрой»?

– Мы собираем информацию и проводим консультации, и, конечно, понимаем, что не все так однозначно, как представляли себе в Москве, когда создавали этот закон. Банки – это коммерческие организации, которые хотят работать с прибылью, и выбирать они будут экономически обоснованные проекты. И кредитовать застройщиков исходя из объемов продаж, а не средств, необходимых для строительства.

Но поскольку речи об отмене принятых решений нет и правила едины для всех, мы, безусловно, их будем выполнять. Новая схема финансирования однозначно приведет к увеличению себестоимости строительства, а значит, и конечной цены квадратного метра для покупателей. Минимум на величину стоимости банковского кредита, а это – 12–15%. Как следствие – доступность жилья существенно сократится.

– Каковы объемы строительства у «Отделстроя» в Кудрово сейчас?

– В 2018 году в «Новом Оккервиле» мы ввели в эксплуатацию четвертую очередь на 1592 квартиры общей площадью 76,7 тыс. кв. м. В 2019 году уже успели ввести пятую очередь на 962 квартиры общей площадью 43,6 тыс. кв. м. В конце 2019 планируем завершить строительство и сдать последнюю, шестую, очередь «Нового Оккервиля» на 1545 квартир площадью 68,5 кв. м. Так, в этом году



объем ввода по проекту в Кудрово может достичь 112 тыс. кв. м. Это больше, чем в прошлые периоды, но так уж сложился наш строительный график. Также сейчас по программе «Стимул» в Кудрово мы возводим детский сад на 295 мест, который планируется ввести в эксплуатацию летом 2020 года. И сейчас готовим документацию для программы «Стимул» по еще одному объекту – второй школы на

тельных работ. Напомню, в «Новом Лесснере» мы ведем строительство первой очереди. Это четыре жилых корпуса, с подземным и многоуровневыми паркингами, детским садом, медицинским центром и объектами сферы обслуживания. Мы уже выполнили нулевой цикл и вышли на возведение конструктива надземных этажей, всего примерно 15–20% от общего объема работ по первой очереди. В составе



Выкуп соцобъектов происходит не по рыночным ценам, но сам факт такой компенсации – безусловно, важен для успеха всего проекта

1600 мест. Эта школа будет аналогичной той, что мы уже построили между третьей и пятой очередями «Нового Оккервиля» и которая функционирует уже четвертый год. Весь микрорайон «Новый Оккервиль» планируется завершить к 2022 году.

– Программа «Стимул» оправдывает свое название?

– Это существенное подспорье. Конечно, выкуп соцобъектов происходит не по рыночным ценам, мы получаем примерно 65-70% от понесенных затрат, но сам факт такой компенсации – безусловно, важен для успеха всего проекта. Это совместная работа властей и инвестора, которая позволяет строить социальные объекты. Для области – это решающий фактор. Рентабельность проектов здесь ниже, чем в городе. И востребовано жилье в области лишь в том случае, если оно дешевле на 20-25% городского. Себестоимость с введением эскроу-счетов увеличится на 15%. Совершенно понятно, что проекты в «чистом поле» окончательно уходят в прошлое.

– Как идут продажи по «Новому Лесснеру»?

- Мы уже продали около 15%, объем этот синхронизирован с объемом строи-

первой очереди в этом году также начнется строительство детского сада на 120 мест. Школа будет построена вместе со второй очередью проекта.

– Вблизи «Нового Лесснера» реализуются проекты других застройщиков. Вы следите за темпом работ у соседей?

– Мы, конечно, следим за ходом работ. Но мы хоть и конкуренты – однако добрые друзья. В целом, благодаря всем проектам, эта территория вдоль Выборгской набережной качественно преобразится. Станет респектабельной, красивой, современной, благоустроенной.

- Земельный рынок, возможно, пополнится интересными предложениями. Планируете нарастить земельный банк?

– Да, вероятно, что в конце этого – начале следующего года мы приступим к рассмотрению вариантов. Но сейчас земля слишком переоценена и не адекватна себестоимости проектов. Потребуется некоторое время для переоценки всеми участниками рынка текущей ситуации. В фокусе наших интересов – участки, близкие к центру города, в обжитых районах, поблизости от метро.



новости

Третью очередь апартотеля VALO в Петербурге построит TMG Group

Выбран генподрядчик для третьего этапа возведения апарт-отеля во Фрунзенском районе Петербурга. Им будет европейская фирма TMG Group.

В третьей очереди VALO планируется открытие международного отеля под брендом Mercure. «Мы выбрали ТМС Group для усиления гостиничной составляющей проекта, потому что это та компания, которая осуществляет весь цикл создания гостиницы - от проектирования и строительства до запуска объекта и полного оснащения под ключ», - пояснила директор по продажам VALO Марина Сторожева. Третья очередь комплекса апарт-отелей VALO будет состоять из четырех гостиничных 18-этажных корпусов общим номерным фондом 2080 апартаментов. Площадь данного этапа составит почти 83 тыс. кв. м. В корпусах разместятся отели разного уровня звездности и апартаменты, а также новый гостиничный формат для Санкт-Петербурга и России в целом отель VALO affordable luxury. Крупнейший проект апартаментов в Санкт-Петербурге на 3625 юнитов реализуется напротив станции метро «Бухарестская». В настоящее время продолжается строительство двух очередей проекта на 1545 апартаментов. Первая очередь на 750 апартаментов будет сдана в июне 2019 года. Сдача второй очереди на 795 юнитов запланирована на декабрь 2019 года. Работы на третьей очереди проекта ведутся на стадии котлована, данный этап будет сдан в сентябре 2022 года.

«Леонтьевский Мыс» обустроил набережную

На набережной Малой Невки появилась прогулочная зона, протяженностью 500 м, с газонами, тротуарами, экопарковкой, фонарями, причалом и спуском к воде. Проект благоустройства выполнила девелоперская компания «Леонтьевский Мыс». Инвестиции в проект составили 80 млн рублей.

В ходе благоустройства девелопер укрепил берег реки, реновировал причал для маломерных яхт, создал асфальтированные проезды, замостил тротуары и пешеходные дорожки, оборудовал экопарковки и наружное освещение.

Общая площадь асфальтирования набережной Малой Невки составила около 2 тыс. кв. м (не считая сквозного проезда через Леонтьевский мыс). Сейчас на набережной завершается озеленение – высаживаются партерные газоны, саженцы деревьев и кустарник. Планируется, что в дальнейшем на набережных разместятся рестораны с террасами и видом на залив, они займут первые этажи жилого комплекса.

Добавим, ранее девелопер также благоустроил набережную вдоль комплекса у реки Ждановка, протяженностью 600 м. Сейчас с городом ведутся переговоры об аренде обеих набережных на 40 лет.

В рамках третьего этапа благоустройства на оконечности Леонтьевского мыса у Финского залива будет создана Стрелка Петроградской стороны с зонами отдыха, детскими и спортивными площадками

Недобросовестный подрядчик советы юристов

Ольга Фельдман / Как выстроить взаимоотношения с подрядчиками, избежать конфликтов и сократить издержки? И как действовать, если ваш контрагент – банкрот? 🧿

Юридическая компания «Пепеляев подрядчиком и пригодна к производству Групп» при информационной поддержке газеты «Строительный Еженедельник» организовала и провела семинар «Прекрасен наш союз? Все грани взаимоотношений сторон договора строительного подряда».

Предупрежден, значит...



Казалось бы, договор строительного подряда имеет общую цель как для заказчика, так и подрядчика, однако, как и в любом

договоре, каждая из сторон входит в него со своими интересами. О том, как выстроить взаимоотношения с подрядчиками, рассказала руководитель петербургской практики земельного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева.

«Часто в своей практике мы сталкиваемся с недобросовестным поведением подрядчика, попытками извлечь необоснованные выгоды. Имеет место быть и неисполнение встречных обязательств заказчика. Чтобы избежать конфликтов, на стадии заключения договора мы прежде всего рекомендуем реалистично оценивать опыт потенциального контрагента и его возможность исполнить обязательства. По возможности отказаться от параллельного проектирования и строительства, что влечет за собой крайне высокие риски существенного удорожания строительства, увеличения сроков строительства. Такие схемы, как правило, не дают экономии денег и времени. Также желательно привлечь стороннюю инжиниринговую компанию для осуществления строительного контроля», - советует Елена Крестьянцева.

Эксперт рекомендует также включать в договор определенные оговорки. Необходимо предусмотреть письменные заверения подрядчика о том, что он изучил переданную ему документацию, считает ее корректной и достаточной для выполнения работ и требование дополнительной документации не влечет за собой изменения сроков и стоимости выполнения работ, а строительная площадка проверена

работ.

Также требуется зафиксировать порядок корректировки ошибок в проектной документации. Помимо этого, в договоре должно быть прописано, что любое изменение стоимости и сроков производится только на основании дополнительного соглашения, даже при выполнении дополнительных работ по указанию заказчика.

Следует также помнить, что получение заказчиком технических отчетов, исполнительной документации, подписание актов, носящих промежуточный характер, не означает приемки по объему и качеству, а утверждение заказчиком материалов и оборудования не лишает заказчика А на случай расторжения договора важно предусмотреть объем и состав возмещаемых подрядчику убытков и приготовлений к исполнению договора, прописать оплату и судьбу временных сооружений.

На стадии исполнения договора Елена Крестьянцева рекомендует особое внимание уделять регистрации входящей и исходящей корреспонденции и не оставлять ни один довод письма контрагента без ответа.

«Часто заказчик, видя, что работы выполняются из рук вон приостанавливает финансирование. В документах и переписке надо фиксировать причину. При внесении любых изменений в проектную документацию - подписывать допсоглашение о том, ствительно имел место быть, - поясняет Александра Грищенкова. – Нередко бывает так, что суды вынуждены анализировать все обстоятельства, чтобы установить истинную волю заказчика, - в частности, могут переквалифицировать основания его отказа».

ГК РФ также предусматривает право подрядчика отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора при наличии со стороны заказчика нарушений. Среди допустимых причин расторжения договора: непредоставление стройматериалов, оборудования, проектной или иной необходимой документации. А также неудовлетворительное состояние строительной площадки, неуплата аванса.

Количество дел о банкротстве застройщиков за два последних года выросло в 2,5 раза

возможности предъявлять претензии по качеству, комплектности и достижению согласованных показателей объекта.

Предоставление исполнительной документации является обязательным для приемки объекта – эту оговорку тоже необходимо включать в договор. «Кроме того, мы рекомендуем финансирование (авансы) привязать к выполнению предыдущих объемов работ. Если финансирование привязать только к календарным датам, у заказчика возникает вопрос, как платить, если работы выполняются не в срок», отмечает Елена Крестьянцева.

В договоре обязательно должно содержаться положение об обеспечении исполнения обязательств подрядчиком: гарантийное удержание, банковская (независимая) гарантия, страхование ответственности, неустойка за невыполнение промежуточных и конечного сроков выполнения работ.

Также необходимо согласовать обязанности сторон в рамках сдачи объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

что изменения не приведут к увеличению стоимости и сроков выполнения работ», отмечает Елена Крестьянцева.

Мотивируй это



О последствиях досрочного расторжения строительного подряда рассказала юрист петербургской практики земель-

ного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп» Александра Грищенкова.

К сожалению, расстаться заказчику и подрядчику полюбовно, подписав расторжение договора подряда по соглашению сторон, удается далеко не всегда.

«В случае, если заказчик в одностороннем порядке отказывается от договора, ГК РФ различает последствия расторжения в зависимости от того, обусловлен ли этот отказ нарушениями со стороны подрядчика или нет. Однако для начала стоит удостовериться, что отказ от договора дей-

Повысить шансы



Количество дел о банкротстве застройщиков за два последних года выросло в 2,5 раза. В 65% дел о банкротстве кредиторы не

получают ничего. Ведущий юрист практики банкротства и антикризисной защиты бизнеса компании «Пепеляев Групп» Леонид Барков рассказал о возможностях защиты участников строительства в делах о банкротстве.

«Как правило, целесообразно действовать как можно более активно. Если банкротство вашего контрагента уже инициировано, нужно оперативно, уже на этапе проверки обоснованности заявления о признании должника банкротом, включаться в эту процедуру, - советует Леонид Барков. – У нас был ряд успешных дел, где мы активно препятствовали утверждению аффилированного управляющего, включению фальсифицированных требований, и должник в такой ситуации просто рассчитывался с кредитором».

Леонид Барков обратил внимание участников семинара на разъяснения Верховного суда РФ, принятые в декабре прошлого года, в соответствии с которыми аффилированный кредитор не может предлагать кандидатуру арбитражного управляющего. «Причем, в соответствии с позицией Верховного суда, необходимо учитывать не только юридическую аффилированность, но и фактическую», - прокомментировал Леонид Барков.

Эксперт также обратил внимание на недавние изменения в законодательстве о банкротстве застройщиков. Одно из них - предоставление преимуществ гражданам - участникам долевого строительства в части удовлетворения их требовании не только по жилым помещениям, но и по нежилым, площадью до 7 кв. м, а также по машино-местам.

Много внимания было уделено и актуальной судебной практике. Эксперт рассказал о том, что совсем недавно, в марте этого года, Верховный суд подтвердил, что кредиторы сохраняют в деле о банкротстве застройщика залоговый приоритет, в том числе в отношении нежилых помещений, даже если при включении в реестр соответствующее требование не было заявлено.





Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале ASNinfo.ru





Взаимные претензии сторон

ЗАКАЗЧИК Возвратить аванс Уменьшить цену договора Уплатить неустойку Возместить убытки Устранить недостатки Передать результат работ Передать исполнительную документацию

ПОДРЯДЧИК

- Оплатить работы
- Увеличить стоимость
 - выполненных работ
- Оплатить дополнительные работы Выплатить гарантийную сумму
- Возместить убытки в связи
- с расторжением договора
- Возвратить неоплаченные материалы



Анатолий Николаевич, поздравляем с 15-летием инстипожалуйmyma! Расскажите, ста, немного о его истории. Что вызвало его к жизни?

- В 2004 году я оставил военную службу и начал работать в компании «Визардсофт» - российском разработчике программного обеспечения, выпускающем продукты для автоматизации бизнес-процессов в строительстве. Возникла необходимость обучать сотрудников компаний работе с нашими программами. Судите сами: выполнение одного расчетного задания у профессионального инженерасметчика занимает порядка 8 часов; та же работа, выполненная в соответствующей программе, - 30 минут. Повышение производительности - в 16 раз! Конечно, компании были очень заинтересованы в таком ускорении процессов. Тогда появился Учебный центр «Визардсофт», в котором мы помогали с освоением нового программного обеспечения для сметного дела. Он сразу продемонстрировал очень большую востребованность, мы работали буквально в три смены и без выходных.

Довольно быстро пришло понимание, что технологии и методы решения самых различных задач в строительной отрасли сегодня меняются и совершенствуются очень быстро – и чтобы эффективность работы компаний была на высоком уровне, их сотрудникам необходимо постоянно осваивать новые умения и получать дополнительное образование. При этом учебных заведений, специализирующихся не на базовом курсе знании, а на повышении квалификации, причем именно в области практической работы. – явно не хватало. Сначала мы ввели несколько программ для представителей разных профессий в строительном бизнесе: для производителей работ, начальников участков и отделов, главных инженеров и даже для руководителей компаний (не секрет, что многие из них имели экономическое или юридическое образование, а у нас они могли освоить специфику именно строительных процессов, документооборота в этой сфере и пр.). В итоге, когда мы поняли уровень востребованности специального учреждения дополнительного профобразования, было принято решение создать организацию, получившую название Институт прикладной автоматизации и программирования. Чтобы подтвердить качество наших обучающих программ, мы получили официальную лицензию учебного заведения.

собой представляет Что институт сегодня?

Сферы дополнительного образования, которое мы предлагаем, постепенно расширялись. Сегодня в ИПАП два факультета: автоматизации бизнес-процессов в строительстве и информационных технологий. Суммарно мы предлагаем представителям бизнеса около 100 различных курсов по повышению квалификации сотрудников, практически по всем строительным профессиям и специализациям. Реализуются программы в сфере сметного дела, информационных технологий, экспертизы проектно-сметной документации,

За прошедшие годы в сети) в настоящее создана основательная время в ИПАП материально-техническая база (8 компьютерных классов, 160 машин в сети), собран высококвалифицированный профессорско-преподавательский состав, разработаны эффективные программы обучения. Оно осуществляется как в очной (дневной и вечерней), так и в дистанционной форме (с 2006 года).

Отмечу, что наше дистанционное обучение отличается от того, что предлагают некоторые заведения, отправляющие клиенту комплект видеоуроков, по ознакомлении с которыми выдают справку о дополнительном образовании. На мой взгляд, такая практика дискредитирует идею как

компьютерных

качественного общения людей, находящихся в самых разных местах.

Нами, одними из первых в городе, еще четыре года назад созданы обучающие программы в сфере ВІМ-технологий. Некоторое время они были мало востребованы, но сегодня, когда их развитием озаботились в Минстрое РФ, интерес значительно вырос. Мы пришли к выводу, что краткие курсы повышения квалификации по ВІМ-технологиям не дадут необходимого эффекта, поскольку тема очень сложная и многосторонняя. Поэтому мы предлагаем серьезную программу, рассчитанную на 380 часов. Она включает специфику работы для сметчиков и обеспечивает необходимую для эффективного использования ВІМ-технологий связку заказчика, застройщика, проектировщика, архитектора и сметчика.

Работает ИПАП в очной форме и на выезде. Например, в 2016 году мы в Москве реализовали обучение 4600 человек. Для этого мы арендовали целый институт, и там у нас обучалось 480 человек ежедневно. Это наглядно демонстрирует потенциал нашего преподавательского состава.

Институт ведет довольно активную научную работу. Так, недавно мы закончили написание по заказу НОСТРОЙ 8 учебников в сфере обеспечения безопасности строительных работ. К работе над ними были подключены серьезные научные силы, классов (160 машин получился капитальный труд, который мы планируем представить на встрече с замглавы Минстроя РФ.

- Каковы планы по развитию института?

Поскольку строительная сфера у нас охвачена уже фактически полностью, как одно из новых направлений развития мы сейчас рассматриваем сферу ЖКХ. Ни для кого не секрет, что в этой области сохраняется немало проблем. В то же время появляется много технологических решений, позволяющих оптимизировать работу, например, по управлению жилищным фондом. Как всегда, одна из самых главных проблем - это нехватка квалифицированных специалистов. Поэтому дополнительное обучение в этой сфере, равно как и современные высокоэффективные программные комплексы для этого – должны быть востребованы, тем более что власти - и на федеральном, и на региональном уровне - все больше внимания уделяют жилищно-коммунальной отрасти. Так что в ближайшее время в нашем институте, видимо, появится третий факультет, который будет осуществлять переподготовку кадров для ЖКХ.

Сейчас мы ведем работу по созданию программных продуктов в этой сфере и формированию обучающих программ, для чего, в первую очередь, необходимо понимание «болевых точек», в которых наша помощь может быть наиболее эффективна. Вообще, надо сказать, что вопрос постановки задачи - это очень серьезная тема. Потому что программный комплекс может быть создан под решение любои задачи. Но при этом нам надо четко понимать, какие проблемы сейчас наиболее актуальны. Чтобы наши разработки и в сфере обучения, и при разработке программ - «точечно» давали именно то, что нужно специалистам сферы ЖКХ.

Есть у нас и еще одна интересная задумка в сфере кратких очных курсов по обучению иногородних. Называется она программа «Белая ночь». Ее суть в том, что помимо непосредственно двухнедельного курса повышения квалификации мы предлагаем люлям на выхолных сопроволительную культурно-познавательную программу. Это может быть посещение музеев Северной столицы, обзорная экскурсия по городу, выезд в наши исторические пригороды - Пушкин, Павловск, Петергоф, Кронштадт, а ночью - петербургская классика – разводка мостов.

Сегодня в ИПАП два факультета: автоматизации бизнес-процессов в строительстве и информационных технологий

обследования технического состояния зданий и сооружений, слаботочных систем, энергосбережения и др.

Подчеркну, мы работаем именно в сфере дополнительного образования и повышения квалификации, а это накладывает определенную специфику. Прежде всего, к нам приходят уже сложившиеся профессионалы, за плечами у которых серьезный опыт. Им нужны не «общие слова», а обучение новым технологиям в сфере их деятельности. У них есть конкретные вопросы, связанные с практикой работы, по которым необходимы четкие консультации (это, кстати, держит «в тонусе» и преподавательский состав, которому нужно знать и осваивать все новации, быть «на шаг впереди» работающих в отрасли специалистов). Кроме того, на время обучения люди отрываются от производства. То есть курсы должны быть достаточно краткие и емкие. Действует и такой фактор, как многопрофильность строительства. Очевидно, что сотруднику компании-застройщика не нужны знания об особенностях сметного дела в дорожностроительной отрасли и т. п. Поэтому мы ориентированы на то, чтобы дать именно те знания, которые нужны конкретному специалисту для его практической работы. таковую. В нашей схеме, помимо высылки комплекта обучающих материалов, предполагается возможность онлайн-общения с преподавателем, возможность задать ему вопросы, попросить уточнений.

–Чем еще занимается ИПАП?

– У нас очень разнопрофильная деятельность. Всего и не перечислишь. Например, в ИПАП разработана программа «Пеликан», которая и качественнее, и в десятки раз дешевле зарубежных аналогов. Это инструмент не обычного дистанционного обучения, а система обеспечения удаленного присутствия на уроке. Создан программный пакет, позволяющий реализовать двустороннюю видео- и аудиосвязь в хорошем качестве между местом проведения занятий и несколькими сотнями (до 600 человек) обучающихся из самых разных мест. Этот продукт мы хотим предложить Минстрою РФ. Его можно использовать при проведении, в частности, дистанционной аттестации специалистов, чтобы людям, к примеру, из Владивостока не было нужды лететь в Москву для сдачи часового экзамена. Вообще «Пеликан» очень эффективно может быть использован в самых разных сферах, где необходимо обеспечить возможность



Юрий Зарецкий:

«Уже четверть «серого пояса» вовлечена в процесс редевелопмента»

Михаил Кулыбин / Из 4,2 тыс. га, предназначенных Генпланом непосредственно под редевелопмент, к концу 2018 года в процесс было вовлечено уже 1,05 тыс. га. Причем интенсивность тренда продолжает расти. Генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий - о темпах, функциях и пропорциях преобразования городских территорий. 🧐

– Какие новые тренды проявились в 2018 году в процессе редевелопмента бывших промышленных территорий в Петербурге?

– Если говорить об итогах прошлого года, то каких-то новых тенденций, радикально меняющих общую картину, нами отмечено не было. Скажем так: главной отличительной чертой 2018 года стало заметное увеличение интенсивности развития тех трендов, которые наметились ранее. В первую очередь это касается роста темпов вовлечения бывших промышленных территорий в процесс редевелопмента.

Но сначала нужно дать несколько общих цифр, чтобы масштаб происходящих преобразований был понятен. Итак, в Петербурге всего насчитывается 59 крупных (50 га и более) промзон. Примерно половина из них (33, суммарной площадью 12,8 тыс. га) подлежит дальнейшему использованию и развитию в рамках действующей функции. Это промышленные площадки, расположенные преимущественно на окраинах города в его современных границах.

Другая половина (26 промзон) - это территории, согласно Генплану подлежащие градостроительному преобразованию. Их общая площадь составляет около 6,1 тыс. га. Они, собственно, и составляют «серый пояс» - территории на периферии города в размерах начала XX века, а также вдоль набережных (поскольку река в то время была одной из наиболее используемых транспортных артерий). Эти промзоны занимают примерно 4% от всей современной площади Петербурга и в то же время - около трети от его исторической территории.

При этом непосредственно редевелопмент запланирован на территории примерно в 4,2 тыс. га. На остальной площади частично будет сохранена производственная функция, частично запланировано ее использование под развитие уличнодорожной сети и другие нужды. Так вот, из этих 4,2 тыс. га, предназначенных под редевелопмент, к концу 2018 года в процесс было вовлечено уже 1,05 тыс. га, то есть порядка четверти. Причем интенсивность тренда продолжает расти.

Кроме того, помимо крупных промзон, в исторической части города немало отдельных производственных площадок. Они также активно включены в процесс редевелопмента. По отдельности они занимают сравнительно небольшую площадь, однако по совокупности на сегодняшний день преобразовано уже 356 га таких территорий.

Суммарно за прошлый год в процесс редевелопмента было вовлечено 164 га бывших промышленных территорий. Для сравнения: в 2017 году этот показатель составлял 127 га. В целом же, если рассмотреть всю историю нашего мониторинга редевелопмента с начала 2000-х годов, можно отметить, что сначала процесс шел довольно вяло. В 2006-2007 годах он активизировался, но этот тренд был остановлен кризисом, и примерно до 2010 года можно наблюдать очень неспешный рост. Зато после этого интенсивность его выросла очень заметно. И на сей раз даже кризис 2015-2016 годов не затормозил тенденцию.

«Серый пояс» и отдельные площадки

На конец 2018 года:

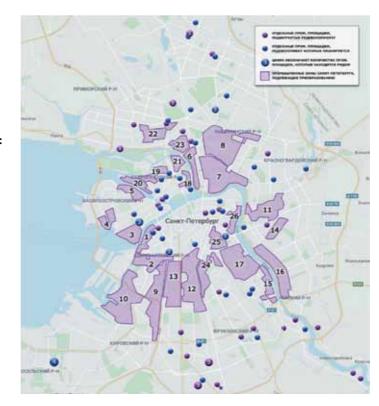
количество площадок - 144

общая площадь преобразованных площадок - 356 га

под жилье - 274 га

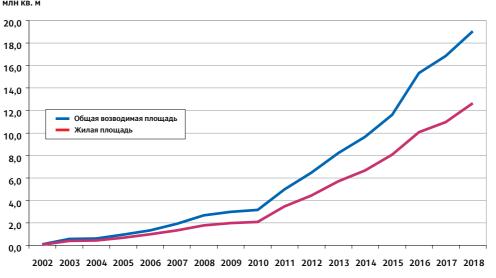
под общественноделовую застройку (ОД3) - 82 га

Источник: Peterland



Рост объемов возводимого жилья в результате редевелопмента промзон и площадок

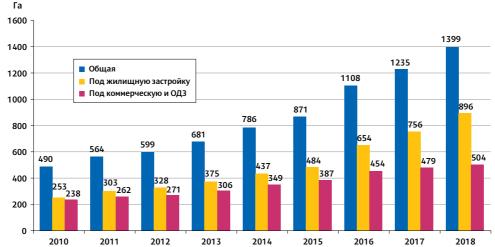
Динамика роста объемов жилья в результате редевелопмента



Источник: Peterland

Динамика освоения промышленных площадей в процессе редевелопмента за 2010-2018 гг.

Динамика преобразованных площадей в процессе редевелопмента за 2010-2018 гг.



Источник: Peterland

– С чем Вы это связываете?

- Причина, на мой взгляд, достаточно очевидна. Точечная застройка 1990-х начала «нулевых» фактически исчерпала земли внутри освоенных городских районов. Бурный рост жилищного строительства привел к активной завстройке окраинных территорий, в том числе и на землях Ленобласти, примыкающих к городу.

Один за другим появлялись крупномасштабные проекты на территориях, которые расположены вблизи КАД (Мурино, Кудрово, Янино, Бугры и прочие). Некоторое время спрос был высок, строительство шло очень активно, но теперь ситуация на рынке достаточно сильно изменилась. Сегодня окраины, где под застройку «нарезано» земли на 12-13 млн кв. м жилья, во многом утратили привлекательность для застройщиков. Спрос «просел» из-за множества однотипных проектов, нежелания людей «жить на стройке», перегруженности дорог, проблем с социальной инфраструктурой. Могу отметить, что некоторые компании, ставшие в свое время крупными собственниками земли в пригородных зонах, сегодня ищут покупателей на эти территории.

Соответственно, застройщики ищут локации, более привлекательные для потенциальных клиентов. А это внутренние районы города, где свободных «пятен» практически нет. А значит, альтернативы редевелопменту тех или иных участков, входящих в состав «серого пояса», фактически нет. Во внутренних районах города, особенно находящихся на небольшом удалении от центра, жилье всегда будет иметь спрос. Очень яркий пример в этом смысле - Петровский остров, который уже почти весь поделен проектами редевелопмента, причем по преимуществу высоких ценовых сегментов.

– Вернемся к трендам прошлого года. Помимо ускорения самого процесса, какие еще тенденции были наиболее характерны?

- Вторым важнейшим фактором я бы назвал усиливающийся тренд роста доли жилищного строительства на преобразуемых территориях. На заре редевелопмента ситуация была иная: наиболее активно возводились коммерческие объекты офисные центры и торгово-развлекательные комплексы. Но затем, по причинам, vказанным ранее, положение изменилось. В начале 2010-х годов доли жилищной и коммерческой застройки на бывших промышленных территориях примерно сравнялись, а начиная с 2013-2014 годов процент преобразования под жилищную функцию стал все более стремительно

По итогам 2018 года, из общей площади 164 га, вовлеченных в процесс редевелопмента, 140 га (то есть 85%) будут использованы именно под строительство жилых комплексов. За прошлый год стартовало 29 таких проектов суммарно примерно на 2,2 млн кв. м. Если же говорить не о крупных промзонах, а только о локальных площадках, то там под жилье идет практически 100% заново осваиваемых земель. В результате пропорция жилищной и деловой функции суммарно за весь период

asninfo.ru

образования

Петербургские депутаты одобрили расширение

реновации с квартала

Заксобрание Петербурга одобрило

в первом чтении поправки в Адрес-

ную программу «Развитие застроен-

предоставления объектов недви-

ности города, для строительства,

современного использования».

жимости, находящихся в собствен-

ных территорий» и Закон «О порядке

реконструкции и приспособления для

Как сообщил один из авторов законо-

проекта, депутат от фракции «Единая

проблем программы развития застро-

«Одна из основных причин, почему

города не реновируются, - отсутствие

стартовых «пятен» в квартале рено-

вации, т. е. застройщику попросту негде начать новое строительство.

Для решения этой проблемы мы

предлагаем предоставлять старто-

вое «пятно» не в квартале, который

территории всего муниципального

Срок на подготовку поправок в доку-

мент ко второму чтению составляет

образования», - пояснил парла-

ментарий.

включен в программу реновации, а на

Россия» Денис Четырбок, документ

позволит решить одну из главных

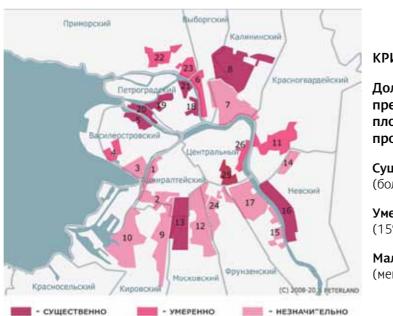
енных территорий в Петербурге.

застроенные территории нашего

до муниципального

НОВОСТИ

Объемы преобразованных площадей в промзонах



КРИТЕРИЙ

Доля преобразованной площади промзон:

Существенно (более 25%)

Умеренно (15%-25%)

Мало (менее 15%)

Источник: Peterlana

редевелопмента в городе сейчас составляет 64% на 36%.

Думаю, что тенденция эта сохранится и в ближайшей перспективе (до 3 лет). Можно ожидать дальнейшего активного освоения бывших промышленных территорий с доминирующей застройкой под жилье - до 70-80%.

При этом интересно отметить, что если рассмотреть материалы Генерального плана Петербурга 2015 года, то выяснится, что использование преобразуемых территорий предполагалось в совсем другой пропорции. Так, из общего объема земель, направляемых под редевелопмент, для возведения жилья предполагалось использовать лишь 12,7%. Под деловую застройку намечалось пустить 28,4%, под промышленно-деловую – еще 32%. Таким образом, очевидно, что редевелопмент главным образом идет выборочно (на участках под жилье) и с изменением разрешенного функционального использования земель.

- Как Вы оцениваете эту ситуа-

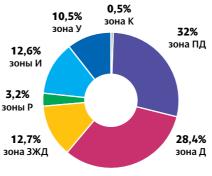
– На мой взгляд, в целом ситуация складывается не самая здоровая. Во-первых, редевелопмент идет стихийно, отсутствует какой-либо системный подход. Девелоперы достаточно произвольно вычленяют из имеющихся промзон потенциально привлекательные участки, на которых и реализуют свои проекты. При этом остаются непреобразованными менее интересные по тем или иным причинам «пятна». В результате бывшие промышленные площадки порой превращаются в «лоскутные одеяла», состоящие из не увязанных между собой проектов и непреобразованных территорий. Кроме того, процессы преобразования зон сильно неоднородны по размерам, по функциям, по темпам. Соответственно, не выстраивается и по-настоящему комфортная среда для проживания людей.

Во-вторых, качество самих проектов редевелопмента земель под жилье часто оставляет желать лучшего. Нередко застройщик, стремясь «выжать» из территории как можно больше «квадратов», не уделяет достаточного внимания таким важным вопросам, как транспортная доступность, обеспеченность социальной инфраструктурой, создание комфортной среды. Между прочим, за все время развития редевелопмента в Петербурге не было реализовано ни одного проекта парка или иного рекреационного объекта. Конечно, застройщики на территории своих жилых комплексов осуществляют озеленение в рамках существующих нормативов, но ведь этого явно недостаточно.

– Как сообщают в Комитете по градостроительству и архитектуре Смольного, одной из задач новой редакции Генплана предполагается сделать упорядочение процесса редевелопмента, в частности, и в целях обеспечения зелеными насаждениями.

- Что ж, такое намерение можно только поприветствовать. И конечно, мы все были бы рады, если бы эти планы были реализованы. Но мы все знаем, что реальная практика сильно отличается от предписаний и нормативов. По Генплану Петербурга в редакции 2015 года, под рекреационные объекты отведено 3,2% всех терри-

Суммарное соотношение функциональных зон в преобразуемых промзонах



■ промышленно-деловая зона ПД деловые зоны Д, ДР жилые зоны ЗЖД, ЖМР **з**оны рекреации РО, Р1, Р2, Р3

зоны инженерной инфраструктуры И1, И2, И3 уличная зона У

спецзоны К

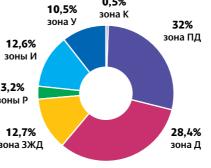
торий «серого пояса». Между тем, как я уже говорил, ни одного такого проекта нет даже в теории. В реальности пока мы видим перевод преобразуемых земель под жилищную функцию с реализацией на них все новых проектов разной степени комфортности.

По моему мнению, в этом вопросе нужны не просто какие-то нормативные положения, а реальная политическая воля городского руководства. Мы же все понимаем, что если речь идет о хороших доходах, возможность обойти установленные правила обычно находится. А в случае с редевелопментом речь идет об очень больших доходах. Напомню, что в прошлом году мы проводили специальное исследование о финансово-экономических перспективах в этой сфере. По нашим оценкам, на оставшихся промышленных территориях «серого пояса» (подчеркну, мы рассматривали только участки, предназначенные под возведение жилья, не затрагивая земли других функциональных зон, которые тоже могут изменить свое назначение) можно построить около 14 млн кв. м жилья на общую сумму примерно 1,6 трлн рублей.

кстати

Согласно «майскому указу» Президента РФ Владимира Путина «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года», к 2024 году правительство страны должно обеспечить эффективное использование земель в целях массового жилищного строительства при условии сохранения и развития зеленого фонда.

по Генплану-2015



Источник: Peterland

один месяц. ЗакС усиливает свои полномочия <u>в</u> градполитике Петербурга

Заксобрание Петербурга во втором чтении одобрило изменения в Закон «О градостроительной деятельности» и Закон «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства».

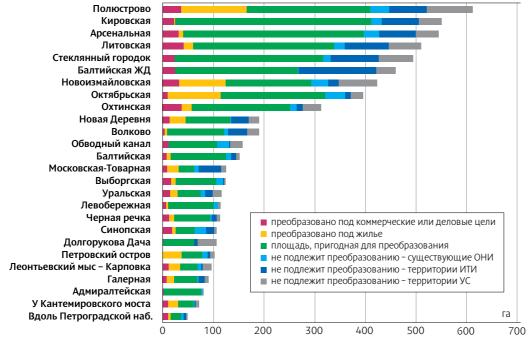
В частности, поправки усиливают полномочия Заксобрания при рассмотрении совместной схемы территориального планирования Петербурга и Ленинградской области. Кроме того, в документе закрепляется, что для принятия Правил землепользования и застройки во всех случаях необходимо проводить общественные слушания.

Также законопроект устанавливает ограничения использования земельных участков в границах зон объектов культурного наследия. В части закона о согласовании архитектурного облика установлено требование о соответствии объекта проекту планировки территории.

Градсовет Ленобласти севернои части Кудрово

Компания Euroinvest Development планирует реализовать жилищный проект «ID Кудрово». Речь идет о территории площадью 38 га, ограниченной границей Кудрово, полосой отвода КАД, улицей Ленинградской и проспектом Строителей. Там должны появиться многоквартирные 12-этажные дома, общая площадь квартир в которых составит около 244 тыс. кв. м. Там смогут жить 8 тыс. человек. У членов Градсовета возникли вопросы по поводу развития транспортной инфраструктуры и пожарной безопасности. Тем не менее, ППТ был одобрен.

Баланс преобразования территорий в промзонах



11 мая отмечает День рождения Антон Николаевич Глушков, президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)

Уважаемый Антон Николаевич!

Примите искренние поздравления с Днем Вашего рождения!

Вы принадлежите к людям, которые благодаря целеустремленности и лидерским качествам добиваются значительных жизненных и профессиональных высот. Руководство Ассоциацией НОСТРОЙ – сложная и масштабная работа, но уверен, что присущие Вам организаторские способности и компетентность в вопросах развития строительной отрасли России станут залогом новых достижений на этом ответственном посту.

Желаю Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, счастья и благополучия!

А. И. Вахмистров, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, президент СРО А «Объединение строителей СПб»





Уважаемый Антон Николаевич! От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Вы известны как один из самых активных и авторитетных участников движения в сфере саморегулирования. Убежден, что на посту президента Ассоциации «Национальное объединение строителей», который Вы недавно заслуженно заняли, Ваши знания и организаторский талант найдут достойное применение. Позвольте заверить, что Вы всегда можете рассчитывать на поддержку и сотрудничество Ассоциации СРО «Содружество Строителей». Желаем Вам крепкого здоровья, многолетней плодотворной работы на благо НОСТРОЙ и всего строительного комплекса

> С уважением, председатель Совета, президент Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Сергей Жаков

России, реализации самых смелых планов и достижения

всех целей, которые Вы перед собой поставите!







Уважаемый Вячеслав Серафимович!

Поздравляем Вас с Днем рождения! На протяжении многих лет Ваш профессиональный труд направлен на развитие и процветание нашего любимого города.

Позвольте пожелать Вам крепкого здоровья, энергии, семейного благополучия, поддержки друзей и коллег! Счастья и добра Вам и Вашим близким!

С уважением, Объединение «Строительный трест»



Не забыть поздравить с Днем рождения!

7 мая

Макаров Вячеслав Серафимович,

председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга

Зубов Николай Алексеевич, генеральный директор 000 «Тоннельный отряд-4», ЗАО «Железобетонные Конструкции и Детали»

8 мая

Елин Евгений Иванович, вице-губернатор Санкт-Петербурга

11 мая

Глушков Антон Николаевич, президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)

12 мая

Розенталь Роман, генеральный директор MirLand **Development Corporation**

Александров Николай Вадимович,

генеральный директор ОАО «Метрострой»

Узнайте больше в рубрике «Персона» на сайте asninfo.ru СТРОИТЕЛЬНЫЙ





