



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

Жилищное строительство

Генеральный директор
СРО А «Объединение строителей СПб»
Алексей Белоусов:



**«Большинство застройщиков
будет работать по старым
правилам еще пару лет», стр. 5**

Проблема

Истории долгостроя
«Новая Скандинавия»,
видимо, приходит конец.



**Чужая
соответственность,
стр. 10**

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

Фото: компания «Мегалит»



Александр Брега: «Власти надо подумать о субсидировании процентной ставки на кредиты»

О противоречиях в реформе привлечения средств в жилищное строительство, мерах, необходимых для ее оптимизации, а также о том, чего строители ждут от власти, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор корпорации «Мегалит» Александр Брега. (Подробнее на стр. 7) ➔

Парковочные подъемники от мировых производителей новые и б/у



Парковочные подъемники в
паркинги с низкими
потолками от 2,75 м



Парковочные подъемники
грузоподъемностью до 3 т



Парковочные подъемники
уличного исполнения

mehparking.ru
8-800-511-06-55



ХИМИЧЕСКОЕ ПРОИЗВОДСТВО

ДОБАВОК ДЛЯ:

- производителей товарного бетона
- дорожных и мостовых конструкций
- ЖБИ конструкций
- асфальтобетона



(812) 633-34-75 8 800 200 06 68 (965) 035-98-86
polyplast_spb2@ppnw.ru secretar@polyplast-nw.ru
www.polyplast-un.ru



РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

И. о. главного редактора: Михаил Николаевич Кулыбин

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарская

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

Над номером работали: Никита Крючков,

Ирина Журова, Лидия Туманцева

Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова

E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов

E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель),

Валентина Бортникова, Елена Савоскина,

Серафима Редуто

Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



Отдел распространения:

Тел./факс +7 (812) 605-00-50

E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

Распространяется по подписке (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 «Портрет»,

«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

(специальности – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 82

Подписано в печать по графику 05.07.2019 в 17:00

Подписано в печать фактически 05.07.2019 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное
СМИ (лауреат 2003,
2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее
печатное СМИ
(номинант
2017 г.)



КАИССА

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



JOY

Региональное
издание
года
(лауреат
2017, 2018 гг.)



CREDO

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



КАИССА

Лучшее печатное
средство
массовой инфор-
мации, освещающее
вопросы рынка
недвижимости
(лауреат 2013,
2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее печатное
СМИ,
освещающее
саморегулирование
в строительстве
(лауреат
2012, 2013,
2014 гг.)



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



**Владимир Якушев,
глава Минстроя РФ:**

«Рост цен на новостройки с 1 июля – это не более чем маркетинговый ход».

Подробности на стр. 4



коротко

Долгострой

«ДОМ.РФ» собирает все проблемные ЖК в Единый реестр

Госкомпания «ДОМ.РФ» на сайте наш.дом.рф начала формировать Единый реестр проблемных объектов, информация будет обновляться ежедневно. Публикация начата после вступления в силу поправок в «долевое» законодательство с 1 июля 2019 года. Пока в реестр внесены 2070 объектов на 188,73 тыс. квартир. В том числе 625 домов, сроки сдачи которых сдвинуты более чем на полгода, 184 дома, где на полгода затянулась передача квартир, а также дома, застройщики которых попали под банкротство. Информация собирается отовсюду, в том числе через группы дольщиков в соцсетях.

Минстрой

Минстрой РФ выбрал лучшие практики благоустройства 2018 года

Фото: Никита Крючков



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев утвердил федеральный реестр лучших практик благоустройства 2018 года. В него вошли 165 проектов из 112 городов 60 российских регионов. В числе лучших – 6 проектов Ленинградской области. Всего в Минстрой поступило 454 заявки из 84 регионов. Все они прошли сито экспертизы и конкурсной комиссии. Наибольшее количество заявок пришлось на номинации «Парк как место отдыха и занятий спортом», «Городской сад и сквер как место отдыха и общения», «Игровые, спортивные и иные тематические площадки».

В Ленобласти лучшими стали проекты парка «Патриот», благоустройства Заречного парка, реконструкции городской набережной в Луге, проекты благоустройства парковой зоны в пос. Рощино Выборгского района, дворовой территории многоквартирных домов на ул. Советская в с. Паша Волховского района и набережной Невы в Отрадном Кировского района.

Счетная палата

Счетная палата насчитала 62 тыс. недостроен почти на 4 трлн рублей

По данным на 1 января 2019 года, в стране насчитывалось около 62 тыс. незавершенных объектов почти на 4 трлн рублей. Таковы данные Федеральной счетной палаты.

При этом год назад общая сумма недостроен составляла 2,5 трлн рублей, но были подсчитаны лишь объекты с федеральным финансированием. Теперь их объем сократился до 1,2 трлн рублей, но в общую статистику добавились 58,5 тыс. объектов с финансированием из региональных бюджетов на общую сумму 2,9 трлн рублей. Больше всего средств требуют незавершенные объекты ЦФО – 1,3 трлн рублей. В СЗФО объем недостроя оценивается в 299 млрд рублей. Среди министерств и ведомств самый большой объем долгостроев имеют Росавиация (103,5 млрд рублей) и Минкультуры (51,8 млрд рублей). Как поясняет прежний руководитель Счетной палаты Татьяна Голикова, проблема накапливалась постепенно – срывы сроков сдачи, прекращение финансирования и прочие причины. При этом федеральное финансирование не прекращалось.

Чтобы снизить объемы незавершенного строительства, глава Счетной палаты РФ Алексей Кудрин предлагает: пусть регионы сначала завершат начатые объекты, и только потом надо выделять средства на новые. Также в качестве инструмента для сокращения количества долго-

строев Счетная палата намерена публиковать рейтинг регионов по объектам незавершенного строительства.

Энергетика

ЛАЭС перевыполнила на 5,4% плановое задание по выработке электроэнергии

Ленинградская АЭС за июнь 2019 года выработала 2,557 млрд кВт-ч электроэнергии, перевыполнив на 5,4% плановое задание Федеральной антимонопольной службы.

Всего за первую половину года выработано свыше 15 млрд кВт-ч – на 7,53% больше, чем в первой половине 2018 года (более 14 млрд).

Из них в общероссийскую энергосистему поступило также больше электроэнергии относительно прошлого года – 13,9 млрд против 12,9 млрд в прошлом году. Кроме того, за полугодие на ЛАЭС выработано 500,17 тыс. Гкал тепловой энергии, полезный отпуск составил 423,85 тыс. Гкал. Сейчас атомная станция обеспечивает более половины потребности в электроэнергии на территории Петербурга и Ленобласти. Доля выработки по СЗФО остается самой большой – 27% в общем объеме электроэнергии.

Транспорт

Открыт участок с 97-го по 149-й километр платной трассы М-11 «Москва – Санкт-Петербург»

Участок протяженностью 50,8 км пролегает от Ямуги в Московской области до дер. Воскресенское в Тверской области. Он относится к технической категории IА, с разделенными встречными потоками и отсутствием пересечений в одном уровне, оборудован шумозащитными экранами. Здесь возможна скорость до 110 км/час (позже – до 130 км/час). На этом



Цифра номера

11,3%

составил рост производства цемента по итогам пяти месяцев 2019 года

Подробности на стр. 12

участке построены три разноуровневые транспортные развязки, пять мостов и 16 путепроводов. На 143-м километре трасса соединяется с М-10 «Россия».

Также на 2019 год запланировано завершение участка с 543-го километра по 684-й, в обход Чудово и Тосно. После ввода этого участка можно будет проехать по всей трассе – от Москвы до Петербурга.

Метро

Стартовал конкурс на разработку проекта линии метро до Кудрово



Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга до 25 июля принимает заявки на участие в конкурсе по разработке проектной документации для строительства участка Правобережной линии метро, от станции «Улица Дыбенко» до будущей станции «Кудрово» на территории Ленобласти. Цена контракта – 11,5 млн рублей. Итоги конкурса будут подведены 30 июля. Проект должен быть готов до 30 сентября 2020 года.

Сроки строительства линии до Кудрово пока не определены. Сейчас называется 2025 год. Напомним, в апреле губернатор Ленобласти Александр Дрозденко подтвердил финансирование строительства наземного вестибюля для станции «Кудрово» из областного бюджета, а в мае – выделение земельного участка в 100 га для продолжения линии метро. Станция «Кудрово» расположится у пересечения Мурманского шоссе и КАД.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей

Специальный выпуск ко Дню строителя

Тираж 9000 экземпляров

5 августа 2019 года

Расскажите о своих интересных проектах нашим читателям – и они откликнутся!

Читайте новости на ASNinfo.ru – и найдите то, что нужно именно Вам.

РЕКЛАМА

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР
ПРАЗДНОВАНИЯ

Пять домов. Ремонт нормальный

Петр Опольский / Реализация программы капремонта многоквартирных домов в Центральном районе идет активными темпами. По требованию Жилищного комитета Санкт-Петербурга завершить работы должны до начала отопительного сезона.

В краткосрочный план Региональной адресной программы НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта» на 2019 год включены работы по восстановлению фасадов пяти домов (один из которых – объект наследия) на Моховой улице. Четыре из них (дома 26, 31, 39, 44) стали предметом проверки со стороны Жилищного

комитета. Выполнение запланированных объемов работ по ним составляет от 64% до 94%. По многим объектам даже имеется опережение графиков. Большая часть ремонтов будет завершена уже в течение июля-августа. «Нами было принято решение о комплексном подходе к капитальному ремонту зданий в центре Петербурга. Чтобы не было «чересполосицы» зданий, уже приведенных в порядок и тех, до которых еще «не дошли руки». Такая мешанина оставляет, прямо скажем, странное впечатление. Поэтому теперь за сравнительно короткий период времени мы стараемся охватить капремонтом всю улицу или хотя бы квартал», –

напомнил **глава Жилищного комитета Смольного Виктор Борщев.**

Отметим, что идея комплексного капитального ремонта фасадов в исторических районах реализуется уже не первый год. В 2017–2018 годах на Галерной улице отремонтированы 30 фасадов. В этом году завершатся работы на зданиях архитектурного ансамбля Сенной площади (10 домов). В 2019 году ремонтируются три близлежащих фасада объектов на улице Чайковского и три фасада домов на пересечении Невского и Суворовского проспектов.

В целом Виктор Борщев позитивно оценил ход ремонтных работ на посещенных объектах. В то же время был дан ряд указаний и замечаний. Одно из них касалось качества работ, которое, по мнению чиновника, не всегда соответствует предъявляемым требованиям. **Генеральный директор НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта» Денис Шабуров** заверил, что контроль осуществляется на постоянной основе. «При этом гарантийный срок на все виды работ составляет 5 лет. В случае появления проблем

Фото: Никита Крючков



КСТАТИ

В 2019 году в Центральном районе планируется выполнить капитальный ремонт в 346 многоквартирных домах (620 объектов) на общую сумму 2,46 млрд рублей, в том числе ремонт 69 лифтов в 45 домах, фасадов 43 домов, крыш 58 домов, подвалов 9 домов, фундаментов 9 домов, 436 инженерных систем в 208 домах, а также осуществить устранение аварийности строительных конструкций в 20 домах.

подрядные организации обязаны ликвидировать их за свой счет», – отметил он. Также Виктор Борщев отметил необходимость удаления «паутины» различных кабелей и проводов как на наружных, так и на внутридворовых фасадах зданий. «Совместно с «Ленэнерго», «Ростелекомом» и другими собственниками принято решение о закрытии этих сетей в кабель-каналы, специальные металлические короба, которые затем необходимо покрасить под цвет фасада, чтобы они не разрушали эстетику домов. Беспорядочные провода будут просто ликвидироваться», – отметил он.

По словам представителей Фонда, важной задачей при осуществлении капремонта в центре города является сохранение исторического наследия. В частности, один из проинспектированных домов (Моховая ул., 26) является памятником архитектуры. Работы на нем выполнялись после получения соответствующего разрешения КГИОП. Интересно, что, при появлении такой возможности, предпринимаются усилия не только сохранить здания в их сегодняшнем виде, но и восстановить утраченное. Так, в доме на Моховой, 39, была разрушена часть фасад-

ного декора, но специалисты Фонда капремонта, изучив исторические фото, приняли решение восстановить здание в первоначальном облике. «Это несколько увеличивает смету работ (превышение в таких случаях небольшое, максимум – 10–15%). Зато мы можем возродить утраченную красоту нашего города», – говорит Денис Шабуров. По словам Виктора Борщева, в ходе комплексного капремонта в 2020 году планируется завершить работы на фасадах зданий Невского, Литейного и Суворовского проспектов. Далее этот подход будет применяться и на других улицах исторического центра.

мнение

Виктор Борщев, председатель Жилищного комитета Петербурга:



– В рамках комплексного подхода к капремонту пять домов на Моховой уже отремонтировано. Еще по пяти объектам работы завершатся в этом году. Еще год-два такой работы (и соответствующие планы у нас имеются) – и вся Моховая улица будет полностью приведена в порядок, сможет радовать своим видом как горожан, так и гостей Северной столицы.

6+

2019 День строителя
Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург

Программа:

- 25 июля. Награждение победителей конкурса «Мои родители – строители!»
- 5 августа. Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- 6 августа. Церемония награждения строителей за трудовые достижения
- 8 августа. Выстрел из пушки Петропавловской крепости
- 8 августа. Молебен в Храме строителей
- 8 августа. Праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец»
- 10 августа. Велопробег

Генеральный партнер: **ГЛАВСТРОЙ** САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Партнеры: **ЛСР**, **SetlGroup**, **Группа Эталон**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ**, **СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**, **ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ**, **ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**, **БФА** DEVELOPMENT, **СЕВЕРНЫЙ ГОРОД**, **ЦДС** СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ, **РСТИ** Росстройинвест, **Окно в Европу**, **LEGENDA** INTELLIGENT DEVELOPMENT, **БАРРИКАДА**, **GLORAX** Валетская диверсия, **РЕНОВАЦИЯ**, **YIT**, **BONAVA**

Генеральный информационный партнер: **НАДЕЖНОСТЬ** СТРОИТЕЛЬСТВА
Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
Стратегический информационный партнер: **СТС**

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

РЕКЛАМА

10 июля отмечает свой День рождения Александр Николаевич Брега, генеральный директор ЗАО «Мегалит».

Уважаемый Александр Николаевич! От имени коллектива ГК «Балтийский Дом» поздравляю Вас с Днем рождения!

Создание и успешное развитие девелоперской компании в тех непростых условиях, в которых находится строительная отрасль, – это свидетельство виртуозной управленческой работы, стратегического и тактического мастерства, умения анализировать положение и делать точные прогнозы. Вы всеми этими талантами обладаете сполна!

Позвольте пожелать Вам крепкого здоровья, новых успехов в бизнесе, реализации самых амбициозных замыслов!

С уважением,
Игорь Евгеньевич Маслов,
генеральный директор
ГК «Балтийский Дом»

БАЛТИЙСКИЙ ДОМ

РЕКЛАМА

День X прошел без потрясений

Михаил Добрецов / Минувло 1 июля 2019 года. Реформа системы привлечения финансирования в отрасль жилищного строительства вступила в очередную стадию. Долевая схема для новых проектов прекратила свое существование. ➔

При этом «день X» стал скорее символом, чем настоящим «рубиконом». Переходный период, обеспеченный решением достраивать по «долевке» объекты, подпавшие под критерии «высокой степени строительной готовности», утвержденные Минстроем РФ, позволит реформе пройти без потрясений для строительного рынка. В этом едины и власти, и застройщики.

Подготовились

Эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельником», отмечают, что участники строительного рынка предприняли все необходимые меры, чтобы во всеоружии подойти ко «дню X». И в целом им это удалось. С этим согласны и петербургские власти. «Реформа не стала новостью для строительной отрасли. Застройщики активно готовились к переходу на новые рельсы. Аналогичную работу со своей стороны проводил Комитет по строительству. Поэтому есть все основания быть уверенными, что переход на новую схему финансирования жилищного строительства пройдет спокойно», – отметил вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко.

«Весь прошлый год мы работали не только над реализацией всего задуманного, но и готовились к новым реалиям рынка: сверяли свои планы, текущие и будущие проекты с нюансами нового законодательства», – со своей стороны, отмечает генеральный директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич.

Как говорит Николай Линченко, сейчас активно идет выдача девелоперам заключений о соответствии их объектов критериям высокой строительной готовности, что позволит осуществлять продажи в этих жилых комплексах по долевой схеме. «В Комитет по строительству подано 238 заявлений на получение заключений, из них по 186 объектам соответствующий документ уже выдан», – сообщает он.

По словам игроков рынка, особых проблем с получением заключений о соответствии не возникало. Единственная сложность – жесткий цейтнот. «Форма заявления была официально утверждена лишь в начале июня – то есть на заполнение, подачу и проверку данных контролирующим органом застройщикам оставили меньше месяца», – отмечает президент Группы RBI Эдуард Тиктинский.

Поскольку нехватка времени была фактором ожидаемым, крупные застройщики загодя готовили пакеты документов по тем проектам, которые точно подпадали под критерии готовности. «Постановление Правительства № 480 вышло 22 апреля. Работа по подготовке документов началась 29 апреля, а первый пакет был подан в Комитет по строительству уже в конце мая», – рассказывает Дмитрий Ходкевич.

Определились

В результате практически все застройщики к 1 июля уже определились, по какой схеме будут достраивать свои проекты.

«Эталон ЛенСпецСМУ» одним из первых среди застройщиков региона подготовил и подал необходимые документы в Комитет по строительству. Это позво-

лило до 1 июля получить заключения ведомства о соответствии девяти строящихся объектов критериям Минстроя. «Наша компания является одним из наиболее подготовленных к работе игроков рынка. Девять наших строящихся проектов в Петербурге мы продолжим реализовывать по старым правилам», – сообщил генеральный директор компании «Эталон ЛенСпецСМУ» Юрий Бородин.

По словам руководителя направления «Девелопмент» компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Владимира Шабанова, все объекты компании, в которых уже открыты продажи, будут продаваться «в долевку». В то же время компания начала подготовку к работе по новой схеме. На Петербургском международном экономическом форуме «ЮИТ» и Сбербанк заключили соглашение о стратегическом сотрудничестве.

В большинство же компаний отмечают, что произошла дифференциация проектов

“

Многие компании в Петербурге уже переходят на новую схему с использованием эскроу-счетов. Как говорится, процесс пошел

по степени готовности и, соответственно, перспективам продаж. По примерной оценке Дмитрия Ходкевича, около половины от всего объема строящегося жилья «Группы ЛСР» в Петербурге компания продолжит строить и продавать по старым правилам.

«С 1 июля на работу через эскроу-счета перешли три проекта RBI – жилые комплексы «Болконский» и Futurist, а также апарт-отель Studio Moskovsky. Заключение о возможности продавать квартиры по старой схеме получены по объектам «Северного города» (EcoCity и второму этапу первой очереди Ultra City), а также по проектам RBI («Русские сезоны» и «Биография»», – рассказывает Эдуард Тиктинский.

Аналогичная ситуация в компании «РСТИ» (ранее – «РосСтройИнвест»). «Портфель наших проектов диверсифицирован по стадиям строительства, поэтому часть объектов мы продолжим продавать по ДДУ, а стартовавшие недавно жилые комплексы – уже через эскроу-счета», – сообщил председатель прав-

ления «РСТИ» Игорь Креславский. По его словам, по старой схеме продолжатся продажи жилых комплексов New Time, «Пётр Великий», «Два ангела», «Суворов» и первой очереди ЖК Terra. «Недавно мы заключили договор со Сбербанком на проектное финансирование жилого комплекса премиум-класса Familia на Петровском острове, который уже продаем через эскроу-счета. Также мы получили одобрение банка ВТБ на ведение продаж через эскроу-счета в нашем элитном проекте «11» на Красной Пресне в Москве», – добавляет он.

«Вторая очередь ЖК «Огни залива» будет достраиваться по долевой схеме. А вот с третьей по пятую очереди проекта получают проектное финансирование – и граждане будут покупать жилье через эскроу-счета», – со своей стороны, отмечает генеральный директор компании «БФА-Девелопмент» Людмила Коган.

Активно переключается на новую схему ГК «КВС». 1 июля банк ВТБ предоставил проектное финансирование по пяти строящимся объектам холдинга. Это новые очереди городских проектов ЖК «Континенты» и клубный дом бизнес-класса «Наутилус», областные проекты ЖК «Ясно.Янино» и микрорайон «Новое Сертолово». Также проектное финансирование получил новый проект «Клубный дом Б57». Добавим, что соглашение о стратегическом сотрудничестве ГК «КВС» и банка ВТБ также было заключено на ПМЭФ-2019.

«Многие компании в Петербурге уже переходят на новую схему. Как говорится, процесс пошел», – резюмирует Николай Линченко.

Приценились

Единственное, в чем оценки игроков рынка и представителей власти расходятся, – это в прогнозе движения цен.

По данным экспертов Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в «предвкушении» реформы цены на жилье пошли вверх. «С начала года средние цены в Петербурге в сегменте

МНЕНИЕ

Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:



– В Петербурге действует 431 разрешение на строительство, в рамках которых можно возвести почти 15 млн кв. м жилья. Значительная часть из них будет строиться по старым правилам, что позволит избежать потрясений для рынка. Тот незначительный рост цен, который наблюдался в первой половине года, больше связан с ажиотажем вокруг реформы, чем с реальным удорожанием себестоимости строительства. Просто потому, что пока большая часть объектов реализуется по старой схеме.

«масс-маркет» выросли на 4%, до 108,8 тыс. рублей за 1 кв. м. В пригородах цена также поднялась на 4% – до 72,8 тыс. рублей. С учетом новых затрат застройщиков, вызванных переходом на эскроу-счета, ожидается дальнейший рост цен во втором полугодии. Показатель будет зависеть от стратегии застройщиков», – отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

«Цены начали расти в прошлом году, и в этом тренд продолжился. Причем рост этот не связан с повышением строительной готовности объектов, а имеет чисто рыночное происхождение и подогревается, в частности, реформой», – соглашается Людмила Коган.

Того же мнения придерживаются все опрошенные игроки рынка. Различия в прогнозах – в размере роста. Называются цифры в диапазоне от 10% до 25%. Впрочем, по признанию экспертов, решение значительной части проектов достраиваться по долевой схеме «размажет» этот рост примерно на два – два с половиной года.

А вот в городском правительстве считают, что оснований для существенного роста цен нет. «Аппетиты девелоперов будут сдерживаться существующим платежеспособным спросом. А значит, возможность поднимать стоимость квадратного метра у застройщиков очень ограничена», – считает Николай Линченко.

Кстати, того же мнения придерживается глава Минстроя РФ Владимир Якушев. По его словам, рост цен на квартиры в новостройках является маркетинговым ходом застройщиков.

238
заявлений

застройщиков на получение заключений о соответствии объектов критериям Минстроя подано в Комитет по строительству

186
заклучений

о соответствии объектов выдано Комитетом по строительству застройщикам

Фото: Никита Креченов



Алексей Белоусов: «Большинство застройщиков будет работать по старым правилам еще около двух лет»

Михаил Кулыбин / О том, как строительный комплекс Северной столицы встретил «день X» и реформу отрасли, какие проблемы возникли у строителей и каких перспектив ожидать, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. ➔

– Алексей Игоревич, наступил «день X» – 1 июля 2019 года. Официально для новых проектов долевого привлечения средств упразднена. Отрасль переходит на проектное кредитование. Насколько готов к этому строительный комплекс Северной столицы?

– Прежде всего отмечу, что подготовка ко «дню X» из-за крайне сжатых сроков, отпущенных на решение этой сложнейшей задачи, проходила, к сожалению, несколько лихорадочно. Застройщики очень долго ждали приказа Минстроя России о критериях «высокой степени строительной готовности объектов», в соответствии с которыми они получали право завершать свои проекты в рамках старой, долевого схемы продаж. Назывались даты 15 февраля, 15 апреля и далее. В итоге только в середине июня приказ был зарегистрирован Минюстом РФ и вступил в силу. До «дня X» оставалось всего около двух недель, и было очевидно, что в такой срок сделать всю работу по оформлению заключений о соответствии – нереально. А ведь для Петербурга речь идет о более чем трехстах объектах, которые подпадают под критерии Минстроя – это порядка 70–75% всех проектов в городе, а значит, еще 25–30% уже сейчас должны быть переведены на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов.

Между тем получение заключения о соответствии – дело, прямо скажем, не очень быстрое. Вначале, в соответствии с требованиями Минстроя, застройщик должен произвести необходимую работу по сбору пакета документов, подключить кадастровых инженеров, которые выполнят оценку фактически произведенных работ, передать документацию в Комитет по строительству Петербурга. Экспертам ведомства также необходимо время на проверку представленного пакета – удостовериться в объективности предоставленных данных. Только после этого они дадут заключение. Весь этот процесс занимает как минимум две-три недели. Хотелось бы выразить огромную благодарность властям Петербурга в целом и специалистам Комитета по строительству в частности – за то, что они взялись за работу сразу после того, как был издан приказ Минстроя РФ, не дожидаясь регистрации его Минюстом, то есть, по сути, еще до того, как он формально вступил в силу. Со своей стороны, застройщики тоже сделали все возможное, чтобы заранее подготовить пакеты документов.

К счастью, Минстрой РФ услышал голос отраслевого сообщества и сдвинул «дедлайн» представления застройщиками в госорганы документов о соответствии их проектов критериям Минстроя на 1 октября 2019 года. Теперь компании, по объектам которых достигнут порог в 10% продаж по договорам долевого участия, но нет 30% строительной готовности (или они просто к 1 июля не успели подготовить необходимый пакет документации), могут достраивать свой жилой комплекс до необходимой «кондиции» – и уже потом получать заключение о соответствии.

Резюмируя, можно сказать следующее. Заключения о соответствии критериям Минстроя на данный момент получили всего несколько десятков объектов. Точных цифр нет, поскольку в этом направлении постоянно продолжается активная работа, но это примерно 20–30% от всех проектов, которые застройщики планируют и далее продавать по ДДУ. Сегодня созданы все условия для того, чтобы проекты, вошедшие в серьезную фазу строительства, могли получить заключения о соответствии до 1 октября.

– То есть, по Вашей оценке, реформа привлечения средств в отрасль должна пройти сравнительно безболезненно?

– Безусловно, по сравнению со многими другими регионами, в Петербурге переход отрасли на новые рельсы будет проще. В частности, благодаря взаимодействию органов госвласти и профессионального строительного сообщества. На ситуацию будут влиять два ключевых фактора. Во-первых, большая часть проектов (а по оценкам экспертов, это порядка 8–9 млн кв. м жилья, точная цифра будет известна только после 1 октября) будет достраиваться по прежней схеме, то есть в рамках «долевки». Таким образом, примерно два – два с половиной года большая часть строительного рынка продолжит работать по старым правилам, что обеспечит плавность перехода к новой системе привлечения средств в отрасль. Во-вторых, в этот переходный период большинство застройщиков успеет сгенерировать определенные финансовые резервы, которые в перспективе улучшат их положение при получении проектного финансирования на новые объекты. Компании сформируют некий инвестиционный задел из средств, которые ранее шли на новые проекты или приобретение земельных участ-

ков, – для того, чтобы обеспечить себе более привлекательные условия при получении финансирования в банках. Наличие собственного финансового рычага позволит снизить объем займов и, соответственно, улучшить экономическую модель новых проектов, а также снизить себестоимость и повысить конкурентоспособность строящегося жилья. Кроме того, строители получают временный ресурс для того, чтобы наработать опыт общения с банками и наладить деловые контакты – ведь, как известно, многие раньше работали только со средствами дольщиков.

– Но ведь с 1 июля жилье в тех проектах, которые не получили заключения о соответствии, продаваться в рамках долевого схемы просто не может. Росреестр откажется регистрировать такие ДДУ. Не вызовет ли это серьезных проблем для застройщиков?

– Разумеется, для компаний, которые попадут в эту ситуацию, будет не лучшее время. С другой стороны, приостановка продаж жилья по ДДУ в некоторых проектах на несколько недель (или – в самых серьезных случаях – месяцев) – все же гораздо лучше, чем «жесткий» вариант перехода на проектное финансирование по схеме «Кто не успел к 1 июля – тот опоздал». Представьте себе: из трех с лишним сотен проектов жилья в городе останется 60–70. Каковы будут последствия для рынка? Очевидно, что для всех – для города, покупателей и для застройщиков – предпочтительнее вариант временной приостановки продаж по жилищным проектам.

Кроме того, на рынке уже фактически сформирован целый пул правовых механизмов, позволяющих облегчить сложившуюся ситуацию и для строительных компаний, и для покупателей жилья. Например, существует формат бронирования той или иной квартиры за потенциальным приобретателем. Подобный договор носит временный характер и никаких юридических обязывающих последствий для граждан, подписавших его, не несет. Однако появляется возможность оформить намерения покупателя и продавца. Сразу после получения застройщиком заключения о соответствии его объекта Росреестр возобновит регистрацию ДДУ – и граждане, соответственно, смогут покупать жилье по старой схеме. Отмечу,

что люди прекрасно понимают ситуацию и готовы подождать небольшой период времени, чтобы приобрести квартиру по привычной схеме и привлекательной для них цене, пусть даже и с временной потерей в два-три месяца.

Скорее всего, сезонное летнее «проседание» продаж будет более глубоким, чем обычно, но никаких катастрофических последствий я не жду. Вопрос будет решаться путем бронирования или заключения иного «предварительного» договора.

– Кстати, о цене. В «предвкушении» проектного финансирования и неизбежного связанного с ним роста цен спрос на жилье в новостройках вырос. А вместе с ним пошли вверх и цены на квартиры. Этот тренд возник еще в прошлом году, а в этом продолжился. По Вашей оценке, он сохранит свое влияние в ближайшие годы?

– Действительно, за первое полугодие средние цены на жилье в новостройках петербургского рынка, по оценкам аналитиков, выросли примерно на 4%. Думаю, что тренд в ближайшей перспективе сохранится. Как бы то ни было, изменение схемы финансирования жилищного строительства на банковское кредитование не может не увеличить себестоимость и, как следствие, цену жилья. Это – плата за гарантию отсутствия долгостроев и обманутых дольщиков.

В то же время благодаря переходному периоду повышение цен не будет стремительным и шокирующим для покупателей. Застройщики смогут балансировать между потребностью создать финансовую «подушку безопасности» и необходимостью сохранить объемы продаж на приемлемом уровне. Таким образом, рост цен растянется на несколько лет, что позволит людям психологически адаптироваться к новым реалиям.

“

Созданы все условия для того, чтобы проекты, вошедшие в серьезную фазу строительства, могли получить заключения о соответствии до 1 октября

70–75%

всех проектов в городе продолжат продаваться по долевого схеме

10 июля отмечает свой День рождения Александр Николаевич Брега, генеральный директор ЗАО «Мегалит».

Уважаемый Александр Николаевич! От всего сердца поздравляем Вас с Днем рождения!

Под Вашим руководством компания «Мегалит» превратилась в уверенного игрока петербургского строительного рынка, реализующего запоминающиеся крупномасштабные проекты. Уверены, что стабильность, надежность, высокое качество и четкое соблюдение всех взятых на себя обязательств останутся ее фирменным стилем и в будущем. Желаем Вам крепкого здоровья, процветания бизнеса, верных партнеров, новых интересных проектов, реализации самых смелых идей и начинаний!

С уважением,
коллектив ГК Springald



РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Николаевич! Поздравляем Вас с Днем рождения!



Вы известны не только как глава крупной строительной компании, стабильно работающей на рынке Северной столицы, но и как человек неравнодушный, активно участвующий в общественной жизни отрасли, обсуждении тех проблем, которые перед ней стоят, и путей их решения. От всей души желаем Вам сохранения активной жизненной позиции, крепкого здоровья, новых успехов в жизни и бизнесе!

Д. В. Панов,
от имени Санкт-Петербургского регионального
отделения «Деловой России»

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
**ДЕЛОВАЯ
РОССИЯ**
Санкт-Петербургское
региональное отделение

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Николаевич!

Примите наши искренние поздравления
с Днем рождения!

Ваши организаторские способности и профессионализм создали Вам прекрасную деловую репутацию и авторитет. Желаем Вам реализации самых смелых задумок и инициатив. Пусть в Вашей семье царят мир, любовь и понимание. Крепкого здоровья, счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

ООО «Новый Дом Инвест»



РЕКЛАМА



Дорогой Александр! Поздравляем с Днем рождения!

Богатырского здоровья и яркой любви! Пусть удача станет достойной наградой за смелость, решительность, самоотдачу, внимание к деталям! Большой и чистой прибыли тебе, Александр! После налогов!

Мы рады тому, что общие дела и проекты свели нас и наши команды. Вместе мы сильнее!

Владимир Свинын,
Михаил и Валерия Ривлины,
Дмитрий Киселев
и весь коллектив «Охта Групп»!



РЕКЛАМА

Александр Брега: «Власти надо подумать о субсидировании процентной ставки на кредиты»

Михаил Кулыбин / О противоречиях в реформе привлечения средств в жилищное строительство, мерах, необходимых для ее оптимизации, а также о том, чего строители ждут от власти, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор корпорации «Мегалит» Александр Брега. ➔

– Александр Николаевич, минуло 1 июля, жилищное строительство официально переведено на проектное финансирование. Успели ли «Мегалит» подготовиться к реформе? По какой схеме будут реализовываться ваши проекты?

– К реформе мы начали готовиться загодя, поэтому у нас уже есть четкое понимание нашей дальнейшей работы. ЖК «Дом на Львовской» и примерно половина нашего большого, совместного с «Охта Групп», ЖК «Приморский квартал» будут достраиваться по старой схеме, с привлечением средств дольщиков. Нами уже получены заключения о соответствии этих объектов критериям Минстроя. Те корпуса «Приморского квартала», которые еще не достигли необходимого уровня строительной готовности, перейдут на схему проектного финансирования. Кстати, именно 1 июля нами была продана первая квартира с использованием эскроу-счета.

Нашим партнером по этому проекту и ранее выступал Банк «Санкт-Петербург». Но если прежде доля заемных средств составляла до 20% от затрат на строительство, то теперь она увеличится.

– Схемы, предлагаемые банками, предполагают, что процентная ставка по кредиту на реализацию проекта будет тем меньше, чем больше средств будет собрано на эскроу-счетах. При базовой ставке в 12% годовых, в качестве средне-взвешенной для проекта со стабильно продаваемыми квартирами называют 6-7%. На какую среднюю ставку хотели бы выйти Вы?

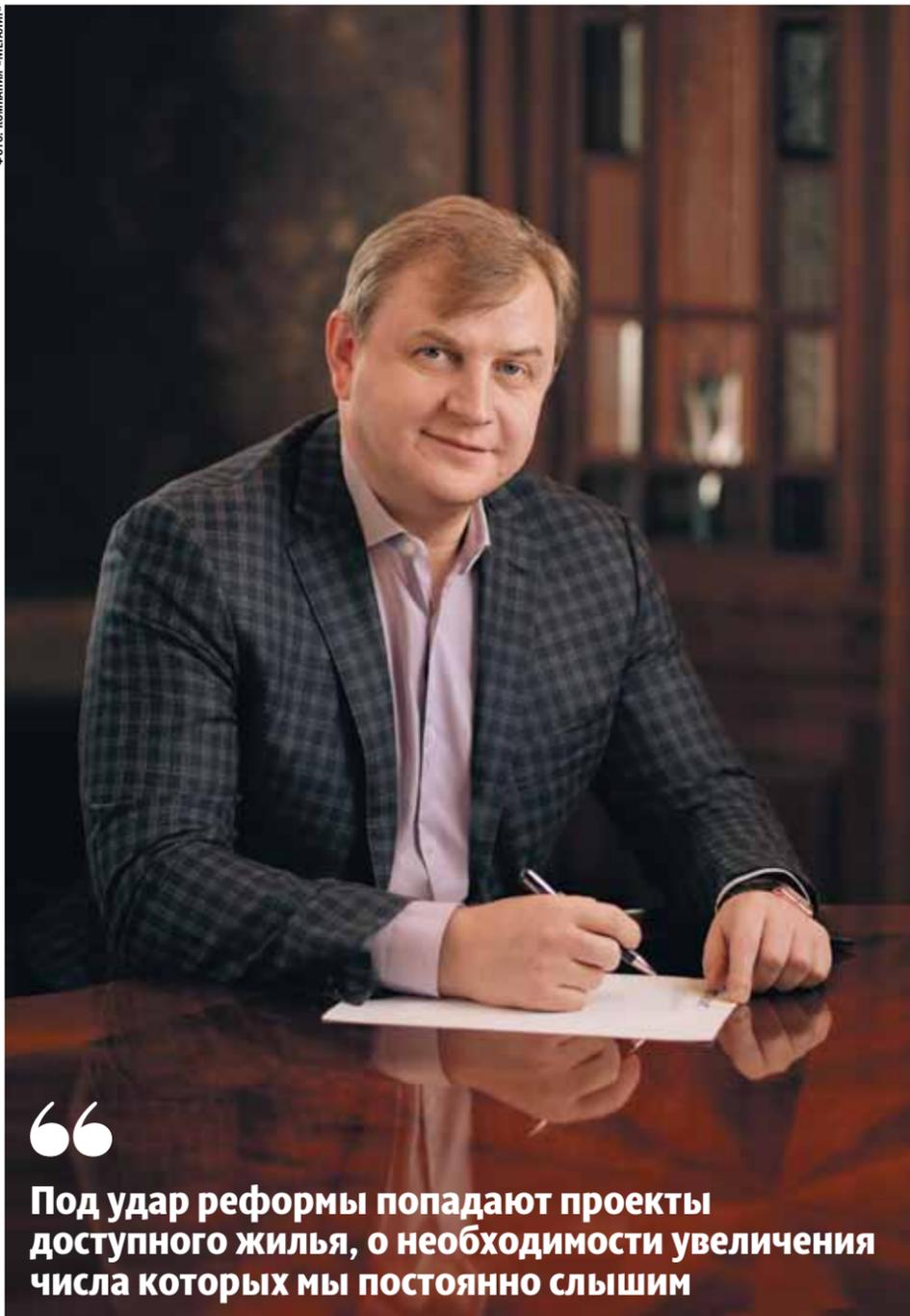
– Мы будем стремиться к максимальным объемам продаж и, соответственно, минимизации ставки. Даже 6-7% в год при среднем сроке строительства объекта в три года – это 20% роста себестоимости. Это очень большая добавка, особенно для проектов с малой маржинальностью. Чтобы сохранить экономику, необходимо стимулировать продажи, «играть на опережение». При определенных условиях ставку можно снизить практически до нуля, и только так сейчас можно выживать. Поэтому сегодня основное внимание будет уделяться качеству проектов, их локации, привлекательности для покупателей, которая обеспечит гарантированный спрос. Хотя стратегически это и не совсем правильно.

– Почему? Обычно этот фактор называют как раз плюсом реформы.

– Жилье же должно строиться не только в самых лучших локациях. Собственно само разделение на классы это предполагает. Новые территории тоже должны развиваться, и часто такое развитие задают именно проекты эконом- и комфорт-класса. Да, стоимость земли в таких локациях невысокая, но и маржинальность проекта зачастую очень низкая.

А теперь наложим на эту ситуацию необходимость привлечь и обслужить кредит. Раз локация не самая привлекательная – продажи идут не очень быстро. Соответственно, процентная ставка по кредитному финансированию растет. Застройщик вынужден поднимать цену, чтобы сохранить экономику проекта. Это, в свою оче-

ФОТО: КОМПАНИЯ «МЕГАЛИТ»



“

Под удар реформы попадают проекты доступного жилья, о необходимости увеличения числа которых мы постоянно слышим

редь, делает жилье еще менее привлекательным и снижает на него спрос.

В итоге получается ситуация, что под удар реформы попадают проекты доступного жилья, о необходимости увеличения числа которых мы постоянно слышим. Не говоря уже о том, что ужесточится конкурентная борьба за привлекательные локации, стоимость земли вырастет, и это тоже толкнет вверх цены.

– Что же, на Ваш взгляд, необходимо делать, чтобы избежать этих проблем?

– Мне представляется, что Минстрою и в целом Правительству РФ нужно все-таки озаботиться мерами стимулирования строительной отрасли. Одним из механизмов может стать субсидирование части процентных ставок. Конечно, это должно касаться не дорогих проектов, не премиум- или бизнес-класса, а именно эконом- или бизнес-класса, а именно эконом-сегмента, или, как его сейчас принято называть, «стандартного жилья».

Вообще, по моим оценкам, для того, чтобы первичный рынок не испытал стресса в связи с реформой, чтобы избежать резких скачков цен, чтобы сохранить объемы ввода (а тем более увеличить их, что предусмотрено нацпроектом), процентная ставка по проектному финан-

сированию не должна превышать 3-4% годовых. Без субсидирования это вряд ли осуществимо.

Кроме того, необходима государственная помощь при создании социальной инфраструктуры. Уже устоялась практика, что она должна входить в проект и строиться девелопером, а потом безвозмездно передаваться городу. В том же «Приморском квартале» у нас запроектированы три детсада и школа. Затраты – свыше 3 млрд рублей. Сейчас получается, что на создание городской инфраструктуры мы вынуждены брать деньги в кредит, а потом еще и выплачивать банку проценты. И в этом ключе представляется вполне логичным появление механизма или системы субсидий, которые позволят погасить процентную ставку.

Так что, на мой взгляд, надо еще много работать для того, чтобы проектное финансирование стало на практике не тормозом, а рабочим инструментом, стимулирующим развитие строительного комплекса. Отрадно в этой ситуации то, что в Минстрое все-таки слышат голос отрасли. Самый яркий пример тому – критерии готовности, которые позволили завершить строительство части объектов по старой схеме долевого строительства, а фактически обеспечили хоть какой-то

переходный период. В итоговом решении они стали вполне приемлемы, а ведь сначала речь шла о том, что строительная готовность объекта и количество проданных площадей должны достигать 70%; в таком варианте жилищное строительство ждал бы коллапс.

Очень многое зависит от ближайшего полугодия. Минстрой сейчас ждет обратной связи от регионов, оценивает взаимодействие застройщиков с банками, смотрит на его результат – есть ли сложности с получением проектного финансирования. Потом, видимо, будут приниматься какие-то решения на федеральном уровне. Очень хочется надеяться, что при этом голос строительного сообщества снова будет услышан.

– Чего строительное сообщество ждет от власти, чтобы отрасль развивалась поступательно?

– Не скажу за всех, но, на мой взгляд, необходимо обеспечить ясные правила игры, стабильность законодательной базы. Даже если нужны изменения, они должны делаться эволюционным путем, с предоставлением переходного периода от одной схемы к другой.

В среднем проект реализуется порядка пяти лет. Два из них уходят на то, чтобы его «упаковать» необходимой документацией, еще три – непосредственно на строительство. При таком цикле необходимо, чтобы правила менялись не чаще, чем один раз в три года; это даст возможность реализовывать текущий проект по имеющейся схеме, а к новому приступать уже по измененной.

Мы же «Приморский квартал» согласовывали суммарно чуть ли не десять лет. Собрали пакет документации, прошли все инстанции, осталось две подписи получить. Но тут правила поменялись: собранные документы – в помойку, заново разрабатываем проект под новые требования, снова пересогласовываем. И так три раза! Так что главное для нас – поменьше «революций».

– Расскажите немного о планах «Мегалита». Есть какие-то новые проекты?

– Пока мы сконцентрировали усилия на «Приморском квартале» и «Доме на Львовской». Но есть и новости – мы вышли в новый для себя регион и начинаем проект в Подмоскovie. Мы подключились к достройке проблемного объекта в городе Королёв, в 7,5 км от МКАД. Площадь комплекса – около 50 тыс. кв. м. Бывший застройщик обанкротился.

Завершение чужих долгостроев – это, конечно, очень сложная задача, мы это знаем не понаслышке, такой опыт у нашей компании уже был. В этот раз пришлось довольно долго утрясать все юридические моменты, заключать мировое соглашение с дольщиками, но недавно мы получили разрешение на строительство. В 2021 году намерены ввести комплекс в эксплуатацию.

Станет ли это разовым выходом в регион или нам так понравится там работать, что мы останемся, – пока сказать сложно.

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru

ASN.INFO.RU
Агентство строительных новостей



ВІМ получает законодательную основу

Светлана Лянгасова / ВІМ в России переходит из разряда мифов и фантазий в реальность. В июне Росстандарт утвердил первые пять ГОСТов, которые вскоре станут обязательными к исполнению. А законотворцы ввели понятие ВІМ в федеральное законодательство. ➔

Начало положено. Остается продумать схему работы ВІМ на рынке проектирования, строительства, реконструкции и сноса. Этому и была посвящена работа круглого стола в Российском союзе промышленников и предпринимателей.

ВІМ в законе

Теперь ВІМ в России существует официально. «Легализующий» термин Федеральный закон № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве..."» опубликован в «Российской газете» 1 июля. По сути, в документе нет деталей – закон лишь вводит понятие информационного моделирования, классификатора строительной информации и обозначает возможность работы в информационной модели на каждом этапе жизненного цикла объекта. Аналогичные нормы сейчас вводятся и в Градостроительный кодекс РФ.

«Как и обещали, мы двигаемся максимально консервативно, – подчеркнул в ходе круглого стола **замглавы Минстроя РФ Дмитрий Волков**. – Мы не пытаемся изменениями в Градкодекс создать некую систему регулирования. Минстрой понимает, что на рынке работают компании с разным уровнем «цифровой» зрелости. Никто не говорит, что мы сейчас запремся в глубоком бункере, выйдем свой ВІМ, а потом его всем навяжем. Идея открытого обсуждения как раз в том, чтобы выстроить работу так, чтобы никому не сломать бизнес: ни Правительству Москвы, ни «Росатому», ни «РЖД», ни другим российским компаниям».

Что есть ВІМ

Законодатели определили, что информационная модель – это совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде.

Определен и центр юридической и финансовой ответственности. В Градкодексе вскоре появится отдельная статья об информационном моделировании. «Ключевой важный момент: обеспечивает формирование и ведение информационной модели лицо, обеспечивающее или осуществляющее подготовку обоснования инвестиций, или лицо, ответственное за эксплуатацию объекта капитального строительства. Обращаю ваше внимание на то, что здесь нет ни слова о том, что это государственное учреждение», – подчеркнул **директор Департамента ИТ ВІМ-Ассоциации Иван Штаер**.

Чуть позже выйдет постановление Правительства РФ, которое определит, для каких объектов и на каких этапах жизненного цикла информационное моделирование будет обязательным.

Речь может идти о конкретном земельном участке (уже застроенном или только подлежащем застройке), или необходимость ВІМ-моделирования будет обязательна для объектов, стоимость которых выше определенной суммы, как это делают за рубежом.

Программный вопрос

В связи с этим вопрос о лицензиях на программное обеспечение звучит остро. «Закон вводит обязательное применение ВІМ-модели на определенных этапах, которые будут установлены (пока не уста-



новлены; в определенных случаях, возможно, будут стоимостные ограничения), требует применения на этапе экспертизы и стройнадзора. Нужно будет передавать ВІМ-модель между этапами жизненного цикла, когда появляются разные владельцы. Мы же не должны их обязывать сесть на одно программное обеспечение и всю жизнь работать на нем?» – указывает **вице-президент ВІМ-Ассоциации Сергей Пугачёв**, добавляя, что принцип передачи в открытом формате должен стать основополагающим, чтобы никто не попал в ловушку и зависимость от производителей программного обеспечения.

Действительно, сегодня на рынке несколько сотен разработчиков ПО для ВІМ-моделирования. И получается, что органы экспертизы, строительного контроля и надзора должны купить около 200 лицензий на все программы, потому что прислать проект могут в любом формате. Это же касается всех, кто примет спроектированную ВІМ-модель в будущем.



В Градостроительном кодексе РФ должна вскоре появиться отдельная статья об информационном моделировании

«Открытые форматы – это, конечно, основа. Но для большинства случаев нет альтернативы, – подчеркнул Дмитрий Волков. – Мы сознательно пошли по пути, где нет ни одного запрета. Можно всё. И мы будем идти по этому пути до той поры, пока не упрямся в развилки, которые будем очень долго обсуждать. Потому что легко сделать выбор, который только кажется правильным. А потом окажется, что ложе прокрустово – не влезли, давайте будем переделывать быстренько Градкодекс! И в этом смысле очень хорошие вопросы задаете, давайте их обсуждать».

Принцип открытых форматов подразумевает, что участники рынка должны передавать модель в таком формате, применение которого позволяет использовать информационную модель в любом имеющемся программном обеспечении без необходимости закупать лицензии на новое ПО. На сегодняшний день единственный в мире открытый, неproprietary (не зависящий от конкретного производителя) и стандартизированный формат представления информационной

модели при передаче между информационными средами, системами и между этапами жизненного цикла установлен стандартом IFC (Industry Foundation Classes – Отраслевые базовые классы), разработанным компанией buildingSMART Int. и принятом в качестве международного стандарта ISO 16739-1:2018. Этот стандарт был принят Росстандартом в июне 2019 года в качестве национального стандарта РФ ГОСТ Р 10.0.02-2019/ИСО 16739-1:2018 (Приказ Росстандарта № 278-ст от 05.06.2019) с датой введения в действие 1 сентября 2019 года.

Ориентир на отечественного производителя

Параллельно российские ИТ-разработчики по заказу Минстроя сейчас работают над программами, в которых можно полностью сформировать ВІМ-модель для социального объекта или объекта гражданского строительства. «Я уверен, что

понимаем, что как только дело дойдет до экспертизы, на практике это будет не так – фактически они начнут приобретать обязательную основу, – отметил Дмитрий Волков, добавив, что именно детальные обсуждения с профессиональным сообществом позволят избежать в будущем ситуаций, когда нормы начнут противоречить друг другу. – И здесь нужно поискать какую-то логику – с тем, чтобы не запутаться в собственном стандартотворчестве».

Стандарты, разрабатываемые ПТК 705, направлены, в первую очередь, на внедрение концепции OpenВІМ и представление цифровой модели в открытом, не зависящем от производителей ПО формате.

В ходе выступлений участников заседания в целом были поддержаны, в том числе представителями Минстроя России и РАН, предложения по применению открытых неproprietary стандартов (концепция OpenВІМ) при внедрении технологии информационного моделирования.

Минстрой и ВІМ-Ассоциация ждут предложений

Пока законотворцы ждут обратной связи со стороны экспертного сообщества. «Я искренне хочу, чтобы при помощи экспертного сообщества, экспертизы и РСПП мы сделали карту, где всем было бы понятно, какие стандарты должны быть, сколько их должно быть, почему их сделали такими и на каких принципах они основаны. И постараться в эти стандарты на первом этапе не писать лишнего, то есть не пытаться стандартами создать пространство в тех местах, где мы еще не знаем, каким оно сформируется на практике», – говорит Дмитрий Волков.

Участники круглого стола с этим согласились. Сегодня в России реализуется несколько пилотных проектов, на которых отрабатывается информационное моделирование. Анализ этого опыта позволит понять, требуются ли на рынке дополнительные посредники, которые будут отвечать за передачу и сохранность ВІМ-модели. Также на обсуждении остаются вопросы авторского права ВІМ-модели объекта. Все предложения и замечания просят отправлять в Минстрой или ВІМ-Ассоциацию.

«Все принятые законы, все принятые стандарты – это результат вашей работы. Мы как ассоциация ведем себя как статистики – мы аккумулируем мнения профессионалов», – обратила внимание присутствующих **президент ВІМ-Ассоциации Александра Никульцева**.

кстати

Правительство Москвы уже разработало собственные регламенты информационного моделирования. Минстрой не исключает, что именно на столичные наработки будут опираться при создании федеральных регламентов и подзаконных актов в области применения информационного моделирования. В качестве формата представления информационной модели документом Правительства Москвы установлен формат IFC не ниже версии 4. Данное требование соответствует положениям ГОСТ Р 10.0.02-2019/ИСО 16739-1:2018.

ВІМ в нацстандартах

В июне Росстандарт утвердил 5 стандартов в области информационного моделирования, еще 2 стандарта сейчас находятся на стадии утверждения. «Стандарты, конечно, не Градкодекс. Они имеют статус рекомендательных документов добровольного применения. Но мы с вами

5
стандартов в области информационного моделирования утвердил Росстандарт

Сергей Пичугин: «Уже в детстве я знал, что стану строителем»

Лев Касов / Генеральный директор компании «БЭСКИТ» Сергей Пичугин отмечает 60-летие. В интервью «Строительному Еженедельнику» он рассказал о том, как пришел в отрасль, чему научился в бизнесе, какими объектами компании по-настоящему гордится и какие тенденции его беспокоят. ➔

– **Сергей Нинелович, наша беседа приурочена к Вашему юбилею. Поэтому нельзя не задать классический вопрос: как Вы пришли в отрасль?**

– Я – потомственный строитель, как часто говорят в таких случаях. Моя мама возглавляла бригаду асфальтоукладчиков, была награждена многими медалями, знаками «Победитель социалистического соревнования» и орденом Трудовой Славы III степени. Отец трудился прорабом, строил КАМАЗ, был представлен к званию Героя Социалистического Труда. И даже детство я провел на окраине Ижевска в поселке, имевшем название Строительная Колонна № 52, в котором, что не удивительно, жили в основном строители. Кем же я мог вырасти в такой ситуации, как не строителем? Так что уже в детстве я знал, кем стану.

В 1981 году я завершил обучение на строительном факультете Ижевского механического института и был направлен в аспирантуру на кафедру металлических конструкций и испытания сооружений Ленинградского инженерно-строительного института (ЛИСИ). В 1986 году защитил кандидатскую диссертацию и сразу после этого – так уж сложились жизненные обстоятельства – ушел работать мастером на завод металлоконструкций. Мастера, полученный тогда опыт оказался весьма полезен в моей дальнейшей работе. В 1989 году мне предложили вернуться в ЛИСИ, возглавить научно-исследовательскую лабораторию «Испытания конструкций и сооружений».

С тех пор моя жизнь неразрывно связана именно с обследованием зданий и сооружений. Хотя первый опыт в этой сфере я нарабатывал еще в аспирантуре – и сразу понял: это мое, мне интересно этим заниматься, нравится выяснение сути происходящих процессов. Так что я действительно люблю свое дело. Наша лаборатория, в частности, оказывала и услуги организациям на коммерческой основе. Однако структура вуза была слишком громоздка и неповоротлива для ведения бизнеса, в котором необходимы гибкость, оперативное принятие решений, индивидуальный подход к заказчикам. Поэтому в 1993 году и была создана компания «БЭСКИТ».

Фото: Никита Кречков



– **Чему Вас научил бизнес в такой специфической сфере, как обследование зданий и сооружений?**

– Бизнес – хорошая школа. Он многое дает в понимании взаимоотношений между людьми, причем это касается и сотрудников, и партнеров, и конкурентов. Об этом можно много говорить, но я бы выделил три правила, которые установлены в нашей компании.

Во-первых, никто из сотрудников не должен произносить ни единого плохого слова о конкурентах. Это просто недостойно профессионалов.

Во-вторых, руководитель должен делегировать полномочия и ответственность. Было время, когда я чуть ли не ночевал в офисе, постоянно «консультируя» сотрудников. Потом пришло понимание, что это ненормально. Да, я сам инженер, я знаю, что и как делать, у меня большой опыт. Но я принимаю на работу профессионалов, которые должны самостоятельно решать возложенные на них задачи, не ожидая моих советов и рекомендаций.

В-третьих, и это особенно важно в нашей сфере, выдаваемые заключения должны полностью отражать итоги обследования. Никакое вмешательство ни заказчика, ни меня как руководителя – недо-

пустимо. Эксперт дает заключение и несет полную ответственность, в том числе и уголовную, за то, что в нем говорится. Была пара прецедентов, когда я выяснял, что сотрудники «подправляли» результаты обследований в соответствии с пожеланиями заказчиков и давали заведомо ложные оценки; мы с ними сразу же простились.

Я вообще счастливый человек. У меня замечательная семья, трое детей, внук. Занимаюсь любимым делом, и мне за это хорошо платят!

– **Есть тенденции в профессиональной сфере, которые Вас беспокоят?**

– К сожалению, да. Понятно, что и в бизнесе, и вообще в строительной отрасли всегда были, есть и будут проблемы. Это жизнь. А вот беспокоит меня легкомысленное отношение многих заказчиков к вопросу обследования зданий. Многих совершенно не интересует реальный результат работы, им нужна только «бумажка», что обследование проведено. Отсюда и подход: «Чем дешевле – тем лучше». Недавно был тендер, на котором цена контракта была ниже стартовой в 12 раз! А ведь начальная стоимость опирается на реальную оценку затрат на проведение необходимых работ. Очевидно,

что компания, предложившая такой дисконт, заниматься исследованиями не будет вообще. А между тем это вопрос безопасности зданий и даже человеческих жизней. Вот об этом заказчикам надо бы помнить.

– **Чем Вы занимаетесь в свободное от работы время? Какие у Вас интересы и хобби?**

– Из увлечений я бы выделил три – это футбол, собаки и путешествия. У нас в семье (я владелец на бумаге) два леонбергера. Это очень крупные длинношерстные собаки, добрые, умные и спокойные. Несмотря на их немаленькие, прямо скажем, размеры (порядка 80 см в холке и вес 75–80 кг), они отличаются дружелюбием – и с ними очень любят играть дети. Еще есть две малышки – йорки.

Путешествую я очень много – и по России, и за границу. Очень люблю исторические города с сохранившейся архитектурной средой, старыми шедеврами. Как православный, я часто езжу в паломничества по святым местам. С 2011 года 18 раз бывал на Афоне (Греция). В монастыре Пантократор мы даже провели обследование одной полуразрушенной кельи XIX века и выполнили проект восстановления, разработали проект нового дома для паломников. На безвозмездной основе, разумеется. Люблю бывать на Святой Земле, особенно в Иерусалиме – в самом красивом и важном для меня городе. Это место с совершенно непередаваемой атмосферой, я могу часами гулять по улицам старого города, просто наслаждаясь тем, что меня окружает. Однажды меня в девять вечера закрыли в Храме Гроба Господня, и я всю ночь провел там один. Полтора часа просидел на полу в Кувуклии (место погребения Христа).

Много езжу и по России. Причем иногда «пользуюсь служебным положением». Например, получает компания заказ в месте, где я еще не бывал (в последнее время – в Уссурийске, Заполярье, Калининграде), можно было бы послать инженера, но я еду сам, выполняю работу, а заодно и знакомлюсь с этими городами.

– **Какими своими объектами Вы особенно гордитесь?**

– Мы работаем много по всей стране – от Кавказа до Заполярья и от Калининграда до Владивостока. Но самые знаковые для нас объекты, конечно, в Петербурге. Мы, например, обследовали Александрийский столп на Дворцовой площади и купола Смольного собора. Причем оба раза высаживались на объекты сверху, из вертолета. Это были совершенно уникальные операции. Мы работали на Александринском театре, Ростральных колоннах, здании Эрмитажа, на множестве иных исторических объектов.

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru



26 лет экспертной деятельности

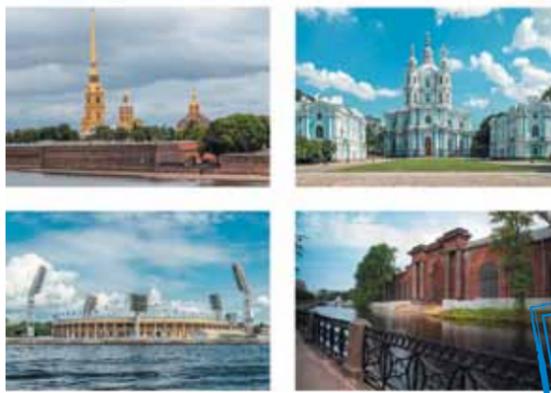


БЭСКИТ

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

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

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства



ПРОВЕРЕНО. БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

Чужая соцответственность

Петр Опольский / В истории известного долгостроя «Новая Скандинавия» в Шувалово открывается новая страница. Точнее, истории этой, видимо, приходит конец. Достаивать проблемный объект взялась компания «БФА-Девелопмент». ➔

В Комитете по строительству в присутствии представителей инициативной группы дольщиков конкурсный управляющий АО «Группа Прайм» Роман Богун и исполнительный директор ЗАО «БФА-Девелопмент» Александр Кретов подписали меморандум о завершении строительства проблемного ЖК «Новая Скандинавия».

Напомним, возведение объекта на бывшей территории предприятия «Озерки» в Шувалово начала в 1998 году компания «Петербургстрой-Сканска». Наряду со ставшим уже пресловутым ЖК «Охта-Модерн», «Новая Скандинавия» является одним из «патриархов» петербургского долгостроя. В 2002 году проект был передан ЗАО «Озерки», впоследствии переименовавшемуся в АО «Группа Прайм». Первая очередь введена в эксплуатацию в 2006 году. Сроки сдачи прочих домов переносились неоднократно; последней датой был 2014 год. В июле 2015 года, в связи с отсутствием финансирования, застройщиком были полностью остановлены работы. Один из корпусов совместными усилиями строителей и властей удалось сдать в 2017 году.

Комитет по строительству давно искал добросовестного застройщика, чтобы достроить ЖК «Новая Скандинавия». И вот он нашелся. «Сегодня надежная строительная компания берет на себя обязательства достроить этот проблемный



объект и в этом году завершить строительство лота 5-2, где также располагается помещение под детсад на 75 мест», – заявил **замглавы Комитета по строительству Евгений Барановский**.

Сегодня строительная готовность лота 5-2 составляет 85%. По предварительным оценкам, «БФА-Девелопмент» вложит в его достройку не менее 120 млн рублей. Все необходимые документы с подрядчиком на работы по лоту 5-2 уже подписаны, и в ближайшие дни на стройке нач-

нутся работы, сообщил **исполнительный директор ЗАО «БФА-Девелопмент» Александр Кретов**.

Решение о сроках строительства по лотам 8-3 и 9 ЖК «Новая Скандинавия» будет принято дополнительно, в связи с тем, что по закону требуется процедура замены застройщика – в соответствии с требованиями ст. 201.15-2 Закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года. Ориентировочная стоимость достройки

лота 8-3 – 280 млн рублей. Строительство лота 9 не начиналось, и по нему дольщиков нет.

«Мы понимаем, что существование любого проблемного объекта негативно отражается на всем рынке. Покупатель опасается приобретать жилье в «долевку». И хотя сейчас, с переходом на новую схему финансирования жилищного строительства, эта проблема должна остаться в прошлом, социально ответственные застройщики понимают, что нужно приложить усилия к решению имеющихся проблем», – говорит **начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент» Алексей Шумилов**.

Отметим, что практика привлечения крупных девелоперов к достройке проблемных объектов достаточно широко распространена в Петербурге. Так, «Группа ЛСР» взялась достаивать ставший уже «притчей во языцех» ЖК «Охта-Модерн». А долгострой «Морская звезда» намерена завершить до конца этого года Группа «Эталон».

мнение

Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:



– Компании соглашались заниматься достройкой проблемных объектов, когда они находят возможные варианты по экономике, чтобы выйти хотя бы «в ноль». Кроме того, само наличие долгостроев создает негативный фон вокруг строительного бизнеса. Поэтому крупные, социально ответственные компании берут на себя завершение долгостроев.

«Новое Горелово» в тарифной западне

Вера Чухнова / Обитатели ЖК «Новое Горелово» в Ломоносовском районе Ленобласти вынуждены оплачивать «водные виды» коммунальных услуг по явно завышенным тарифам. Снизить их нужно и можно, но для этого должны приложить усилия и управляющая компания, и жильцы, и местная власть.

В последних числах июня на собрании жильцов ЖК застройщик «ЛенРусСтрой», ресурсоснабжающая организация «Ленинградские областные коммунальные системы» (ЛОКС) и МУП «УЖКХ МО Виллозское СП» обсуждали пути снижения тарифов на услуги водоснабжения и водоотведения. Частный бизнес предлагал всем миром добиться снижения тарифов, а муниципалы призывали отказаться от услуг частных компаний. ЖК «Новое Горелово» – еще в процессе строительства, готовы и постепенно заселяются три дома. Пока был сдан только первый корпус, услуги ЖКХ оплачивал застройщик. После заселения трех домов жильцы получили квитанции на оплату ЖКУ – и неприятно изумились. Кубометр холодной воды стоит для них 71,24 рубля, горячей – 220,84 рубля, водоотведение – 76,19 рубля.

Несколько лет назад «ЛенРусСтрой» и ЛОКС пришли в «чистое поле», где построили недвижимость и инженерные сети. Они не искали друг друга специально – их свели муниципальные власти и действующее законодательство. Размер платы за коммунальные услуги утвердил областной Комитет по тарифам до конца 2019 года. Он вряд ли изменится до 20 декабря, когда ведомству предстоит утверждать новые тарифы, уже на 2020 год. Тариф посчитан как экономически обоснованный, к нему прибавлен НДС. По данным областного правительства, в него включены только эксплуатационные затраты. Но воду, пояснил **начальник департамента по работе с абонентами ЛОКС Константин Костюченко**, ЛОКС вынуждены покупать у ГУП «Водоканал СПб» по высокому тарифу, предназначенному для «прочих потребителей», не относящихся к категории «население», поскольку на момент заключения договора между организациями здесь никто не жил. В результате получили самый высокий тариф на отпуск воды в Петербурге. В то же время экономическое обоснование, представленное в комитет ЛОКС, – не самое большое даже в Ломоносов-

ском районе. Так, тариф на водоснабжение в Низинском поселении, где работает МУП «Низино», составляет 75,96 рубля за кубометр (у ЛОКС – 59,97 рубля). Однако конечная плата – 32,32 рубля. Причина не в низкой стоимости воды, но в предоставленных компании льготах, которых в Новом Горелово пока не добились. Таким же тарифом хвастается МУП «Виллозское», которое, впрочем, не строит коммуникации, а поставляет дешевую воду. **Директор предприятия Светлана Зелянина** призвала жильцов расторгнуть существующие договоры на обслуживание и перейти под крыло МУП. Она пообещала пару месяцев вообще не выставлять жильцам счета за воду, а через два месяца выставить оплату по более низкому тарифу. Услышав такое обещание, некоторые участники собрания стали ратовать за немедленный переход в ведение МУП, другие – бурчать: «Сказки все это». Вот и в областной администрации также думают, что сказки. Снизить тарифы действительно возможно. Для этого



71,24
рубля стоит кубометр холодной воды жителям ЖК «Новое Горелово»

надо предпринять ряд совместных шагов. Собственно, **заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой» Максим Жабин** и пытался это сделать, организовав собрание, которое, впрочем, в течение четырех часов ходило по кругу, задавая одни и те же вопросы, но так и не пришло к «единому знаменателю». Во-первых, необходимо переходить на прямые договоры с поставщиками – это, по расчетам Максима Жабина, позволит снизить тариф на воду на 10-11 рублей, на

водоотведение – примерно на 16 рублей. Во-вторых, есть надежда на льготы от региональных властей – заявка уже подана, ожидается ответ. Однако областные чиновники сомневаются, что любые принятые шаги приведут к снижению тарифов – по крайней мере, до конца текущего года. Например, передача сетей на обслуживание МУП не позволит снизить тариф, поскольку затраты останутся прежними. Появления договоров между МУП и жильцами – мало, поскольку ЛОКС – собственники сетей, и МУП должно заключить договор

еще и с ними, на аренду сетей. Ну, в крайнем случае, можно купить у ЛОКС сети. Представитель ЛОКС сказал, что компания готова продать, но по реальной цене. Вряд ли в МУП есть пара-тройка сотен миллионов рублей на эти цели. Что действительно поможет снизить тарифы – так это увеличение численности населения в комплексе. Сети протяженные, людей пока мало, и они вынуждены нести все затраты на водоснабжение. Поэтому чем быстрее строятся и заселяются дома, тем быстрее снижается тариф.

Фото: Николай Гернет



Михаил Палкин: «Необходимы четкие стандарты проектного финансирования»

Денис Селиванов / Какие задачи стоят сегодня перед саморегулируемыми организациями и какие вопросы волнуют представителей строительной отрасли Архангельской области, рассказал «Строительному Еженедельнику» председатель Совета СРО «Союз профессиональных строителей» Михаил Палкин. ➔

– Михаил Андреевич, сколько членов объединяет сегодня СРО «Союз профессиональных строителей»? Какие тенденции Вы бы могли отметить в сфере саморегулирования в последнее время?

– Еще в 2017 году наш Союз объединял около 300 строительных организаций. Сегодня в Союз входит 489 компаний. На самом деле могло быть гораздо больше, но мы осознанно держим курс на очищение строительной отрасли от недобросовестных поставщиков услуг, что является одной из ключевых задач СРО. В результате у нас практически исчезло такое понятие как некачественно выполненная строительная работа. Ежемесячно мы проверяем по 40–50 организаций.

Серьезным шагом вперед стало вступление в 2018 году Архангельского Союза профессиональных строителей в ряды Российского Союза строителей. Следующим этапом в развитии стройиндустрии должно стать создание саморегулируемой организации в области инженерных изысканий – Союза изыскателей, в дополнение к уже существующим СРО «Союз профессиональных строителей» и СРО «Союз проектировщиков». Эти три СРО будут комплексно представлять все сферы строительной деятельности.

– Какие, на Ваш взгляд, главные вызовы стоят перед строительной отраслью Архангельской области?

– Главная болевая точка (как, впрочем, и для всей страны) – это переход на проектное финансирование. Пока у представителей отрасли вопросов намного больше, чем ответов.

Сейчас на рынке жилищного строительства возникла своеобразная пауза. Застройщики не предпринимают активных действий для начала новых проектов. Все в ожидании.

В то же время нам очевидно, что на законодательном уровне действовать нужно уже сейчас, чтобы сделать переход на новую систему финансирования максимально безболезненным для всех участников процесса: строителей, банковских структур и, конечно же, для граждан.

Мы видим ряд негативных тенденций. Сокращается количество выданных ипотечных кредитов на первичном рынке. Уменьшается объем веденного в эксплуатацию жилья, растягиваются сроки строительства, растет количество банкротств в стройиндустрии. Переход на новую схему финансирования наверняка на начальном этапе приведет к спаду в жилищном строительстве и росту цены квадратного метра.

Все эти вопросы крайне актуальны и для строительной отрасли нашего региона. Рынок уже реагирует, подтверждением чему стало резкое сокращение с начала этого года количества выданных разрешений на строительство.

– Что Союз профессиональных строителей делает со своей стороны?

– Обсуждение проблемы мы инициировали в рамках ежегодного Строительного форума в Архангельске. В конце июня мы инициировали рассмотрение вопроса в Архангельском областном Собрании депутатов и пригласили в качестве эксперта вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза.

По данным НОСТРОЙ, основной проблемой в работе застройщиков сегодня является не дефицит земельных участков, не падение спроса на жилье, не избыточные проверки или высокие процентные ставки по кредитам, как это может показаться, а именно частое изменение правил игры на рынке. В конце июня только в закон о долевом строительстве внесено 26-е по счету изменение за последние три года.

В областном Собрании мы обсудили меры, которые необходимо предпринять при осуществлении реформы. Необходимы четкие стандарты проектного финансирования, в которых должны быть установлены критерии расчета ставки кредитования. 15-процентная ставка, предлагаемая сегодня, невыполнима для большинства застройщиков, особенно в регионах. Нужно законодательно определить требования к предмету залога и запретить пересмотр ставки в ходе строительства.

Также надо предусмотреть возможность снижения ставки, в том числе за счет субсидирования, для региональных застройщиков. При открытии счетов Банку России необходимо предусмотреть льготный период по уплате взносов по ипотеке до ввода объектов в эксплуатацию (так называемые ипотечные каникулы для дольщиков).

Мы также считаем разумным предложение НОСТРОЙ об установлении моратория на предъявление новых требований к застройщикам. Нужно сократить сроки получения застройщиками средств, размещенных на эскроу-счетах, при реализации социально значимых проектов комплексной жилищной застройки, связанных с расселением аварийного жилья.

Кроме этого, необходимо провести мониторинг действующих нормативов и требований и исключить устаревшие и избыточные нормы.

НОСТРОЙ планирует систематизировать и оформить эти и другие предложения и обратиться с соответствующими рекомендациями в профильные министерства и ведомства.

Союз профессиональных строителей вышел с инициативой (которую, кстати, поддержали депутаты областного Собрания) – заключить соглашение о сотрудничестве между Правительством Архангельской области и Национальным объединением строителей. Надеемся подписать это соглашение в ближайшее время.



НОВОСТИ

Российские производители нарастили выпуск цемента

В мае 2019 года производство цемента в России вновь выросло – на 7,6% относительно показателя прошлого года.

После четырех лет падения производства цемента с начала года начался рост. Так, по итогам I квартала 2019 года объем выпуска относительно аналогичного периода прошлого года увеличился на 10%, также росли грузоперевозки, причем внутри страны – объем экспорта остается на низком уровне. За пять месяцев 2019 года рост составил уже 11,3% – произведено 19,95 млн т цемента.

На этом фоне сокращаются товарные запасы у производителей. Так, в мае они составили 1,34 млн т – их хватает на 7 дней, хотя в прошлом году запасов хватало на 9,2 дня.

Это подтверждение того, что произведенная продукция стала пользоваться более высоким спросом, чем годом ранее.

«ПЕНОПЛЭКС СПб» запустил новое производство в Нижегородской области

Компания «ПЕНОПЛЭКС СПб» запустила новое производство теплоизоляции в Нижегородской области. Предприятие обеспечит своей продукцией частных лиц и застройщиков Приволжского федерального округа. Запущена в эксплуатацию крупнейшая в мире технологическая линия по производству экструдированного пенополистирола мощностью 500 тыс. куб. м в год.

Это девятая производственная площадка компании в России и Казахстане. Продукция предприятия используется в промышленном и гражданском строительстве, для возведения частных домов и ремонта квартир, в том числе в районе Крайнего Севера.

ТЕХНОНИКОЛЬ запускает приложение выбора и проектирования изоляционных систем

Корпорация ТЕХНОНИКОЛЬ в ближайшее время запустит приложение для выбора и проектирования изоляционных систем – «Библиотека ТЕХНОНИКОЛЬ», на платформе Autodesk Revit. Новый продукт упростит создание проекта изоляции.

Можно скачать разделы каталога по созданию уклонообразующего слоя, мультивыноски, каталог узлов и комплекующих. Полная версия приложения, включающая подробный каталог материалов и конструкций, будет доступна в середине июля.

Одно из удобств – отсутствие необходимости вручную проектировать уклоны при помощи стандартных инструментов или формировать мультивыноски слоев. Проектировщики могут выбрать тип клиновидной изоляции, необходимый процент уклона и в несколько кликов мышки создать визуальную модель, а также рассчитать предварительный объем материалов.

Занижая расценки

Виктор Краснов / Из-за падения строительной активности на рынке топографических услуг существенно выросла конкуренция и усилился ценовой демпинг. ➔

В настоящее время в Санкт-Петербурге и Ленобласти работает около сотни инженерно-изыскательских организаций. В частности, они предоставляют услуги топографической съемки местности, на которой впоследствии будут возведены здания, дороги или коммуникации. Стоимость съемки зависит от характеристик участка и конкретного объекта. При этом игроки рынка отмечают, что цены на топографические работы у некоторых организаций существенно занижены, а предоставляемые услуги не всегда качественные.

Реалии рынка

По словам **главного инженера ООО «Изыскатель» Кирилла Черняка**, в настоящее время самой актуальной проблемой для изыскателей является уменьшение объемов строительства и, как следствие, сжатие рынка геодезических и топографических работ. Также наблюдается массовый переход геодезистов из изыскательских организаций в строительные компании, связанный с уровнем заработной платы. «Кроме того, существует огромное количество фирм-однодневок, представляемых двумя-тремя специалистами и оказывающих значительное ценовое давление на рынок в сторону снижения стоимости работ. В результате этого у многих серьезных изыскательских организаций значительно снижаются доходы, и по этой причине рост зарплат сотрудников становится невозможным. С другой стороны, в последнее время наблюдается демпинг и со стороны особо крупных компаний. Таким образом они пытаются задавить конкурентов и захватить рынок. В данном случае нужен жесткий контроль со стороны ФАС», – считает он.

Кирилл Черняк отмечает, что ценовой демпинг, снижение уровня оплаты труда специалистов и, как следствие, потери в качестве работ – характерны не только для геодезии, но и для всей строительной отрасли в целом. По его словам, для исправления сложившейся ситуации необходимо усилить контроль качества работ на всех этапах, повысить ответственность компаний-застройщиков, ввести минимальный почасовой уровень оплаты труда по специальностям и категориям. Также важно улучшить доступ к госзакупкам для небольших компаний, отрегулировать действующую нормативную базу и т. д.

Заместитель генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов» Сергей Лазарев также считает, что специфика этого сегмента петербургского рынка на данный момент выражается в большом количестве изыскательских организаций в городе и небольшой цене выполнения работ. «Тем не менее, проблема компаний-однодневок не стоит остро, так как для выполнения изысканий, во-первых, требуются допуски СРО, а во-вторых, наша ниша является крайне консервативной – и заказчики привыкают работать «вдолгую» со своими постоянными подрядчиками. Конечно, появляются новые компании, которые пытаются занять свое место на рынке, но получить большой заказ сразу у них не получится», – полагает эксперт.

Попали в сети

По мнению игроков рынка, кроме высокой конкуренции и демпинга, в отрасли геодезии и топографии существуют и специфичные проблемы. Причем некоторые из них касаются прежде всего именно Петербурга.

Начальник отдела топографических работ ОАО «Трест ГРИИ» Ольга Детковская рассказывает, что в настоящее время в городе нет единого банка данных исполнительных чертежей на вновь прокладываемые и уже имеющиеся сети. «Каждая эксплуатирующая организация создает свой банк и ограничивает к нему доступ изыскателей. Также она устанавливает свои монопольные расценки на использование чертежей, сверку сетей, сроки проведения сверки. Справочник базовых цен, на

“**Существует много фирм-однодневок, оказывающих значительное ценовое давление на рынок в сторону снижения стоимости работ**”

который ориентируются специалисты, не предусматривает такие затраты при производстве инженерно-геодезических изысканий. В настоящее время застройщики стараются избежать заключения договора с изыскательскими организациями на выполнение исполнительной топографической съемки, так как нет четкого требования ГАТИ и ГАСН на законодательном уровне производить такие работы. Вследствие всех вышеперечисленных проблем качество инженерно-геодезических изысканий низкое, средние рыночные цены не покрывают затрат на себестоимость работ», – объясняет специалист.

Сергей Лазарев добавляет, что, если говорить о Петербурге, наиболее актуальной проблемой сегодня в топографии – это необходимость согласования сетей в эксплуатирующихся организациях. «Оно может растягиваться на срок до двух месяцев, что неприемлемо для наших заказчиков. Не очень понятно, почему Петербург отстает от Москвы почти на десятилетие в этом направлении. В Москве данная проблема решена давно – и согласования сетей проводятся по принципу «единого окна», – подчеркивает он.

2

месяца может длиться согласование сетей в эксплуатирующихся организациях

мнение

Сергей Лазарев, заместитель генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов»:

– Для улучшения ситуации на рынке изыскательских услуг необходимо организовать на уровне города (профильного вице-губернатора) нормативную базу для создания «единого окна» согласования сетей, например, на базе ГГО КГА СПб. Также следует сформировать нормативную базу для организации фонда архивных данных на территории Петербурга (на данный момент вообще не существует юридической базы, на основании которой изыскатели обязаны сдавать архивы в город), с одновременной качественной проработкой сервисов электронного документооборота, проверки материалов изыскателей и т. д. Это поможет увеличить скорость выполнения изысканий минимум в два раза. Кроме того, важно ужесточить проверки СРО для изыскательских компаний, вплоть до возврата к лицензированию.



Всё под контролем

Виктор Краснов / По мнению экспертов, строительный контроль, при условии его надлежащего проведения, позволяет обеспечить максимально возможное соответствие возведенного объекта изначальному проекту. ➔

Одной из форм обязательной оценки соответствия зданий и сооружений действующим стандартам является контроль строительных работ. Проводить его могут самостоятельно как застройщик или технический заказчик, так и привлеченные для этой работы специализированные организации.

По словам **начальника управления строительного контроля Группы ЦДС Григория Савенко**, будет ли застройщик работать со сторонней организацией, предоставляющей услуги строительного контроля, или создаст такую структуру у себя в штате – зависит от стратегии каждой конкретной компании. По его словам, есть девелоперы, у которых в штате только управленческий коллектив, а все остальные потребности в кадрах закрываются при помощи аутсорсинга. Однако это малораспространенная схема на рынке – и, как правило, применяется в небольших компаниях. Крупные же застройщики создают подразделения контроля в структуре своей компании.

Сама система строительного контроля разделена на несколько этапов или видов. Первый из них, как рассказывает **главный инженер ООО «Испытания. Диагностика. Контроль» Владимир Гуревич**, – это входной контроль проектной документации, в том числе проекта организации строительства (ПОС) и проекта производства работ (ППР). Далее следует входной контроль применяемых материалов и изделий. После него идет геодезический контроль. В частности, в рамках его проводится проверка соответствия положения элементов, частей зданий, сооружений и инженерных сетей проектным требованиям в процессе их монтажа и временного закрепления. Затем – непосредственно сам операционный контроль проводимых строительно-монтажных работ. Приемочный контроль – это итоговая проверка и оценка качества выполненных работ, а также отдельных конструкций и правильности оформления исполнительной документации. Кроме того, может быть задействован инспекционный контроль, предполагающий выборочную дополнительную проверку качества работ и материалов, а также контроль нормативной базы технологических карт, инструкций по качеству и ТБ.

По словам **заместителя генерального директора ООО «Бюро инвентаризации объектов недвижимости» («БИОН») Сергея Шевченко**, в ходе разноплановых исследований экспертами устанавливается реальная картина качества строительства, соответствия строительно-монтажных работ проектной документации, исполнения сроков строительства. Наиболее же распространенные нарушения выявляются в технологии строительства, из-за несоответствия его ГОСТ. Также в ряде случаев используются материалы, качество которых не отвечает проектным требованиям. Кроме того, достаточно часто выявляются нарушения ведения и представления исполнительной документации.

Вперед, к «цифре»

В настоящее время в рамках строительного контроля активно задействуются новые технологии. Если раньше, как отмечает Григорий Савенко, специалисты в этой области работали с простыми

рулетками и уровнями, то сейчас используется современное оборудование: тепловизоры, дальномеры и т. д.

По словам Владимира Гуревича, специалисты в своей работе сейчас активно применяют технологичные методы неразрушающего контроля. Они позволяют своевременно обнаружить повреждения и предпринять меры по дополнительному усилению или реконструкции строений.

Директор направления «Сопровождение строительных проектов» ГК SRG Елена Самсонова отмечает, что в мировой практике существует масса наработок, связанных с цифровизацией процесса строительства и, как следствие, строительного контроля. «Например, в Великобритании невозможно заключить государственный контракт без

новых и с учетом этого чаще всего не хотят, чтобы касающаяся строительства информация покидала стены офиса», – говорит она.

Денежный вопрос

Эксперты отмечают, что стоимость работ в этой сфере рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 468 от 21.06.2010 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

По словам **генерального директора ГК «Высота» Ирины Харченко**, в коммерческом секторе стоимость таких работ в процентном отношении к цене

ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ:

- Входной контроль проектной документации, в том числе ПОС и ППР
- Входной контроль применяемых материалов и изделий
- Геодезический контроль
- Операционный контроль
- Приемочный контроль
- Инспекционный контроль
- Контроль нормативной базы

обеспечения цифрового контроля проведения работ с технологией BIM второго уровня. Широким распространением в России пока не пользуется BIM даже первого уровня. Среди причин, по которым современные технологии при проведении строительного контроля в России не применяются, можно отметить необходимость вести бумажный документооборот. В соответствии с действующим законодательством, основная часть строительных документов должна быть оформлена именно на бумажном носителе. Многие руководители пока еще весьма консервативно настроены относительно IT-методов, не доверяют сохранности передаваемых в электронном виде дан-

проектирования и строительно-монтажных работ составляет 2,5–7%. Сейчас, добавляет она, наблюдается тренд сокращения количества компаний, предоставляющих услуги строительного контроля. В первую очередь с рынка уходят небольшие игроки. «В целом же во время выбора подрядчика для проведения строительного контроля лучше всего ориентироваться на рекомендации специалистов государственного строительного надзора, на количество и качество построенных и введенных в срок в эксплуатацию при содействии данной компании объектов, а также на число профильных сотрудников в штате и их подтвержденную квалификацию», – отмечает эксперт.

Мнение

Владимир Гуревич,
главный инженер
ООО «Испытания.
Диагностика.
Контроль»:



– Участвуя в различных конкурсах на проведение строительного контроля, мы неоднократно сталкивались со случаями, когда на конкурс заявлялись и даже выигрывали компании, деятельность которых даже не связана со строительством, например, мебельная фабрика или компания-однодневка, созданная за месяц до конкурса. Конечно, на стадии рассмотрения документов заказчик вправе отклонить сомнительную организацию, но это занимает время, требует проведения дополнительных конкурсных процедур, из-за этого страдает работа. Очень хорошим выходом является установление таких требований со стороны заказчика, чтобы участник конкурса на выполнение строительного контроля имел сертификат, подтверждающий его деловую репутацию в этой области, располагал аккредитованной лабораторией, имел опыт выполнения аналогичных работ и мог подтвердить его документально.

Основатель компании Modulbau Демид Костерев уверен, что задача строительного контроля – не выявление нарушений, а их предотвращение в начале тех или иных работ. «Основной инструмент сотрудника – его опыт, а далее – уже наличие измерительного оборудования и умение с ним работать. Хороший специалист не следит за подрядчиками, приезжая только по вызову на промежуточные проверки, а участвует в процессе производства работ совместно с прорабом или мастером на участке. Расчет стоимости работ такого специалиста зависит от календаря строительства, который создается в результате подсчета объема предстоящих работ. Однако многие подрядчики срывают сроки, и эксперт находится на объекте до завершения всех работ дольше, чем предполагалось. При этом гонорар остается прежним в связи с жесткими рамками стандартного договора. Поэтому профессиональный специалист всегда помогает подрядчикам выдерживать сроки или нагонять их без потери качества строительного производства», – объясняет г-н Костерев.



Фото: Никита Крючков

Urban Awards: названы лучшие

Петр Опольский / В Санкт-Петербурге состоялось награждение победителей XI федеральной премии Urban Awards 2019. Местом проведения торжественной церемонии стал Дом Бегровых – исторический особняк в самом сердце города.

Праздничная церемония в этом году была оформлена в формате «Вечерний Урбан» – в стилистике вечернего телешоу. К участию был приглашен известный актер и телеведущий Вячеслав Манучаров, а сценарий мероприятия подготовил один из авторов телепрограммы «Вечерний Ургант» Владимир Маркони. Церемония собрала представителей крупнейших компаний Северной столицы, таких как «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», Банк ВТБ, Группа «Эталон», OTIS, «Строительный трест», Glorax Development, Группа RBI, «Авито Недвижимость», «Кортрос», Mitsubishi Electric, «Атлас Девелопмент», «Охта Групп», EKE Group, и еще 250 экспертов рынка недвижимости из разных регионов России.

В welcome-зоне гости познакомились с премьерами года: ЖК «Петровская доми-

нанта» от Группы «Эталон», ЖК Nobelius от «Петербургской Строительной Компании» и Grand House от Glorax Development. Обладатели званий «**Девелопер года**» (Группа «Эталон»), «**Риэлтор года**» (АН «Этажи»), «**Персона года**» (генеральный директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич), а также **Гран-при Санкт-Петербурга среди жилищных проектов** (ЖК Futurist от RBI) определялись голосованием участников церемонии. Первенство в остальных позициях присуждалось по итогам многоэтапной экспертизы, проведенной членами жюри премии. В качестве независимого консультанта свои услуги любезно предоставила международная фирма PwC. Всего награды присуждались в 33 номинациях. Победителем в номинации «**Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры Петербурга и Ленобласти**» стал также ЖК Futurist. **Комплексом года с лучшей архитектурой Петербурга и Ленобласти** признан Art View House от «Охта Групп». Этот же объект стал обладателем премии и в номинации

«**Жилой комплекс года элит-класса Петербурга**».

Также победителем сразу в двух номинациях признан ЖК NEWПИТЕР компании «Строительный трест». Его отметили как **лучший проект комплексного развития территорий Петербурга и Ленобласти**, а также как **лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Ленобласти**. **Лучшим строящимся жилым комплексом комфорт-класса Петербурга** признан квартал Ariosto! ГК «Арсенал-Недвижимость».

В номинации «**Жилой комплекс года комфорт-класса Ленобласти**» победителем стал голландский квартал «Янила» ГК «Ленстройтрест». В **аналогичной номинации по Северной столице** – «Дом на набережной» компании «Северный город». ЖК «VEREN PLACE Советская» от Veren Group отмечен в номинации «**Жилой комплекс года бизнес-класса Петербурга**». Среди строящихся объектов в этом сегменте городского рынка победил ЖК «Петровская Доминанта» Группы «Эталон». В номинации «**Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Петербурга**» победа досталась клубному

Фото: Никита Крючков



дому Esper Club от ГК «Еврострой».

Не ушли без наград и девелоперы сегмента апартаментов. **Лучшим городским апарт-комплексом** в комфорт-классе признан Valo (первая и вторая очереди) ООО «Галс», а в бизнес-классе – апарт-отель YE'S Marata от ГК Pioneer.

В номинации «**Лучшая идея проекта в Петербурге и Ленобласти**» победителем назван проект Ligovsky City компании Glorax Development. Внеконкурсная награда от партнера премии, компании «Мицубиси Электрик (РУС)», – «За использование современных технологий в девелопменте» – досталась ЖК Fusion Группы «Эталон».

Самым экологичным жилым комплексом элит-класса признан клубный «Дом на Набережной» компании «Энтазис» (Пенза). Победителем в **аналогичной номинации среди апартаментов** стала

клубная резиденция класса de luxe – Reef Residence (Сочи) от компании «Ферро-Эстейт». Эти награды присуждались по итогам экологической экспертизы. Победителем в номинации «**Устойчивое развитие в строительстве**» признан жилой дом «Культура» от ООО «РадиоПолис» (Хабаровск). Награды в номинациях, аналогичных петербургским

и ленобластным, были также присуждены и региональным проектам. Победителями признаны ГСК «Арбан» (Красноярск), Acops Group (Екатеринбург), «Атлас Девелопмент» (Екатеринбург), «Партнер-Строй» (Тюмень), «УралДомСтрой» (Ижевск), ГК «КамаСтройИнвест» (Казань), «Энтазис» (Пенза), «Юг-Недвижимость» (Сочи).

справка

Премия Urban Awards была учреждена в 2009 году. Постепенно Urban Awards значительно расширила охват исследования рынка новостроек и включила в экспертизу объекты Санкт-Петербурга, Ленобласти и регионов, были учреждены отдельные номинации среди строящегося жилья и апартаментов, а также по классам. Одновременно более строгими стали и критерии оценки: увеличились требования к архитектуре и техническому оснащению, инфраструктуре и благоустройству среды, экологичности, инвестиционной привлекательности и окупаемости. С 2018 года петербургская и федеральная премия и московская проходят отдельно. Организатор – портал Urbanus.ru. «Строительный Еженедельник» выступил партнером Urban Awards 2019.

Найдите сотрудника на hh.ru за 24 часа

hh

0+

* За 24 часа можно зарегистрировать компанию на сайте, найти резюме, пригласить кандидатов на собеседование, при условии, что сайт работает нормально, а компания прошла регистрацию и оплатила услуги.

Фото: Максим Дынников



Нам песня строить и жить помогает!

Творческий конкурс строителей «Нам песня строить и жить помогает» – самый молодой проект в программе мероприятий Дня строителя. Он появился в прошлом году и сразу стал одним из самых ярких событий главного отраслевого праздника. Проект реализуется при поддержке холдинга Setl Group и лично председателя Совета директоров компании Максима Шубарева.

Ульяна Зими́на / В Санкт-Петербурге подвели итоги второго творческого конкурса строителей «Нам песня строить и жить помогает». 📸

Победитель – Алевтина Обухова, менеджер компании «Петербургская Недвижимость» (Setl Group) – исполнит сольный номер на сцене СКК «Ледовый дворец» 8 августа на праздничном концерте, посвященном Дню строителя.

Выбору победителя предшествовал долгий путь. Конкурс стартовал в январе, до мая принимались творческие заявки. Всего в этом году в адрес организаторов пришло больше тридцати заявок конкурсантов, из которых первый тур преодолели двенадцать, сформировавшие «Золотую дюжину – 2019».

Как только финалисты были определены, началась работа с наставником. Второй год, с момента основания конкурса, «Золотую дюжину» курирует ILLIO, исполнитель итальянской музыки и автор проекта Musica dell'anima. Наставник помог претендентам на победу определиться с репертуаром, создал для каждого свой неповторимый образ, поставил концертные номера, которые и были представлены на суд жюри.

4 июля во дворце «Олимпия» состоялся очный тур – гала-концерт. Жюри конкурса составили вице-губернатор Петербурга Николай Линченко, залуженная артистка России Татьяна Буланова, генеральный директор Setl City Илья Еременко, ILLIO. Председатель жюри – заслуженный дея-

тель искусств России, лауреат премии Правительства Петербурга Геннадий Шагаев, который на протяжении более чем десятилетия является режиссером праздничного концерта ко Дню строителя.

Перед началом конкурсной программы к зрителям и конкурсантам обратился Илья Еременко. Он отметил, что холдинг Setl Group с большим удовольствием поддерживает творческий конкурс, и выразил уверенность, что проект будет развиваться, расти и становиться еще более ярким. Татьяна Буланова пожелала конкурсантам справиться с волнением, ведь это не просто конкурс, а настоящий праздник песни. По окончании гала-концерта певица отметила: уровень вокальных данных участников высок – настолько, что принимать решение о победителе было очень непросто.

Выступления «Золотой дюжины – 2019» оценивались по 10-балльной системе по двум критериям – вокальные данные и артистизм. И вот итоги.

По решению жюри победителем второго творческого конкурса «Нам песня строить и жить помогает» стала Алевтина Обухова, менеджер-консультант ЦРП «Петербургская Недвижимость», выступающая под псевдонимом Аля Гарсиа. Она обожает музыку, ведет отличный музыкальный блог в Instagram, занимается йогой,

успешно и с улыбкой продает квартиры и, конечно, поет.

Алевтина Обухова – Аля Гарсиа получила право выступить на сцене СКК «Ледовый дворец».

Как рассказал зрителям вице-президент Российского Союза строителей в СЗФО, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бригов, вместе с Алевтиной Обуховой на концерте, посвященном главному отраслевому празднику, выступят звезды российской эстрады Василий Герелло, Татьяна Буланова, Юрий Лоза, Алексей Кортнев, Тимур Родригес. Хедлайнер концерта – Полина Гагарина, прекрасно выступившая на концерте «Алые паруса».

Все финалисты второго творческого конкурса строителей «Нам песня строить и жить помогает» отмечены памятными знаками и приглашены на концерт в Ледовый дворец. Там в их исполнении прозвучит «Марш веселых ребят», строка из которого стала названием конкурса.

Во время концерта шло зрительское голосование. Гостям мероприятия при входе выдавались флаеры для голосования, которые были собраны по окончании выступлений конкурсантов. Результаты подсчета голосов озвучил ILLIO – приз зрительских симпатий гости концерта

отдали музыкальному коллективу Группы «Эталон». Этот ансамбль был образован буквально три месяца назад, в марте этого года, но уже вполне окреп и стал замечательной творческой единицей. В его составе восемь сотрудников компании – инженеры, менеджеры по продажам, геодезисты и другие специалисты.

Специальными гостями концерта стали победители первого конкурса: дуэтом спели Алина Шеенкова и Евгений Лихардов («Группа ЛСР»), а также Ренат Султанов (компания «Рентал Строй»). Еще один особый гость, встреченный зрителями с необычайной теплотой, – это девятилетний Максим Курочкин, победитель вокального конкурса «Новые голоса», который организует компания «Главстрой Санкт-Петербург». Он исполнил песню «Джамайка».

Программа мероприятий к празднику «День строителя – 2019» в Санкт-Петербурге стартовала и продолжается. Строителей ждут церемонии награждения за добросовестный труд, спортивный праздник «За труд и долголетие», награждение победителей конкурса рисунков «Мои родители – строители!», велопробег. И конечно, праздничный концерт в Ледовом дворце 8 августа – это центральное событие программы.

Фото: Максим Дынников



Фото: Максим Дынников



Фото: Максим Дынников





**Новый
Леснер**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Респектабельный и комфортный дом
от надежного застройщика*



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

Срок сдачи: IV квартал 2021 г.

*ЖК «Новый Леснер»
отличает:*

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



ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

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

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

Представительство на объекте:
т. +7 921 951-67-42

* Среди соседних новостроек

25 ЛЕТ НА РЫНКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

МОДУЛЬНЫЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУНКТЫ СиТерМ®

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В конечном счете это экономия и времени, и затрат.

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

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



Санкт-Петербург, (812) 327 25 94
Петрозаводск, (8142) 566 266
Москва, (499) 681-18-67

www.cinto.ru

