



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

События

Немецкая компания Henkel открыла новое производство сухих строительных смесей в Тосно Ленинградской области.

Henkel добавит смесей, стр. 3



Инвестиции

Роман Голованов, глава Комитета по инвестициям, считает благоприятный инвестиционный климат одним из условий эффективного развития города:

«Главное – повышение инвестиционного капитала Петербурга», стр. 5



фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

Фото: <https://asninfo.ru/>



Неспешная оцифровка

Цифровизация строительного рынка продвигается крайне медленно – у игроков рынка нет стратегии трансформации бизнеса, не хватает цифровой культуры. (Подробнее на стр. 12-13) ➔

КВАРТИРЫ 2.850
с полной отделкой от 2 млн руб.

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ / ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект», Ф3-214. Подробная информация и проектная декларация на сайте ognizaliva.ru

БФА DEVELOPMENT +7 812 421 7209 ognizaliva.ru

РЕКЛАМА

Флагман современных технологий управления жилым фондом

Москва и Санкт-Петербург

20 лет на рынке

8-812-394-61-18
8-812-347-51-10
8-911-031-32-65

<https://www.dombalt.ru/>

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус! - в готовых домах - в строящемся доме

670-01-01 www.otdelstroy.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ

РЕКЛАМА

«Арт-фасад»
группа компаний

www.art-facade.ru
+7 (812) 944-83-14

Арт-фасады
Оформление фасадов. Концепции и роспись.

Благоустройство
Общественные пространства и уличная мебель.

Интерьеры
Общественные, коммерческие, выставочные интерьеры и МОП.

Арт-объекты
Малые архитектурные формы и декораций.

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 Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Михаил Николаевич Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya.olga@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Ирина Журова, Лидия Туманцева, Елена Зубова
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 Редута, Татьяна Кашенцева
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 «Объект», «Рынок жилья», «Коммерческая недвижимость», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. **Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.** Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 110
Подписано в печать по графику 13.09.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 13.09.2019 в 17:00



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



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



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



JOY
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата номера



Сергей Веселов, генеральный директор компании Development Systems:

«Цифровые технологии должны восприниматься как обновление производственной платформы, а не внешнее украшение».

Подробности на стр. 12–13



коротко

Ввод жилья

В августе жилой фонд Петербурга вырос на 199 тыс. кв. м

Фото: Никита Крючков



За август 2019 года в Петербурге сданы в эксплуатацию 199,3 тыс. кв. м жилья – восемь домов на 4,3 тыс. квартир. Больше всего жилья построено в Московском районе – 79,8 тыс. кв. м (три дома на 1,7 тыс. квартир), а также в Невском (44 тыс. кв. м) и Приморском (43,6 тыс. кв. м). Как ранее отмечалось на заседании городского правительства, в Петербурге сократились объемы жилищного строительства, по итогам первого полугодия – на 24,8% относительно первой половины 2018 года.

СРО

Четыре СРО Петербурга и Ленобласти попали под внеплановые проверки Ростехнадзора

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) запланировала внеплановые проверки саморегулируемых организаций на IV квартал 2019 года. Предполагается проверить 20 строительных СРО, в том числе четыре в Петербурге и Ленобласти: Ассоциация инженеров-изыскателей «СтройПартнер», Ассоциация инженеров-изыскателей «Инженерная подготовка нефтегазовых комплексов», Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков», Саморегулируемая организация Союз «Строители Петербурга».

Льготное жилье

ЛеноблАИЖК завершило первый дом для льготников

ЛеноблАИЖК завершило первый дом по программе «Жилье для российской семьи» – жилой комплекс «Кировский посад» на улице Новая, 25, в Кировске. Девятиэтажный корпус площадью 10 тыс. кв. м возведен на участке в 0,7 га.

Дом рассчитан 184 квартиры площадью от 36 до 98 кв. м, они сдаются с предчистовой отделкой. 147 квартир продано по сниженной цене – 35 тыс. рублей за 1 кв. м – льготным категориям граждан: молодым семьям, сотрудникам учреждений науки, культуры, здравоохранения, переселенцам в Ленинградскую область по программе поддержки соотечественников за рубежом и т. д. (всего более десяти категорий граждан и семей). Жилой квартал «Кировский посад» возводится на участке площадью 13,5 га. Строительство разбито на четыре очереди. По расчетам, в квартале будут проживать около 3 тыс. человек. Кроме жилых корпусов с подземными парковками, планируется построить школу, детский сад, многоуровневый паркинг на 400 машино-мест, несколько детских и спортивных площадок и велосипедные дорожки. Застройщик – стопроцентная дочерняя структура областной администрации.

Торги

Петербургское УФАС аннулирует торги на строительство поликлиник

Фото: https://lmokey8.ru/



Петербургское управление Федеральной антимонопольной службы потребовало аннулировать итоги повторных торгов по заказу СПб ГКУ «Фонд капитального строительства» на строительство детской поликлиники в Красном Селе и поликлиники для взрослых в Коломягах. Такие же торги уже проводились, однако заказчик не подписал договор с победителем предыдущих торгов. Однако, поясняют антимонопольщики, заказчик не имел права повторно проводить запрос предложений. Обе поликлиники планировалось ввести давно, однако подрядчики – компании «БалтЭнерго» и «Улмис» – сорвали сроки, договоры с ними город расторг. Затем два конкурса были признаны несостоявшимися. В конкурсе на достройку поликлиники в Красном Селе победитель отказался заключать контракт – по мнению УФАС, подряд должен был получить второй участник конкурса. Аналогичная ситуация произошла на конкурсе по строительству

поликлиники в Коломягах. Интересно, что в обоих конкурсах вторым участником выступало ООО «Энерго строительная компания», которое по предписанию УФАС может получить оба подряда.

Банкротство

Госкомпании «Карелэнергоресурс» опять грозит банкротство

Фото: https://karelinform.ru/



Арбитражный суд Карелии принял к рассмотрению заявление о банкротстве государственной структуры «Карелэнергоресурс». На сей раз претензии имеет поставщик, компания ТСО-1. Кроме того, заявления в арбитраж подали ТСО-2 и РСО. Попытки обанкротить «Карелэнергоресурс» уже предпринимала компания «Питэр Пит» за долги по договорам энергоснабжения, однако затем отказалась от претензий. Также добивались банкротства МУП «Горводоканал», компания «Каскад», ООО «Межмуниципальное предприятие «Коммунальщик» и ООО «Трейд Мастер». Как сообщают республиканские СМИ, ранее гендиректор компании «Карелэнергоресурс» Дмитрий Бувевич признавал долги предприятия перед рядом партнеров, однако заявлял, что со всеми кредиторами ведутся переговоры о заключении мировых соглашений. Это позволяет избежать банкротства.

Цифровизация

Ленобласть предлагает перейти на электронную оплату ЖКУ

Единый информационно-расчетный центр Ленобласти предлагает отказаться от бумажных квитанций по оплате ЖКУ в пользу электронных, которые можно отправлять по электронной почте. Открыть «личный кабинет» можно на портале ЕИРЦ или в мобильном приложении «ЕИРЦ ЛО». На личный адрес электронной почты регулярно будут приходить квитанции на оплату услуг. По данным ЕИРЦ, из 880 тыс. клиентов только 6 тыс. готовы перейти на электронные платежные документы. А «личный кабинет»

на портале имеют не более 10% граждан. Руководитель ЕИРЦ Ленобласти Денис Шабарин называет цифровизацию одним из механизмов разумного использования природных ресурсов – сейчас для распечатки 500 тыс. бумажных квитанций надо вырубить 528 деревьев. Кроме того, доставка электронных квитанций происходит мгновенно. А отказаться от электронной версии в пользу бумажной никогда не поздно.

Нацпроекты

Калининградская область предложила субсидировать инженеринговые компании

Власти Калининградской области предлагают выделять государственные субсидии инженеринговым компаниям, чья деятельность связана с оптимизацией производственных процессов. Субсидии помогут повысить эффективность производства и увеличить число используемых передовых технологий. Средства предполагается выделять в рамках нацпроекта «Производительность труда и поддержка занятости» уже со следующего года. Как сообщает «Российская газета», сейчас в Калининградской области разработкой решений по автоматизации рабочих процессов занимается Балтийский инженеринговый центр машиностроения (БИЦМ) при БФУ им. Иммануила Канта. Также в прошлом году в Калининграде открылось представительство одной из крупнейших в мире инженеринговых компаний – АВВ.

Технологии

Н+Н начала поставлять «Петровичу» клей для кладки газобетонных блоков

Компания Н+Н начала поставки инновационного продукта – клея Н+Н LimFix – в сеть строительных центров СТД «Петрович» на всей территории СЗФО. Особенность клея – возможность выполнять кладку из газобетонных блоков круглый год. Кроме того, он позволяет ускорить строительные работы: к следующему этапу обработки стен можно приступать уже через два часа, сообщает компания Н+Н.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru



Henkel добавит смесей

Виктор Краснов /

В Ленобласти компания Henkel открыла завод по выпуску сухих строительных смесей. Немецкие производители считают, что предприятие поможет им закрепить свою долю в данном сегменте на рынке СЗФО. ➔



Фото: Никита Крюков

В городе Тосно Ленинградской области 11 сентября немецкий химико-промышленный концерн Henkel открыл завод по производству сухих строительных смесей (ССС). Он расположен на территории действующего предприятия по выпуску бытовых и промышленных клеев, в том числе под брендом «Момент». Инвестиции в проект составили 10 млн евро. Предприятие будет выпускать 26 видов продукции под торговой маркой CERESIT. Объем производства составит 80 тыс. т про-

дукции в год с перспективой увеличения до 125 тыс. т. Уровень локализации сырьевых компонентов (песок, щебень и т. д.) составит более 90%. На заводе будут работать в две смены около 45 сотрудников. Новое производство СССР для Henkel – шестое в России. В настоящее время аналогичные заводы открыты в Коломне, Ставрополе, Ульяновске, Челябинске и Новосибирске. Представители немецкого концерна считают, что новая производственная точка

поможет им закрепить свое присутствие в сегменте СССР на рынке Северо-Запада. По их словам, на данный момент они входят в топ-5 компаний по объемам реализуемой продукции в данном сегменте в СЗФО. Ориентироваться в продажах предполагается как на строительные и дорожные организации, так и на частных лиц, реализация смесей для которых будет проходить через DIY-торговые сети. По словам **корпоративного старшего вице-президента**

работает 25 лет, в регионе и в соседнем Петербурге идет активное строительство, кроме того, комфортная инвестиционная обстановка. Новое предприятие оптимизирует внутренние логистические потоки и сократит время доставки продукции потребителям.

Первый заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти Антон Финогоменов отметил, что появление такого производства усиливает конкурентные преимущества 47-го региона и всего СЗФО в строительной отрасли. «Сухие строительные смеси – это тот продукт, где логистическое плечо очень важный компонент себестоимости. Соответственно, данный фактор будет способствовать дальнейшему развитию здоровой конкуренции в среде производителей. Для нас очень важно, чтобы хорошие ценовые условия на материалы были в промышленном, жилищном и индивидуальном строительстве», – подчеркнул он. Напомним, в настоящее время в Петербургской агломерации открыты производства СССР компании «Крепс», «Петролит», «Ремикс», YES, Knauf и др. Потребление сухих строительных смесей, отмечали некоторые предприниматели, после 2014 года «просело» и только в прошлом году начало вновь



Площадь предприятия – 8,5 тыс. кв. м

расти. В настоящее время покупателями наиболее востребованы универсальные бюджетные смеси.

Александр Зайцев, генеральный директор Henkel Bautechnik (подразделение компании, выпускающее материалы для ремонта и строительства), сообщил, что с начала года в целом по России рынок сухих смесей прибавил 2–3%. «Для нашей отрасли это позитивно. По итогам второго полугодия мы ожидаем небольшую просадку, но все же останемся в плюсе. Более качественная положительная динамика должна вернуться в начале следующего года. Все игроки рынка заинтересованы сделать свой продукт более качественным и удобным в использовании. Конкуренция в данном направлении будет расти», – добавил он.



Объем инвестиций в проект – около 10 млн евро

строительного направления подразделения Adhesive Technologies компании Henkel Марка Дорна, выбор новой локации в производстве СССР неслучаен. В Ленобласти компания успешно



Объем производства – 80 тыс. тонн продукции в год



БЭСКИТ

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



МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)



ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов



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



Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства



26 лет экспертной деятельности

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

РЕКЛАМА



Нева трейд

— лифты для города



+7 (812) 718-80-60
info@mlmnevatrade.ru

**Технологии
высокого подъема!**

197227, Санкт-Петербург
б/ц «Балтийский Деловой Центр»,
ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А, эт. 18

РЕКЛАМА

«Умные города» – новая комфортная среда

Вера Чухнова / Российские регионы все активнее включаются в проект «Умный город». Подключаются телекоммуникационные компании, используется опыт Японии и Франции. ➔

«Умный город» входит в нацпроект «Цифровая экономика Российской Федерации». Главный принцип его реализации: «умный город» – «умная улица» – «умный дом».

Стандарт проекта «Умный город» Министерство строительства и ЖКХ РФ утвердило в марте 2019 года. На него ориентируются города-участники проекта диджитализации городского хозяйства.

Минстрой РФ собирается до 2024 года в рамках проекта «Умный город» трансформировать города с агрессивной средой в экологичное и комфортное для жизни пространство. Центр городского управления станет интеллектуальным – единый пульт, диспетчерская служба города будет оснащена электронной базой актуальных сведений о параметрах функционирования города. Предполагается, что работа пульта синхронизируется со всеми экстренными службами и организациями, отвечающими за работу городской инфраструктуры. Также частью идеологии является вовлечение граждан в решение вопросов городского развития посредством цифровых платформ, внедрение систем интеллектуального учета ресурсов и многое другое.

Smart city от финансов

Крупнейший игрок финансового рынка страны, Сбербанк, уверенно вписался в реализацию проекта. Причем не только в части обеспечения безналичного пространства горожан. Банк активно трансформируется в экосистему, развивает нефинансовые сервисы для физических и юридических лиц, и по направлению smart city банку есть что предложить. Среди предложений Сбербанка можно найти как комплексный пакет решений для «Умного города» с нуля, так и отдельные компоненты, которые интегрируются

ФОТО: HTTPS://BERP.LONNMAO.RU/



в уже существующую систему. Дочерние компании банка специализируются в том числе на разработках в области цифровых технологий.

В числе основных приоритетов в рамках программы банк называет «комфортную среду граждан» и предлагает сервис «Активный горожанин» и интеллектуальный центр городского управления. Эти решения позволяют вовлечь граждан в обсуждение вопросов городского развития, создавать электронные обращения, которые информируют региональные органы власти о появившейся проблеме (яма на дороге, открытый люк, разрушен забор, сосульки на кровле и т. п.), а главное, контролировать в автоматическом режиме исполнение заявок потребителей и устранение аварий.

Немаловажен вопрос безопасности среды. Внедряются аналитические системы мониторинга состояния зданий, обнаружение объектов, представляющих потенциальную опасность и многое другое. Безопасная «умная остановка» оснащена

системой видеонаблюдения и тревожной кнопкой, здесь можно зарядить гаджеты и мониторить передвижения общественного транспорта в режиме онлайн. Датчики и встроенные элементы, которыми оснащены объекты, позволяют вести мониторинг экологической обстановки, погодных условий.

Также у Сбербанка и его дочерних компаний есть собственные решения по управлению транспортом и движимыми объектами, управлению объектами коммерческой, жилой и муниципальной недвижимости, контролю потребления и качества ресурсов, управлению освещением. Структуры банка стремятся к реализации проектов, финансируемых не только из бюджета, но и к реализации энергосервисных контрактов.

В планах Минстроя – внедрить в ЖКХ интеллектуальные системы учета расходов коммунальных ресурсов, в том числе с онлайн-передачей данных. Этот сервис у Сбербанка также в работе. «Умное ЖКХ» можно отнести к более глобальным

системам, которые при постоянном мониторинге работы всех показателей позволяют выявлять зоны нерационального использования ресурсов и минимизировать их. Сервис аккумулирует данные, анализирует их и усовершенствует работу всех систем на базе искусственного интеллекта.

Решение «Цифровой двойник» города или квартала позволяет создать в виртуальном пространстве копию инфраструктуры объекта, на которой можно тестировать нововведения, не нарушая работы основной системы. Также в случае какого-либо чрезвычайного происшествия этот двойник позволяет быстро восстановить работоспособность действующей инфраструктуры.

Старт «пилотов»

К июлю текущего года 62 субъекта РФ утвердили паспорта проекта «Умный город».

В рамках ПМЭФ-2019 подписано несколько соглашений. В частности, соглашение о развитии Пушкинского района Петербурга с использованием технологий «умного города» – между Смольным, УК «СТАРТ Девелопмент», Университетом ИТМО и ПАО Сбербанк.

На V Восточном экономическом форуме подписаны соглашения о сотрудничестве в сфере цифровизации и развития комфортной среды в «умных городах» между ПАО Сбербанк и Правительствами Кемеровской, Амурской и Магаданской областей, Приморского края.

Пилотный проект запускается в Сыктывкаре в Республике Коми по нескольким направлениям: внедрение smart-систем в ЖКХ, формирование комфортной и безопасной жилой среды, цифровизация строительства и территориального планирования, развитие транспортных систем.

мнение

Сергей Колесников,
BIM Integration
Manager, AECOM
(Санкт-Петербург):



– Что могут дать BIM-технологии «умному городу»? В идеальном «умном городе» технологии постоянно самосовершенствуются за счет непрерывной обработки поступающих данных о жизни города и образуют симбиоз с процессом планирования и организации городского пространства:

они встречают жителей, образуя единую экосистему, отвечая за все аспекты жизни человека – от передвижения на общественном транспорте, сокращения энергоресурсов до переработки мусора.

Современный город сегодня невозможно представить без smart-проектирования. Применение BIM позволяет моделировать и рассчитывать износ и возможные разрушения зданий в процессе будущей эксплуатации; проектировать их реконструкцию, ремонт или снос; при проектировании здания в виртуальном режиме координировать и согласовывать информацию из различных

источников, заранее проверять функциональную пригодность и эксплуатационные качества зданий, управление жизненным циклом строительных объектов, прилегающих территорий и инфраструктуры. Это позволяет своевременно выявлять риски, связанные с фактическим строительством сооружений, и корректировать проект под будущее окружение.

BIM-модели – кирпичики для развития «умных городов» и урбанизации, интеграция с геопространственными технологиями и сервисами позволяет превращать совокупность BIM-моделей отдельных зданий

в цифровые модели городов с «умной» бизнес-аналитикой, качественными сервисами, повышающими уровень комфорта жителей города, и системами принятия ситуационных решений в реальном времени.

Стоит отметить, что и инфраструктура smart-сити влияет на все ее составляющие, уже сейчас отдельные сервисы «умных городов» дают BIM-технологии невероятные возможности для анализа и позволяют нашим специалистам выпускать проект, вписываемый в городскую инфраструктуру максимально продуманным, и делать применяемые решения – умными.

18+

100+ FORUM RUSSIA

VI Международный форум и выставка высотного и уникального строительства

29 октября – 1 ноября 2019
Екатеринбург

www.forum-100.ru

РЕКЛАМА

ГУИОН кадастр оценка архитектура проектирование
Работаем с 1927 года

ПИБ

АКЦИЯ! ЦЕНЫ СНИЖЕНЫ!
ДО 15 НОЯБРЯ 2019 ГОДА

**НА ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ
НА САДОВЫЕ И ЖИЛЫЕ ДОМА НА САДОВЫХ УЧАСТКАХ
ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН + ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
= 15 ТЫС. РУБ.**
НА ЛЮБОЙ ДОМ В СПБ И ЛО

ЕДИНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ НОМЕР: 777-5-111
www.GUION.SPB.RU

vk.com/guion facebook.com/guion.spb

РЕКЛАМА

Роман Голованов: «Главное – повышение инвестиционного капитала Петербурга»

Михаил Добрецов / Благоприятный инвестиционный климат – одно из неперенных условий для динамичного и эффективного развития городского хозяйства. О том, что делается для повышения инвестиционной привлекательности Северной столицы, о сферах интереса иностранных инвесторов, реализации проектов государственно-частного партнерства и многом другом «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Роман Голованов. 📌

– **Роман Алексеевич, Петербург в последние годы улучшает свои показатели по инвестиционной привлекательности и комфортности ведения бизнеса. Какие меры дали такой результат? И что еще планируется сделать для улучшения инвестиционного климата в городе?**

– Еще несколько лет назад Петербург не входил даже в двадцатку лидеров Национального рейтинга Агентства стратегических инициатив (АСИ) по состоянию инвестиционного климата. Задача, которая стояла перед всем инвестиционным блоком, заключалась не только в повышении статуса города и его конкурентных преимуществ, но и в налаживании эффективных связей между властью и бизнесом.

В результате был сделан качественный скачок, что позволило нам войти в топ-5 рейтинга АСИ – в большей степени это результат успешного внедрения системы поддержки инвестиционного процесса

Так, рабочими группами Штаба по улучшению условий ведения бизнеса при губернаторе Петербурга регулярно рассматриваются вопросы и предложения, поступающие от предпринимателей, разрабатываются законодательные предложения. Для инвесторов, получивших статус стратегического инвестиционного проекта Петербурга, действуют налоговые льготы, а оперативное сопровождение по принципу «единого окна» на базе СПб ГБУ «Управление инвестиций» ускоряет и упрощает запуск бизнес-инициатив.

Перспективное развитие в этой сфере, безусловно, связано с реализуемой правительством города Стратегией социально-экономического развития Петербурга на период до 2035 года. Прилагаются все усилия, чтобы Северная столица развивалась как комфортный и открытый город, с курсом на внедрение smart-технологий с высоким уровнем доходности инвестиций. Акценты делаются на благоустройство, формирование комфортной городской среды и создание общественных пространств для горожан, развитие транспортной инфраструктуры и строительство социально значимых объектов.

– **Сохраняется ли интерес зарубежных инвесторов к Петербургу? В каких сферах он проявляется?**

– На международном рынке Петербург всегда будет объектом внимания иностранных партнеров, так как город обладает уникальным потенциалом – геополитическим, экономическим и логистическим. Кроме того, Петербург признан одним из наиболее популярных туристических центров не только России, но и всего мира. Все это в совокупности создает позитивный имидж городу и способствует укреплению конкурентных преимуществ для иностранных инвесторов.

Наших зарубежных партнеров привлекают прежде всего крупные проекты Петербурга в транспортной сфере, промышленности, здравоохранении, освоении территорий. Мы всегда открыты для обмена опытом и налаживания контактов с зарубежными коллегами. Так, уже много лет Петербург принимает участие в крупнейшей международной инвестиционной

Фото: Роман Кутапов



“

Петербург всегда будет объектом внимания иностранных партнеров, так как город обладает уникальным потенциалом

выставке MIPIM, которую можно назвать идеальной площадкой для знакомства с новыми возможностями и ключевыми мировыми участниками рынка.

Усиление позиций города на международном рынке можно отследить и по экспертным оценкам. В августе международное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило долгосрочный кредитный рейтинг Петербурга до «BBB», а это свидетельствует о серьезном уровне доверия к экономике города и потому положительно повлияет на приток иностранных инвестиций.

– **Приходят ли к нам иногородние инвесторы? Чем они интересуются и как оценивают инвестиционный климат в городе?**

– Могу отметить, что сейчас в городе ведется работа над целым рядом проектов федерального значения, среди которых особенно хочу отметить арт-парк «Тучков буян», который планируется реализовать вместо Судебного квартала рядом с проспектом Добролюбова на Петроградской стороне, и создание рекреационного кластера Кронштадта. Это уникальные по своему масштабу проекты, и разумеется, их

успешно масштабирован – и не только в Петербурге, но и в других регионах.

Государственно-частное партнерство имеет большой потенциал для комплексного развития города и позволяет воплощать не только крупные инфраструктурные проекты, но и создавать не менее важные социальные объекты. К примеру, это соглашение о создании и эксплуатации дома-интерната для пожилых людей в Репино, перинатального центра на улице Вавиловых в Калининском районе, консультативно-диагностического центра в Шушарах.

– **Правительство Петербурга выделяет инвесторам земли целевым назначением под важные для города проекты. Что делается в этой сфере сегодня? Проходила информация, что спортивные объекты будут исключены из перечня приоритетных; какова будет политика в их отношении?**

– Правительство Петербурга еще в 2018 году одобрило механизм целевого выделения инвесторам объектов культурного наследия для реализации проектов по их реконструкции и приспособлению для современного использования. Это не только поможет сохранить исторические постройки от обветшания, но и обеспечит город необходимой современной инфраструктурой, в том числе гостиничной, спортивной, развлекательной и социальной.

На данный момент мы работаем над созданием юридических инструментов контроля за инвестиционной деятельностью на территории объектов наследия, что будет способствовать поставленной задаче развития города за счет привлечения частного капитала.

Хочу отметить, что создание спортивной инфраструктуры, наравне со здравоохранением и социальными и культурными объектами, является одним из приоритетных направлений инвестиционной деятельности в Петербурге – и исключение этого важного для качества жизни и здоровья горожан направления не планируется.

– **Какие проекты сейчас претендуют на получение статуса стратегических для Петербурга? Вообще, планируется ли появление в городе новых знаковых проектов, по масштабам сопоставимых с «Лакта Центром», ЗСД, стадионом на Крестовском острове и т. п.?**

– Сегодня на получение статуса стратегического инвестпроекта Петербурга претендуют ряд проектов в различных отраслях – от логистики до медицины. Как пример, можно отметить знаковый проект Широкой магистрали скоростного движения, которая в перспективе должна связать ЗСД с Мурманским шоссе и стать одной из основ мощного транспортного каркаса в Петербурге.

Главное для нас сейчас – повышение инвестиционного капитала Петербурга с помощью поиска верных решений, реализации инновационных и стратегических проектов и привлечения надежных партнеров. Я считаю, что это залог успешного будущего Северной столицы.

реализация во многом зависит от профессионализма и опыта инвестблока правительства и профильных структур.

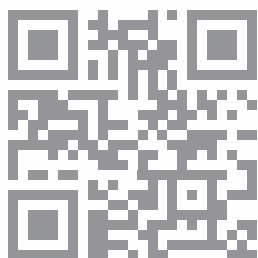
– **Комитет занимается, в частности, проектами государственно-частного партнерства (ГЧП). Развитию этой сферы сейчас уделяется пристальное внимание и на федеральном уровне. Что сейчас делается в этой области, какие проекты уже реализуются, какие инициативы?**

– Город непрерывно и системно формирует наиболее эффективные условия и механизмы реализации проектов государственно-частного партнерства. Сейчас на территории Петербурга в активной стадии реализации крупные транспортные проекты ГЧП: Западный скоростной диаметр, развитие аэропорта «Пулково», дорожная инфраструктура на территории Пушкинского района.

Конечно же, стоит упомянуть и еще один ГЧП-проект, который буквально несколько недель назад был запущен в полную мощность – трамвайные линии «Чижик» в Красногвардейском районе. Это первый такой опыт в стране. Надеюсь, он будет

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

NEWПИТЕР

ЛУЧШИЙ
ИЗ ЛУЧШИХ*КВАРТИРЫ
В КИРПИЧНЫХ
ДОМАХот 78 000
руб./м²ЛО, пос. Новоселье
«Проспект Ветеранов»
СРОК СДАЧИ ПОЭТАПНЫЙ:1–6-й лоты – заселены, 7-й лот – построен,
10-й лот – IV кв. 2019 г., 8–9-й лоты – IV кв. 2020 г.Ремесленная ул., д. 21, стр. 1
«Спортивная»пр. Тореза, 77 «Удельная»
СРОК СДАЧИ: III кв. 2019 г.Малая Бухарестская ул. /
Дунайский проспект «Купчино»
СРОК СДАЧИ: 1-я очередь –
IV кв. 2020 г., 2-я очередь – IV кв. 2021 г.ЛО, Кудрово, мкрн Новый Оккервиль
«Улица Дыбенко»
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2021 г.ЛО, Кудрово, мкрн Новый Оккервиль
«Улица Дыбенко»
СРОК СДАЧИ: 7–21-й лоты – IV кв. 2019 г.,
2–6-й и 15-й лоты – заселеныКоттеджный поселок бизнес-класса
в Петергофе. Участки – от 6,7 млн руб.⁶
«Проспект Ветеранов»

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ: КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 62, КОРП. 4. ПН.-ПТ.: 9–20, СБ.–ВС.: 10–18. РЕКЛАМА.
Застройщики: ЖК «Новое Купчино» – ООО «СтройТрестГалант-2»; ЖК «Сосновка», ЖК «Капитал», ЖК «Архитектор», МФК AVATAR («Аватар») – АО «Специализированный застройщик «Строительный трест»; ЖК NEWПИТЕР (ЖК «НОВЫЙ ПИТЕР») – ООО «СТ-Новоселье»; КП «Сад Времени» – ООО «УК «Доходь» «ДУ» ЗПИФ недвижимости «Доходь – Новая квартира». Проектные декларации – в офисе продаж по адресу: СПб, Кондратьевский проспект, 62/4, или на сайте www.stroytrest.spb.ru. 1. ЖК NEWПИТЕР, цена действительна на покупку 2-к. кв. (66,56 м²) при 100%-й оплате. Адрес: ЛО, Ломоносовский р-н, Аннинское г/п, пос. Новоселье, уч. 10. 2. ЖК «Новое Купчино». Цена действительна на покупку 3-к. кв. (86,34 м²) при 100%-й оплате. Адрес: Малая Бухарестская ул., уч. 1. 3. ЖК «Архитектор», цена действительна на покупку 3-к. кв. (88,2 м²) при 100%-й оплате. Адрес: ЛО, Кудрово, мкрн Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (лот 8). 4. ЖК «Капитал», цена действительна на покупку 3-к. кв. (75,8 м²) при 100%-й оплате. Адрес: ЛО, Всеволожский р-н, Кудрово, мкрн Новый Оккервиль, строительная позиция № 7–21. 5. КП «Сад Времени», цена действительна на строительство коттеджа площадью 150 м² на участке 8 соток. 6. Цена за участок № 93 площадью 12 соток при 100%-й оплате. Адрес: г. Петергоф, ул. Беловой / Баушевская ул. 7. ЖК «Сосновка». Цена действительна на покупку 2-к. кв. (86,22 м²) при 100% оплате. Адрес: пр. Тореза, д. 77. 8. МФК AVATAR («Аватар»), цена действительна на покупку 3-к. апартаментов (84,96 м²) при 100%-й оплате. Адрес: ул. Ремесленная, д. 21, лит. А. Подробнее по телефону: (812) 210-2010. *NEWПИТЕР – «Лучший проект комплексного развития территорий (КОТ) Санкт-Петербурга и Ленинградской области» и «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Ленинградской области» по версии Urban Awards 2019 (Урбан Эвордс 2019). Подробнее на www.2019-spb.urbanawards.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ
КИРПИЧНЫЕ ДОМА210-20-10
stroytrest.spb.ru

Сергей Мителёв: «Через 10–12 лет "темных пятен" на карте города не останется»

Михаил Кулыбин /

СПб ГБУ «Ленсвет» отмечает 85-летие деятельности.

Об истории, сегодняшнем дне, реализуемых проектах, а также планах на будущее «Строительному Еженедельнику» рассказал директор учреждения Сергей Мителёв. ➔



Фото: СПб ГБУ «Ленсвет»

– **Сергей Викторович, наша публикация приурочена к 85-летию создания «Ленсвета». Расскажите, пожалуйста, немного о его истории.**

– «Ленсвет» был создан в сентябре 1934 года. На него были возложены функции эксплуатации и развития наружного освещения в Ленинграде и его пригородах. На тот момент система насчитывала более 20 тыс. светильников с лампами накаливания. Уже к 1941 году их число превысило 30 тыс. Во время войны сотрудники «Ленсвета» создали систему маскировочного освещения. После снятия блокады в 1944 году, после 3,5 лет затемнений и маскировки центр города вновь озарился электрическим светом. В послевоенный период была проделана огромная работа по восстановлению уличного освещения.

Дальше шло поступательное развитие предприятия. Росло число светильников (к 1990 году их стало около 120 тыс.), совершенствовались технологии управления системой освещения и сами лампы (на смену лампам накаливания пришли ртутно-дуговые, а затем и натриевые), что повышало качество освещения и охват им городских улиц.

– **Что представляет собой хозяйство «Ленсвета» сегодня?**

– Хронологически новый этап развития относится к 2000 году, когда стартовала программа «Светлый город», приуроченная к приближавшемуся 300-летию Санкт-Петербурга. В этот период происходит прорыв в деле архитектурно-художественной подсветки исторических объектов города. В этой сфере мы тогда обогнали даже Москву. Художественная подсветка была выполнена на ряде самых знаковых объектов наследия – на Марсовом поле, на Дворцовой набережной. Затем программа была продлена, и выполнялась подсветка уже не отдельных зданий, а целых улиц, площадей, набережных, а также мостов и даже телебашни. В 2005 году Невский проспект стал единственной в мире улицей, более 100 фасадов которой на протяжении 3 км получили единое световое оформление. Эта работа очень активно проводилась до 2014 года. Постепенно продолжается она и сейчас, но уже меньшими темпами – просто потому, что большинство значимых исторических объектов в городе подсветку уже получило.

Параллельно развернулась работа и по другим направлениям. В 2008 году стартовала программа по внутриквартальному освещению; в 2011-м – по садам, паркам, скверам; в 2015-м – по детским и спортивным площадкам. Прежде все эти объекты практически не освещались, приоритет отдавался улицам. Соответственно, изменилась и структура работ, выполняемых «Ленсветом». Если раньше большая часть усилий направлялась на реконструкцию уже имевшейся системы освещения, то теперь – на ее развитие и расширение. По состоянию на 2019 год 60% работ – это новое строительство, а 40% – модернизация существующих светильников. В среднем в последние 5 лет ежегодный



Сейчас ни одно крупное сетевое хозяйство не может обойти тему цифровизации. Мы тоже работаем в этом направлении

рост светоточек составлял 13–14 тыс. единиц. В этом году мы впервые выйдем на цифру порядка 20 тыс. Если в 2004 году у нас на обслуживании было 126 тыс. светильников, то к концу этого года будет более 350 тыс. То есть за 15 лет их число выросло почти в 3 раза.

– **Насколько я знаю, наконец достигнута договоренность о консолидации всего светового хозяйства города в ведении «Ленсвета».**

– Совершенно верно. С 1 января 2019 года к нам на баланс перешли светильники, которые ранее обслуживало «Ленэнерго» – это окраинные районы Санкт-Петербурга и пригороды. Таким образом, «Ленсвет» стал единой эксплуатирующей организацией с единым центром управления и диспетчеризации, что, на наш взгляд, очень важно как для повышения качества освещения на всей территории города, так и для перспектив развития в этой сфере.

Надо отметить, что мы получили сети с большим уровнем износа. Кроме того, из 58 тыс. светильников около 17 тыс. (в Колпинском, Пушкинском и Курортном районах) использовали ртутные лампы, которые в «Ленсвете» выведены из экс-

плуатации давно. И теперь мы прилагаем значительные усилия для модернизации. Уже в этом году 40% ртутных светильников будут заменены на светодиоды. Закончить эту работу мы планируем в 2020 году.

Также началась реконструкция сетей, переданных в обслуживание предприятия с января 2019 года. В Ораниенбауме (Петродворцовый район) модернизация светового хозяйства проводится комплексно. Быстро начать работы позволило то, что проекты по ряду объектов Петродворцового района уже существовали, их надо было только обновить. Большие работы идут в Красносельском районе. Всего там в этом году будет установлено около 3 тыс. светильников.

Консолидация всего светового хозяйства позволила нам активизировать мониторинг недостаточно освещенных локаций в Петербурге и разработать программу их ликвидации. По нашим планам, через 10–12 лет «темных пятен» на карте города не останется.

– **Сейчас много говорят об энергосбережении. Что делается в этой сфере?**

– «Ленсвет» активно работает над внедрением в эксплуатацию энергоэффективного оборудования, в частности, светодиодных светильников. Причем для нас это не некая дань моде, а реализация продуманной государственной стратегии. Несколько лет назад, когда начались разговоры на эту тему, мы не стали торопиться, решив сначала апробировать технологию, выяснить ее потенциальные «тонкие места», посмотреть, как нарабатывается опыт применения. И как показала практика – были правы. На начальном этапе появились производители, продукция которых не отличалась высоким качеством, что вызывало серьезные проблемы. Зато сейчас, когда технология уже прошла «обкатку», стало ясно, кто выпускает надежные светодиодные светильники,

и мы работаем по установке их в системах уличного освещения. Подобных светодиодных светильников в эксплуатации уже более 47 тыс. В этом году мы выйдем на уровень 14% таких светильников от их общего числа в городе (для сравнения: в среднем по стране светодиодных светильников порядка 9%). В парках и скверах, внутриквартальном освещении и в художественной подсветке, например, мы устанавливаем только светодиодные светильники.

Благодаря внедрению энергоэффективного оборудования, несмотря на очень быстрый рост числа светоточек, энергопотребление практически остается на прежнем уровне. Как это получается, покажу на конкретном примере. Сейчас мы ведем реконструкцию освещения большого квартала в Красносельском районе. Там всего было 575 ртутных ламп. Их суммарное потребление составляло 143 кВт. Мы устанавливаем 2900 светодиодных светильников, но они все вместе потребляют только 145 кВт. Таким образом не только улучшается качество освещения, но и серьезно экономятся затраты на энергию.

Для наглядности я привел пример замены очень затратных ртутных ламп на светодиодные светильники. Разница в расходе энергии у них достигает 5 раз. Но и замена наиболее распространенных сейчас натриевых ламп снижает потребление примерно в 1,5 раза.

– **Какие планы Вы строите на перспективу в смысле использования современных технологий?**

– Сейчас ни одно крупное сетевое хозяйство не может обойти тему цифровизации. Мы тоже работаем в этом направлении. Сейчас создается проект «Цифровой электромонтер». Основная задача – создать единый колл-центр, оптимизировать работу с заявками от населения и от систем управления наружным освещением, сформировать единую схему их обработки. Необходимо выработать алгоритм, который позволит оперативно решать возникающие проблемы.

Второй проект – создание единой электронной системы управления всеми светильниками в городе, построение виртуальной карты, которая все их будет отображать. Для этого нужно снабдить каждый светильник чипом, который передавал бы информацию о его выходе из строя либо о проблемах с электропитанием и пр. В итоге это позволит нам отказаться от регулярного мониторинга наружного освещения. Электромонтеры будут выезжать адресно для решения возникших проблем. Кроме того, у разработок «умного освещения» есть возможность увеличить экономию электроэнергии путем снижения интенсивности освещения (в определенное время или на отдельных объектах), а также его отключения (например, на стадионах, детских или спортивных площадках) в неостребованное время. Сейчас мы считаем экономику такого проекта. Один выполнен на базе технологии беспроводной связи LoRaWAN, которую и другие городские структуры рассматривают для использования в сфере ЖКХ, другой тестируется в составе светильников с запатентованным конструктивом и технологическими решениями.

Еще очень интересную технологию сейчас разрабатывает петербургский производитель. Она предполагает управление светильниками и получение информации о состоянии светотехнического оборудования непосредственно по силовой линии. Конечно, такой вариант для нас был бы наиболее оптимален, поскольку все сети уже имеются, дополнительной инфраструктуры не потребуется, а надежность такой системы выше. Пока еще не решено, какой технологией мы воспользуемся, но предварительные проработки уже идут.

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



НОВОСТИ

Ленобласть отвечает за подъезды к «МЕГА ИКЕА»

Ленинградская область приняла на баланс путепровод над Мурманским шоссе, ведущий к «МЕГА ИКЕА», в рамках инвестиционного соглашения по строительству новой дорожной развязки в Кудрово.

По договоренности с властями региона, ООО «Ингка Сентерс Рус Менеджмент», управляющее торговым комплексом, жертвует на дорожное строительство почти 700 млн рублей, которые будут поэтапно перечисляться в Дорожный фонд Ленобласти до 2025 года. Первый транш пожертвований в объеме 80 млн рублей Ленобласть получит в начале 2020 года. Средства планируется направить на проектно-изыскательские работы. «Необходимо до конца года завершить разработку ППТ будущей развязки, на основе которого будет сделан проект продолжения Центральной улицы до Мурманского шоссе с реконструкцией развязки с ИКЕА», – отметил председатель регионального Комитета по дорожному хозяйству Денис Седов. В прошлом году регион получил разрешение «Росавтодора» на строительство развязки с выходом на Центральную улицу в Кудрово и реконструкцию безымянной дороги вдоль КАД к западному Мурино.

Редакция приносит извинения. В № 27 за 9.09.2019 в заметке «Оставаться верными себе» допущена ошибка: компания Н+Н не входит в «Группу ЛСР».

Фото: Никита Крючков



Дорогам Ленобласти помогут федералы

Виктор Краснов / **Власти Ленинградской области в 2020 году вновь получат денежные средства из федерального центра на реконструкцию и строительство региональных дорог. Сумма будет больше, чем в этом году, но пока она уточняется.**

В Ленинградской области почти завершился сезонный дорожный ремонт региональных и муниципальных трасс. На эти цели было потрачено почти 1,5 млрд рублей, в том числе 296 млн рублей из федерального бюджета. Средства были предоставлены региону в рамках реализации национального проекта «Безопасные и качественные дороги».

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин отметил: федеральные средства были, в частности, использованы на ремонт участков трех дорог с высокой интенсивностью движения: «Санкт-Петербург – Ручьи»

(дорога к Сосновому Бору); «Гатчина – Ополе»; «Кемпелово – Выра – Тосно – Шапки». Все работы на этих объектах уже выполнены в полном объеме. Также в этом году, но за счет средств Дорожного фонда Ленобласти, проводился ремонт 18 участков дорог в 13 муниципальных районах. В том числе обновлена трасса «Ульяновка – Отрадное», участок дороги «Зеленогорск – Приморск – Выборг», частично сделаны подъезды к порту Усть-Луга и к Старой Ладоге. Ожидается, что с участием федеральных субсидий, но вне рамок нацпроекта, до конца 2019 года будут получены денежные средства на строительство новых мостов через реки Волхов в Киришах и Свирь в Подпорожье. Предполагается, что конкурсы на выбор подрядчика пройдут до января 2020-го. В следующем году по схеме софинансирования планируется начать уширение

дороги «КАД – Колтуши», а также продолжить строительство обходов Мурино через Гражданский и Пискаревский проспект. «Конечно, текущих объемов софинансирования (296 млн рублей) недостаточно для строительства и реконструкции дорог Ленобласти. В следующем году ожидаем увеличение средств из федерального бюджета. Точная сумма будет определена после утверждения бюджета в Госдуме в октябре-ноябре. Но сколько бы ни дали – мы свои задачи выполним. Кроме того, я уверен, что сумма, которая изначально будет заложена федеральным бюджетом для Ленобласти, в течение года увеличится. Это связано с тем, что у ряда регионов идет неисполнение нацпроекта и есть неиспользуемые остатки средств, которые можно будет перенаправить», – подчеркнул Михаил Москвин. По словам **главы Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Дениса Седова**, чтобы

все областные дороги хотя бы наполовину соответствовали нормативам по качеству, требуется порядка 24 млрд рублей. «Это сумма рассчитана исходя из нормативного содержания 10 тыс. км дорог: их ремонт, пять лет гарантии и новый ремонт. Поэтому очень важно привлечение федеральных средств. К сожалению, у нас есть дороги, которые по 20–30 лет не ремонтировались», – сокрушается он. Денис Седов добавил: согласно требованиям нацпроекта, дорожные работы должны проходить особо качественно. Соответственно, подрядные организации при реконструкции и строительстве трасс задействовали новые технологии. В частности, они начали использовать битумные ленты, предотвращающие попадание воды в стыки асфальта. А также применять холодный и горячий ресайклинг, который усиливает основание дорог.



ЛенТИСИЗ
Инженерные изыскания
Основан в 1962 г.

ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий» (ЗАО «ЛенТИСИЗ»).
ЛенТИСИЗ – инженерные изыскания с 1962 года!

Работаем
на всей европейской
части России
от Усинска
до Калининграда,
от Архангельска
до Краснодара

Самая крупная грунтовая лаборатория в Санкт-Петербурге

Более 40 специалистов в реестре НОПРИЗ

Собственный парк изыскательской техники

Более 14000 выполненных объектов в сфере инженерных изысканий

ВЫПОЛНЯЕМ ВСЕ ВИДЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- геодезические
- гидрометеорологические
- комплексные изыскания линейных объектов
- геологические
- экологические изыскания



Найдете нас в каждой 4-й проектной декларации объектов жилищного строительства в Петербурге

190031, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 113, лит. А
Тел. (812) 310-75-67, e-mail: info@lentisiz.ru, www.lentisiz.ru

Многие эксперты считают одной из причин этого роста то, что большая часть проектов сегмента реализуется неподалеку от исторического центра города в рамках редевелопмента бывших промзон. В результате этого процесса на их месте формируются новые престижные кварталы с особой комфортностью проживания.

Город в городе

Одним из ярких примеров формирования такого микрорайона является проект Ligovsky City. Недавно он вновь подтвердил свой особый статус: в июне 2019 года стал победителем премии рынка недвижимости Urban Awards в номинации «Лучшая идея проекта в Петербурге и Ленобласти». Признание экспертов подтверждает детальную проработку проекта и его соответствие принципам комплексного развития городских территорий.

Ligovsky City реализуется в рамках концепции «Город в городе», которая была разработана голландскими урбанистами из архитектурного бюро MLA+ в 2016 году. Команда из Роттердама сформировала свое видение редевелопмента Волковской промзоны. Концепция предполагает комплексное освоение территории общей площадью около 100 га, со строительством современных жилых кварталов, созданием парковых зон и городских площадей, возведением коммерческой и социальной инфраструктуры.

Проект предусматривает строительство на Лиговском проспекте ряда жилых кварталов, связанных между собой единой инфраструктурой для спорта и отдыха. В настоящее время строятся два первых жилых комплекса: «Первый квартал» общей площадью 106 тыс. кв. м и «Второй квартал» – более 80 тыс. кв. м.

В апреле этого года Glorax Development закрыла сделку по приобретению еще 18 га на Лиговском проспекте – эти территории также должны войти в состав проекта. Земельный банк в настоящее время составляет 25 га. Всего в рамках проекта Ligovsky City планируется возвести около 600 тыс. кв. м. Примечательно при этом, что высота зданий не будет превышать 10–11 этажей и они органично впишутся в окружающую застройку.

В каждом из кварталов предусматривается строительство подземного паркинга, что очень важно, поскольку найти место для парковки в условиях исторического центра города крайне сложно. На первых этажах зданий разместятся коммерческие площади, в которых расположатся супермаркеты и магазины шаговой доступности, а также рестораны и кафе, студии красоты, спортивные центры, различные сервисы. Это даст жителям возможность совершать покупки и получать услуги, не покидая квартала.

Чтобы гармонично вписать новые здания в окружающую застройку, первые два квартала проекта выполнены в стиле ленинградского конструктивизма с отсылкой к современным образцам западноевропейской архитектуры.

Живите бизнес-классом

Проект отличает продуманность всех деталей и внимание к мелочам. Одним из важнейших преимуществ Ligovsky City стало разнообразие предлагаемых планировочных решений. Большинство квартир, включая небольшие студии, имеет балкон или лоджию. Планировки отличаются функциональностью. Во «Втором квартале» предлагаются варианты с террасами. Пространственно-планировочные решения предусматривают возможность объединения комнат внутри одной квартиры и нескольких квартир целиком. Кроме того, чтобы не перегружать жильё

Ligovsky City: в двух шагах от центра Санкт-Петербурга

Лев Касов / По данным консалтинговой компании Colliers International, объем продаж квартир в жилых комплексах бизнес-класса в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2019 года в полтора раза превысил показатель того же периода прошлого года. ➔



Ligovsky City – не единственный крупный проект, который Glorax Development реализует в Санкт-Петербурге. Знаковым для города стал проект Golden City на намывных территориях Васильевского острова, который предполагает возведение нескольких жилых кварталов бизнес-класса с собственной инфраструктурой и делового кластера. В Центральном районе компания возводит клубный дом премиум-класса Grand House, в Калининском – ЖК «Мейн Хаус». В Красносельском районе идет строительство третьей очереди ЖК «Английская миля», первые две очереди уже сданы в эксплуатацию. Также среди проектов, успешно реализованных в Санкт-Петербурге, – ЖК «Шерлок Хаус» и «Твин Хаус».

предметами сезонного использования, покупателям предлагаются кладовые помещения, в которых удобно хранить вещи, не требующиеся в повседневном обиходе.

Особое внимание уделено местам общего пользования. Отличительная особенность интерьера холла на первом этаже зданий «Первого квартала» – линейный свет на стенах, плавно переходящий к потолку. По замыслу дизайн-бюро Mill Studio, такое решение позволит мягко осветить помещение, придав ему камерность и уют. В оформлении интерьера гармонично сочетаются несколько стилевых направлений. Предлагаемая колористика хорошо подчеркнет статусность дома. Во «Втором квартале» строгий и элегантный интерьер холлов выдержан в неоклассическом стиле с элементами лофта – это универсальное сочетание, которое гармонирует с внешним обликом дома. Главная идея – единство стиля и функциональность пространства.

В шаговой доступности находятся зеленые насаждения – сад Театра юного зрителя и Воронежский сад, Багратионовский и Прилукский скверы. Свой вклад в озеленение локации внесет и Ligovsky City. Помимо зеленых дворовых пространств на прилегающей территории будет сформирован новый сквер. Его проект выбран на конкурсной основе в декабре 2018 года. Архитектурная концепция, предложенная проектным предприятием «Инженерное дело», формирует необычную структуру пространства для отдыха и пешеходных маршрутов. Сквер предпо-

лагает наличие четырех зон: амфитеатр с широкими лавками, место для городских фотовыставок, уличный воркаут, детская площадка. Проект предполагается реализовать в 2020 году.

Работы на площадке

В «Первом квартале» сейчас монтируют оконные системы. Остеклению уделено особое внимание. В проекте предусмотрены панорамные окна с низким подоконником в 20 см от уровня пола и практически до потолка. Оконный профиль выполнен из алюминия (идеальное решение для статусных объектов). Наружные стекла – энергоэффективные, закаленные, отличаются особой ударопрочностью, защищены от термошока. Толщина стеклопакетов зависит от расположения квартиры. Максимально усиленные стекла

будут стоять на нижних этажах в комнатах, которые выходят на Лиговский проспект и Боровую улицу, что обеспечит гарантированную шумозащиту.

Также идет устройство фасадов. Начинается благоустройство территории жилого комплекса. Будут организованы пешеходные зоны, игровые и спортивные площадки для детей разных возрастов, места для отдыха взрослых.

В жилом комплексе «Второй квартал» проекта Ligovsky City продолжают монолитные работы, ведется каменная кладка внутренних стен и перегородок, параллельно идет устройство паркинга. В ближайшее время начнется остекление, основанное на тех же подходах, что и в «Первом квартале». Также начинается облицовка фасадов кирпичом. На первых этажах предполагается использование натурального камня.



Мнение

Андрей Лопатин, директор департамента управления проектами Glorax Development:



– Сегодня освоение «серого пояса» – бывших промышленных территорий в Санкт-Петербурге – почти единственная возможность построить современное функциональное жилье в непосредственной близости от исторических районов города. Локация предопределяет реализацию проектов высокого сегмента – прежде всего бизнес-класса. Это, в свою очередь, предполагает создание качественной инфраструктуры – как коммерческой, так и инженерной, а также формирование единой социальной среды. Такие микрорайоны новой статусной застройки гарантируют высокий уровень комфортности жизни, а по мере завершения образования этих зон жилье в них будет только прирастать в цене.



Роман Строилов: «Спрос простимулируют различные варианты рассрочек»

Лариса Петрова / Накануне вступления в силу изменений в долевое законодательство девелоперы вывели на рынок довольно большой объем строящегося жилья – по оценкам аналитиков, существующего объема хватит на полтора-два года. Одновременно мы видим сокращение покупательной способности граждан. Что в этом случае могут предпринять застройщики, посоветовал директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «М2Маркет» Роман Строилов: 📌

– Застройщикам, наверное, нужно делать то же самое, что и в последние два-три года. Я думаю, что и дальше им надо бороться за качество проекта и продукта. Путем разумного снижения себестоимости и оптимизации процессов делать свое предложение более привлекательным. Тогда сокращающийся спрос удастся сместить в пользу своего проекта. На мой взгляд, это разумное и понятное решение против того ралли различных акций и скидок для дополнительного стимулирования спроса, которое мы наблюдали начиная с IV квартала прошлого года и по окончании II квартала этого года. Нужно понимать, что многие программы скидок по большому счету были рисованными. То есть даже в тех случаях, когда застройщики предлагали скидки в размере

25% от стоимости квартир, это вовсе не означало, что цена уменьшалась на обещанные 25%. И даже на 15% или 10%. Это очень важно! Поскольку в погоне за красивыми цифрами объективная стоимость квартир оставалась практически неизменной.

– Видимо, нельзя утверждать, что скидки выступают главным драйвером покупательского спроса. Но ипотечное кредитование считается главным стимулом на протяжении целого ряда лет...

– Обещанная льготная ипотека на период строительства – механизм, аналогичный механизму формирования скидочных программ: ее в принципе нет. Формат ипотечных программ – стандартный для всех новостроек. И, конечно, условия ипотечного кредитования на

первичном рынке гораздо привлекательнее, чем на вторичном.

– Тогда какие механизмы могут стимулировать покупательский спрос?

– Если говорить о конкретных инструментах стимулирования спроса, которые могут «выстрелить» в обозримом будущем, то, на мой взгляд, это различные варианты рассрочек. Привлекательные условия по рассрочкам могут помочь застройщикам привлечь какую-то часть покупателей. При этом важно продумать комфортные условия рассрочки: ее срок, стоимость и пр. Хотя нужно отметить, что с введением эскроу-счетов количество программ рассрочек становится все меньше.

– В чем причина?

– Причина в том, что пока не ясно, как будут аккумуля-

лироваться деньги дольщиков. Если раньше часть клиентов покупала квартиры в рассрочку, часть в ипотеку, а часть за стопроцентную оплату, то застройщик видел хотя бы какие-то деньги сразу. И мог позволить себе определенную долю квартир

скирдуется на эскроу-счетах, и выделить какую-то долю квартир на длительную рассрочку было бы совсем неправильно.

– Есть ли прогноз по объемам вывода на рынок новых проектов?

что рынок на данный момент насыщен. Да, у застройщиков есть земельные участки под строительство и, наверное, есть сверстанные финансовые модели проектов для этих «пятен». Но торопиться точно никто не будет.

– Означает ли это, что в обозримом будущем застройщикам удастся продать уже выведенный на рынок объем жилья? И вырастет ли скорость продаж?

– Конечно, выведенный объем жилья будет продан в течение ближайших полутора-двух лет, если в этот период не случится активных стартов новых объектов. Рынок насыщен, и предложение будет постепенно вымываться. А вот что будет после того, как все эти выведенные на скорую руку объекты будут реализованы, – хороший вопрос. Пока ответа на него нет.

“
Сейчас застройщик не увидит никаких денег абсолютно, потому что все скирдует на эскроу-счетах

зарезервировать для продажи в рассрочку. То есть те деньги, которые он получит позже. Через полгода-год, даже через пять-семь лет. Были и такие истории. Но сейчас застройщик не увидит никаких денег абсолютно, потому что все

– Я думаю, что застройщики не будут торопиться с выводом новых проектов на рынок, потому что на это нужны деньги. И потому, что за последние год-полтора девелоперы вывели большое количество нового жилья, так

Санкт-Петербург
Park Inn Прибалтийская

16+

XVII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК

АРХИТЕКТУРА. ИНЖЕНЕРИЯ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ. ЭКОЛОГИЯ

21 НОЯБРЯ 2019

ЭнергоЭффективность XXI век

ОРГАНИЗАТОРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС

<http://www.energoeffekt21.ru>

ВСЕРОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | 25 СЕНТЯБРЯ 2019
PARK INN ПУЛКОВСКАЯ

X ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

УЧАСТИЕ В КАЧЕСТВЕ СЛУШАТЕЛЕЙ БЕСПЛАТНОЕ
РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: RSKCONF.RU

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СПОНСОР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

СТРУКТУРНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

РЕКЛАМА

Андрей Коротков: «У инвестирования в паркинги большие перспективы»

Виктор Краснов / В Петербурге паркинги, как объекты недвижимости, в настоящее время слабо вовлечены в рыночный оборот. Однако даже минимальные вложения в них гарантируют доходность. О том, что нужно сделать для повышения инвестиционной привлекательности паркингов, рассказал «Строительному Еженедельнику» исполнительный директор Ассоциации развития парковочного пространства Андрей Коротков. 📌

– **На Ваш взгляд, насколько остро стоит проблема нехватки парковочных мест в Петербурге?**

– Ситуация с нехваткой парковочных мест в Петербурге очень критическая и давно носит социальный характер. Сейчас до пункта назначения иногда можно быстрее доехать, чем найти там место для гостевой стоянки. Да, в Петербурге строятся новые дороги, развязки, мосты, а вот парковки – крайне медленно и мало. В настоящее время на въездах и выездах из города, на других транспортных артериях мы имеем только 14 перехватывающих автостоянок. Этого явно недостаточно для мегаполиса. В европейских странах такое количество парковок задействуют в городах с численностью жителей 500 тыс. человек. Нам же необходимо как минимум в десять раз больше парковок.

Платные зоны парковок в центре Петербурга, которые были задуманы для разгрузки трафика, не спасают ситуацию. Созданная инфраструктура не приносит дохода городу. Рядом с границами платных зон все обочины заставлены машинами, что тормозит передвижение по дорогам другого транспорта, и пробок становится только больше. Ускорить строительство открытых парковок можно при содействии представителей бизнеса, в том числе и малого. Тем более что «пятна» для таких стоянок в городе есть, есть и интерес со стороны предпринимателей.

– **А какова ситуация с многоуровневыми паркингами?**

– Их также крайне мало. Хотя они очень нужны нашему городу, особенно в новых районах. Возведением данных объектов недвижимости чаще всего занимаются застройщики жилья, в рамках комплексного обустройства своих территорий. Однако делают это они крайне неохотно,

так как машино-места в паркингах реализуются не сразу. Весной этого года некоторые городские девелоперы даже выступили с инициативой нормативного уменьшения парковочного пространства в новостройках. Но это еще сильнее усугубит проблему нехватки парковочных мест. Практика показала, что решение о покупке машино-мест горожане обычно принимают в течение пяти лет после заселения. При этом арендовать парковку многие готовы уже на первом году после заселения. То есть спрос на машино-места есть.

– **И как можно эффективно решить проблему нехватки парковочных пространств?**

– Единого универсального рецепта для всех городских локаций нет. Но в целом городу важно создать наиболее приемлемые условия ведения бизнеса для компаний, заинтересованных в развитии парковочных пространств. Чтобы строительство данных объектов, продажа, аренда были финансово доступны и не было различных административных барьеров. Понятно, что тот же малый бизнес приобрести в собственность такие объекты не сможет, а вот взять в долгосрочную аренду – вполне. Предприниматели будут заинтересованы в рентабельности объекта, а это неплохие налоговые отчисления и в бюджет города.

– **За счет чего паркинги можно быстро сделать рентабельными?**

– Современные капитальные паркинги – это многофункциональные объекты. На первых этажах могут размещаться автомойка, шиномонтаж, кафе. Желаящих оказать автомобилистам сопутствующие сервисы можно найти очень быстро. Также на первых этажах некоторых объектов можно открыть продовольственный магазин. В Петербурге уже есть примеры того, когда сдача или продажа помещений пар-

кинга под супермаркет быстро отбивала вложения.

Кроме того, некоторые площади парковочного объекта можно зарезервировать под кладовые. Они будут востребованы, так как сейчас возводится множество студий. Проживающим в них людям негде хранить велосипеды, колеса от автомобилей, другие крупногабаритные вещи.

– **Выгодно ли инвестировать в машино-места обычному человеку?**

– Безусловно. Инвестирование в паркинги может быть разным по формату. Доходность от инвестирования в машино-места можно получить быстрее, чем от перепродажи квартиры или сдачи ее в аренду. Сейчас на этапе строительства паркинга в среднем одно машино-место в Петербурге стоит 300 тыс. рублей. Простая «однушка» – около 3 млн рублей. Вместо однокомнатной квартиры можно купить десять машино-мест и сдавать их в аренду. При этом, в отличие от сдачи в аренду квартиры, не требуется дополнительных вложений. Нет необходимости покупать мебель, технику, делать ремонт. Если понадобятся относительно крупные деньги, одно из машино-мест, которое в любом случае вырастет в цене, можно продать. Квартиру по частям реализовать не сможешь. Приобрести машино-место в инвестиционных интересах могут даже пенсионеры. Это будет более выгодным вложением средств, чем банковский депозит.

Напомню, что только в 2017 году в Гражданский кодекс были внесены поправки, которые узаконили оформление машино-места в личную собственность, его продажу и передачу по наследству.

Сейчас, кстати, Минэкономразвития РФ готовит законопроект о «гаражной амнистии». Она позволит упростить процесс оформления в собственность гаражей и земельных участков под ними. Такой документ, конечно, нужен, но сами гаражи уже отжили свое. На их месте должны возводиться современные парковочные объекты недвижимости.

– **Многоуровневые паркинги в историческом центре строить сложно. Как можно выйти из положения?**

– Типовой многоуровневый паркинг в центре города построить действительно сложно, да и не нужно. Но приспособить под него расселенное жилое или административное здание – вполне можно. Далеко не все такие объекты находятся в аварийном состоянии. В здании можно провести укрепительные работы, внутреннюю реконструкцию и приспособить его под паркинг. Сейчас такой проект в Петербурге разрабатывается. Конечно, будут необходимы существенные финансовые вложения, но они быстро окупятся, так как дефицит парковочных мест в старом фонде очень большой.

Другой вариант решения проблемы – строительство малых механизированных парковок. Причем выход из затруднительного положения годится не только для исторических кварталов, но и для современной застройки. Главное преимущество механизированных парковок, которые сейчас востребованы во всем мире, – экономия пространства. На небольшой площади можно разместить в высоту множество машин.

Видов механизированных паркингов очень много. В частности, в Петербурге уже установлены китайские роторные парковки. В них задействован механизм карусельного типа, который поднимает и спускает автомобиль. На Васильевском острове сейчас монтируется пазловый паркинг турецкого производителя. Подача автомобиля на нем происходит с любой платформы, независимо от наличия машин на других, если в конструкции есть одно незанятое место.

– **В целом иностранным инвесторам интересен Петербург как место вложения средств в парковочные объекты?**

– Да, безусловно. Причем им интересны даже длительные сроки окупаемости. Сейчас мы ведем переговоры с рядом иностранных компаний для участия в совместных проектах. Думаю, что они дадут толчок и для реализации в городе проектов, в том числе местного бизнеса. Мировая практика, опыт Москвы показали, что инвестиции в паркинги перспективны.

НП «Ассоциация развития парковочного пространства»
194044, Санкт-Петербург, ул. Чугунная, 36
Тел.: 8-800-511-06-55, +7(981)151-49-526
e-mail: info@asrpp.ru

www.asrpp.ru

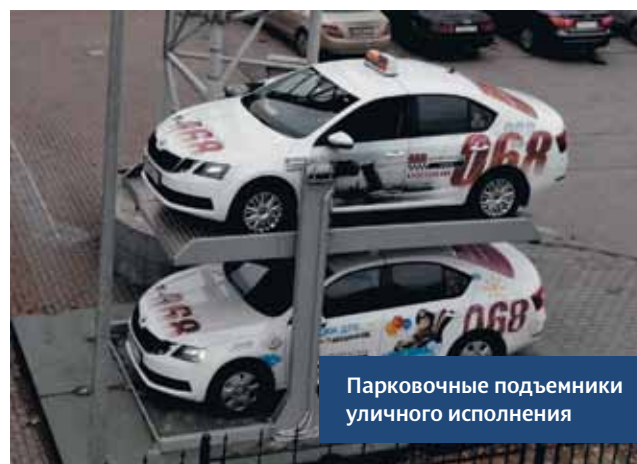
На правах рекламы



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



Парковочные подъемники грузоподъемностью до 3 т



Парковочные подъемники уличного исполнения

Неспешная оцифровка

Елена Зубова / В необходимости цифровизации строительного рынка убеждено абсолютное большинство участников, однако готовность к ней и скорость процесса оставляют желать лучшего.

Цифровизация строительной отрасли продвигается в рамках нацпроекта «Цифровая экономика». На 2019 год в федеральном бюджете на эти цели заложено более 90 млрд рублей. Как ранее заявлял **руководитель Проектного офиса по реализации программы при Аналитическом центре при Правительстве РФ Владимир Месропян**, акцент делается на технологиях: Big Data, искусственный интеллект, квантовые технологии, сенсорика, робототехника и некоторые другие. Они будут применяться в основных отраслях экономики и социальной сферы, в том числе в строительстве. Однако внедрение «цифры» в строительной отрасли пока невелико.

Медленная трансформация

Согласно результатам исследования, проведенного компанией Strategy Partners совместно с РГУД и журналом «Генеральный директор», почти половина (46%) строительных и девелоперских компаний считает цифровизацию стратегическим приоритетом, еще 54% отчасти согласны с необходимостью трансформировать бизнес.

Однако всего 18% компаний видят цель, которой им предстоит достичь, а подавляющее большинство (96% опрошенных) не замечает эффекта от внедрения цифровых технологий. Хотя более 45% компаний создали специальное структурное подразделение, примерно треть компаний – пока на полпути к цели, и только 11% внедрили эффективную систему мотивации сотрудников.

«Строительная индустрия никогда не была передовой, она всегда была инертной в части инноваций – это не телеком, не IT и даже не розница», – прокомментировала **руководитель исследования, партнер Strategy Partners, руководитель практики «Недвижимость и инфраструктура» Елена Киселёва**.

Как отмечает **заместитель генерального директора по коммерческим вопросам ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб» Кирилл Иванов**, скорость внедрения «цифры» пока невелика, оно происходит главным образом в крупных компаниях Москвы и Петербурга.

«Хотелось бы сказать, что «BIM шагает по стране», однако это не так. За последние три-четыре года процесс развивается линейно, а не по экспоненте, как виделось ранее. Важное требование цифровизации – внедрение BIM – у многих компаний находится на зачаточном уровне или отсутствует. Если посмотреть на самый простой показатель – наличие сформированного и утвержденного BIM-стандарта внутри компании, то окажется, что у большинства его нет», – констатирует **Сергей Веселов, генеральный директор Development Systems** (входит в группу RBI).

А по мнению **руководителя BIM-мастерской Проектного института № 1 Александра Никитина**, «все идет с оптимальной для данной отрасли скоростью, так как никто не знает, как это должно быть, идет апробация технологических решений». Но многие участники строительного рынка отмечают растущую скорость внедрения цифровых технологий. «Достаточно сложные для управления области строительства и IT набрали технологическую мощность. Стали появляться действительно полезные инструменты для строителей – на базе BIM-технологий.

Оценка текущего уровня цифровизации строительных и девелоперских компаний



Поднялась и востребованность автоматизации процессов – начиная с управления проектами, заканчивая поставками материалов на строительную площадку», – перечисляет **руководитель департамента по информационным технологиям инвестиционно-строительного комплекса ААГ Александр Ежилов**.

«Если в 2012–2013 годах внедрением занимались только отдельные представители бизнеса, то на сегодняшний день к этому вопросу подключилось

реалии рынка, отсутствие действенных стимулов со стороны государства, низкую стоимость труда, которая не помогает внедрению передовых программ.

«В первую очередь, развитие тормозится уровнем цифровой культуры и отсутствием стратегии цифровой трансформации бизнеса – как девелоперского, так и проектного. Цифровые технологии, как мне кажется, должны восприниматься как обновление производственной платформы, а не внешнее украшение», – рассуждает **Сергей Веселов**.

66

Цифровизацию тормозит уровень цифровой культуры и отсутствие стратегии цифровой трансформации бизнеса – как девелоперского, так и проектного

государство, которое координирует и продвигает данный процесс. И бизнес не просто практикует использование цифровых технологий, от него требуют обязательного их применения.

Конечно, скорость внедрения новых технологий в Москве, Петербурге и в регионах сильно отличается. Продвижение инноваций в регионах, а также повышение эффективности использования уже внедренных цифровых инструментов в компаниях – как мне кажется, основной вектор следующих лет», – размышляет **Арсентий Сидоров, генеральный директор НТЦ «Эталон»** (входит в Группу «Эталон»).

Страх перемен

Безусловно, есть причины, которые тормозят внедрение цифровых технологий в работу компаний. По результатам исследования определились три ключевых тормоза: высокая стоимость внедрения, недостаточная цифровизация партнеров и поставщиков, высокие риски внедрения.

Директор по продажам и маркетингу ООО «Петрострой» Анна Князева полагает, что процесс также тормозит психология: «Человеческая природа такова (а бизнесмены тоже люди), что все новое вызывает опасения, основное из которых – потеря важной, стратегической информации».

Кирилл Иванов кроме перечисленных причин называет нежелание перестраивать существующие бизнес-процессы под

Маркетинг-менеджер системы управления проектированием Pilot-ICE компании «АСКОН» Ольга Гришко уверена: действует совокупность факторов, среди которых – сложность освоения новых технологий, смена привычек и даже страх перемен. А недостаток квалифицированных кадров, по ее словам, может стать серьезной угрозой при массовом внедрении цифровых технологий: «Если топ-менеджмент компаний не видит целесообразности, не может оценить и посчитать экономический эффект, то вряд ли компания справится с переходом на цифровые рельсы».

Хотя ожидаемый от внедрения BIM эффект – сокращение в разы трудозатрат, минимум ошибок в проектной документации и увеличение скорости проектирования в два-три раза, однако на первых этапах стоимость внедрения BIM достаточно высока, поясняет **директор по строительству Группы RBI Майкл Миллер**. «Речь идет не только о вложениях средств, но и о затратах времени. Считается, что при переходе на BIM сначала производительность остается на прежнем уровне, а у кого-то даже может немного падать. И только в течение двух-трех лет, при должном подходе, она вырастает», – говорит он.

По мнению **Арсентия Сидорова**, поскольку цифровизация затрагивает комплексные бизнес-процессы в компаниях, выделить какие-то отдельные

причины сложно. Но есть наиболее характерные: непроработанность нормативной базы и сложная экономическая ситуация на рынке. «В первом случае до конца не понятны правила игры и требования, которым должны следовать компании в отрасли, во втором – необходимы структурные изменения и инвестирование больших средств», – поясняет он.

Александр Никитин, помимо этого, отмечает отсутствие заказчика на новые технологии. Также, по его мнению, к факторам, тормозящим процесс, следует отнести отсутствие статей бюджета на НИОКР и неготовность строительного рынка к прозрачности.

Александр Ежилов, кроме того, указывает на необходимость одновременно и поменять процесс, и перестроить работу, и предусмотреть реализацию требований, которые появятся уже после внедрения. Здесь есть риск ошибок, исправление которых потребует впоследствии больших издержек.

Кирилл Иванов рассуждает о рисках, которые на том или ином этапе разнятся: на этапе выбора системы и ее построения – малое количество квалифицированных кадров; в процессе внедрения – необходимость работать в двух системах (что в определенный период приводит не к снижению числа работников, но к их увеличению); перестройка управленческих процессов, нежелание части квалифицированных сотрудников перейти на «цифру»; а уже в процессе работы резко возрастает вопрос защиты данных.

Цифровизация отчасти

Согласно результатам исследования, многие строительные компании пока внедряют отдельные элементы цифровых решений. Так, 35% респондентов предлагают клиентам такие цифровые решения, как «умный дом», «умное здание», «умная инфраструктура». Также многие компании уделяют внимание цифровизации клиентских функций. 31% создает специальные мобильные приложения, позволяющие заказать бытовые услуги и произвести оплату ЖКУ в режиме онлайн, а 27% компаний эффективно управляют лояльностью целевой аудитории в цифровых каналах.

Цифровизация производственного процесса также идет частично: электронный документооборот, BIM, облачные технологии и прочее. Интернет вещей, интегрированные системы управления проектами и контроль за перемещением людей на стройплощадке используют менее 10% компаний.

Участники опроса определили топ-5 наиболее перспективных технологий: BIM, Big Data, БПЛА (беспилотные летательные аппараты), облачные решения для коллаборации и интернет вещей.

Финансовые стимулы

Сегодня цифровые технологии позволяют компаниям выгодно отличаться на рынке, что в существующих экономических реалиях весьма актуально. Новые технологии и подходы к разработке позволяют создавать продукты и услуги совершенно иного уровня, привлекая тем самым клиентов – конечных покупателей.

«Цифровизация способствует развитию конкуренции. Сейчас проектный рынок разделился на BIM-компании и компании формата 2D, поэтому барьер для входа на рынок низкий. Для девелоперского бизнеса преимущества внедрения BIM-технологии видны в более длинной временной перспективе и на стратегическом уровне. Оба рынка высококонкурентны и низкомаржинальны, и техническое перевооружение только усилит соперничество. С другой стороны, оно дает возможность для создания новых продуктов и услуг для потребителей (например, персонифицированная

отделка для клиента или новые сервисы по управлению проектными данными на этапе строительства – такие как инвестиционный контроль DS-X)», – полагает Сергей Веселов.

В то же время, подчеркивает Александр Никитин, «молодые амбициозные компании не нуждаются в трансформации, так как изначально держат курс на цифровизацию и применение всего нового, что появляется в отрасли, быстрее реагируют на изменения».

С одной стороны, цифровизация помогает развитию конкуренции, с другой – напротив, борьба за клиента заставляет бизнес искать новые инструменты, среди которых цифровизация занимает заметное место. В проведенном ранее исследовании Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ) обозначены проблемы строительной отрасли: недостаточный спрос, высокий уровень налогов и стоимости стройматериалов, недостаток финансирования и дороговизна банковских кредитов. По мнению аналитиков, эти проблемы заставят компании не только менять схемы управления, но также переходить на «цифру».

«Компания изучает рынок, наблюдает за конкурентами и естественным образом хочет, чтобы ее продукт превосходил конкурирующие. Для этого необходимо обладать уникальными инструментами, одним из которых сейчас являются цифровые технологии», – уверен Александр Ежилов.

Цифровые перспективы

По расчетам Dassault Systemes, к 2025 году 25% мировой экономики будет оцифровано. Сейчас для ряда ведущих стран этот показатель составляет 9–10%, в России – 3,9%. Активнее всего digital-технологии применяются в торговле и сегменте B2C, но не в строительстве.

Цифровизация строительного рынка началась с BIM и электронного документооборота в банках. Сейчас работают информационные системы, выдаются электронные ипотечные закладные, в электронном виде регистрируются сделки купли-продажи, аренды и т. д.

«Ускорению внедрения цифровых моделей может способствовать развитие образовательных программ, как на уровне вузов, так и краткосрочных курсов. Это поможет появлению новых специалистов, которые хотят и умеют работать с «цифрой», проявляя необходимую инициативу», – полагает **руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов.**

В Петербурге в следующем году начнется строительство научно-образовательного инновационного центра – по аналогии с объектами в Сколково. Будущий университет и Национальный институт урбанистики должны работать в том числе в рамках проекта «Цифровая экономика». Планы есть, они нацелены на будущее – в ближайшие годы компаниям придется решать проблемы цифровизации самостоятельно.

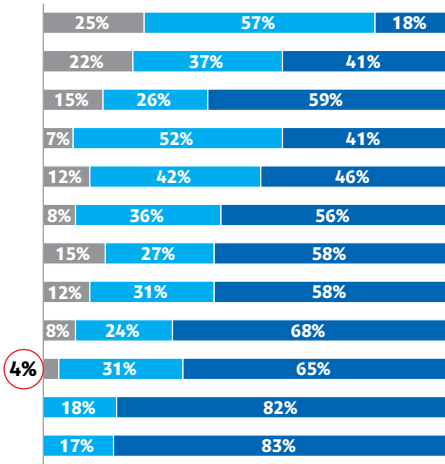
Новые технологии и подходы к разработке позволяют создавать продукты и услуги совершенно иного уровня, привлекая тем самым клиентов – конечных покупателей

Уровень цифровизации производственного процесса

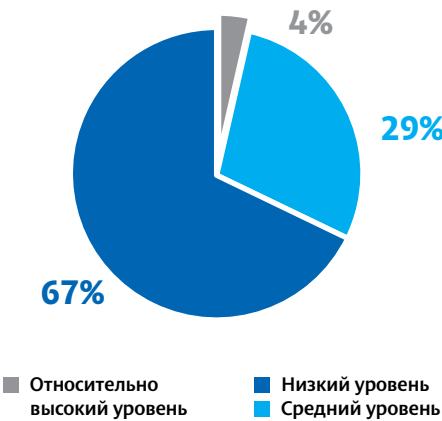
Уровень использования компаниями цифровых решений, применяемых при подготовке площадки, проектировании, строительстве, ремонте, % опрошенных

- Электронный документооборот по стройке
- Облачные решения для коллаборации
- БПЛА для контроля за ходом строительных работ²
- БПЛА для анализа площадки
- BIM как стандарт при проектировании
- BIM для комплексного управления себестоимостью
- IoT: контроль за передвижением техники²
- IoT: информация о состоянии техники
- IoT: контроль за передвижением людей²
- IoT: предиктивное обслуживание инфраструктуры
- Роботизация строительных работ
- 3D-печать

■ Не используется ■ Частично используется ■ Широко применяется в компании



Сводные результаты опроса по уровню цифровизации производственного процесса, % компаний по уровням цифровизации³



1 – IoT – интернет вещей; 2 – на строительной площадке; 3 – относительно высокий уровень – 70–100%, средний – 40–70%, низкий – менее 40%; проценты высчитывались по количеству набранных компанией баллов (6 баллов – полностью согласен, 3 балла – отчасти согласен, 1 балл – скорее нет) по всем вопросам от максимально возможных

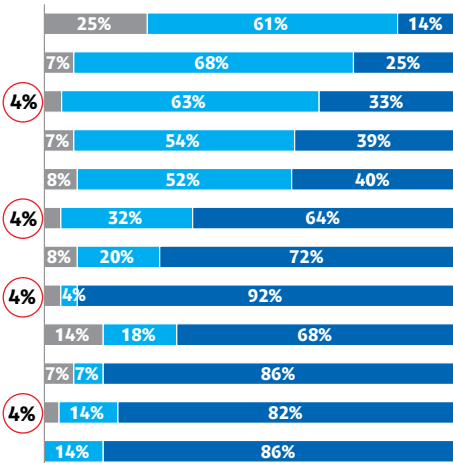
Источник: Strategy Partners

Уровень цифровизации корпоративных функций

Уровень использования компаний цифровых решений, применяемых в планировании, управлении проектами и прочих корпоративных функциях, % опрошенных

- Автоматизированное планирование проектов
- Интеграция системы управления проектами с др. ИС¹
- Цифровые приложения объединены в единую ИС¹
- Автоматизированный контроль за рисками проекта
- HR: онлайн обучение для сотрудников
- HR: автоматизация процессов найма
- HR: цифровые платформы для аттестации персонала
- HR: Big Data для анализа кандидатов, рынка труда
- Закупки: электронная закупочная площадка
- Закупки: Big Data для анализа цен и поставщиков
- Закупки: платформы для совместного использования ресурсов
- Закупки: блокчейн/смарт-контракты

■ Не используется / отсутствует ■ Частично используется / реализовано ■ Широко применяется / полностью реализовано



Сводные результаты опроса по уровню цифровизации корпоративных функций, % компаний по уровням цифровизации²



1 – информационные системы; 2 – относительно высокий уровень – 70–100%, средний – 40–70%, низкий – менее 40%; проценты высчитывались по количеству набранных компанией баллов (6 баллов – полностью согласен, 3 балла – отчасти согласен, 1 балл – скорее нет) по всем вопросам от максимально возможных

Источник: Strategy Partners

мнение

Андрей Паньков, директор по строительству компании «Строительный трест»:



– Можно выделить два основных направления в развитии информационных технологий в строительстве – математические модели и система информационного моделирования зданий (BIM). Математические модели при помощи моделирования и анализа существенно упростили работу архитекторам и проектировщикам, позволив им применять новые, зачастую инновационные решения.

BIM остается самым перспективным направлением на рынке. Именно эта технология позволяет контролировать каждую деталь объекта на протяжении всего жизненного цикла, одновременно делать технические, экономические и временные прогнозы. Однако трудность внедрения BIM на всех этапах строительного процесса заключается в соотношении профильных специалистов масштабам отечественного строительного рынка. У нас есть профессионалы в этой нише, но их очень мало, а чтобы их число росло, необходима качественная образовательная платформа. Как следствие, должна постоянно обновляться техническая база. В странах Европы BIM-моделирование применяется практически повсеместно. В России же информационная модель здания используется от силы на треть от ее возможностей.

Анна Князева, директор по продажам и маркетингу ООО «Петрострой»:



– Цифровизация – процесс не быстрый, но неотвратимый. И, без сомнения, те компании, которые будут или уже являются первопроходцами в цифровизации своих бизнес-процессов, сильно упростят себе задачу и при первичных существенных вложениях на данном этапе сократят расходы и повысят прибыльность своего бизнеса в дальнейшем. Перевод бизнес-процессов в «цифру» однозначно упростит контроль и повысит оперативность реагирования.

Михаил Алексеев, генеральный директор ООО «Геодезические приборы»:



– Цифровизация строительства может потребовать от государства финансовых вложений в обеспечение структур госэкспертизы, госнадзора и др. современными компьютерами, программным обеспечением, серверами для платформ обмена информации для всех участников, в том числе и коммерческих организаций.

Кроме того, это обучение, переподготовка имеющегося кадрового состава и подготовка нового – то есть вложение в образо-

вание, так как требуется то же самое приобретение современных компьютеров и программного обеспечения, подготовка педагогов и прочее.

Со стороны коммерческих организаций тоже требуются немалые вложения в «апгрейд» самих себя, включая в некоторых случаях обновление парка оборудования, налаживание взаимодействия между всеми участниками строительства. И все это нередко с неизвестными сроками появления ощутимой экономической эффективности от затрат. В результате часто возникает вопрос: «Зачем нам это надо, если все и так работает?» – и аргументы в сопоставлении с вложениями не всегда кажутся достаточно весомыми.

Ольга Гришко, маркетинг-менеджер системы управления проектированием Pilot-ICE компании «АСКОН»:



– Государство несколько лет назад начало предпринимать активные и уверенные шаги в сторону цифровизации. Но этот путь совсем не быстрый: каждый год выпускаются новые стандарты с набором необходимых изменений, споры при этом не утихают до сих пор – очень важно договориться о базовых понятиях и процедурах, чтобы все однозначно понимали, как работать в новых реалиях. Некоторые ведомства уже перешли на работу в «цифре», кто-то в процессе перехода.

Рынок апарт-апартаментов нацелился на рост

Елена Зубова / За первую половину 2019 года в Петербурге зафиксирован значительный рост спроса на сервисные апартаменты: похоже, именно они становятся объектами для частных вложений взамен квартир в жилых домах. ➔

По данным Knight Frank St Petersburg, за первую половину 2019 года в Петербурге продано 2,2 тыс. апартаментов – это на 11% больше, чем в первой половине прошлого года. При этом доля сервисных апартаментов в объеме продаж достигает 85% – относительно первого полугодия 2018-го рост составил 42%.

По оценке ГК «ПСК», рост спроса в первом полугодии составил около 10% в целом по рынку. Но в отдельных проектах он бывает значительно выше. Например, в новом проекте компании около 6% всего предложения реализовано за первые десять дней продаж.

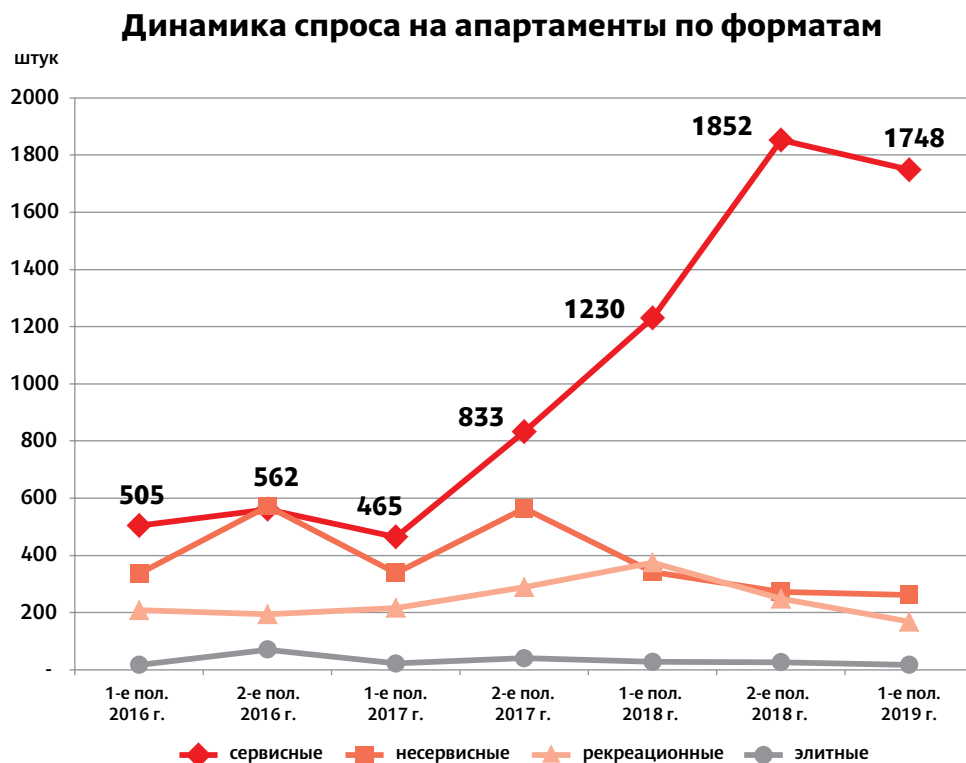
Директор по продажам комплекса апарт-отелей VALO Марина Сторожева поясняет: сегмент апартаментов растет вместе с ростом спроса. «Инвесторы все лучше понимают формат, задумываются о доходности, капитализации. Все эти показатели выше, конечно, у сервисных форматов», – уточнила она. Так, например, в комплексе апарт-отелей VALO доля инвестиционных покупок достигла 84%.

Как отметил **генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью» Николай Антонов**, сервисные апартаменты отвоевывают значительную долю рынка благодаря привлекательности для частных инвесторов, которые все чаще приходят к выводу, что успешность проекта зависит не только от расположения объекта, но и от качества управляющей компании.

Укрупнение с сокращением

Кроме того, участники рынка отмечают тенденцию укрупнения проектов – на рынок выводятся комплексы апартаментов на 1–2 тыс. юнитов. Однако уверенности в стабильности этой тенденции пока нет. **Президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Игорь Горский** подчеркивает: укрупнение продолжится в том случае, если объекты, выведенные на рынок в текущем году, покажут высокие темпы доходности. «Если рынок не воспримет эти проекты, тогда они будут появляться меньше. Большой проект – это большая ответственность, большие вложения. Здесь необходим практический опыт», – добавил он.

Директор по продажам ГК «ПСК» Сергей Мохнар также не видит однозначного развития ситуации: «Тенденция продолжится, если реализация новых крупных проектов покажет, что рынок еще не исчерпан». В то же время он склоняется в рассуждениях к мысли о продолжении тенденции: «Скорее всего, так и будет, поскольку сейчас наметилось



Источник: Knight Frank St Petersburg

углубление формата апартаментов и разделение его на сегменты. Ранее апартаменты делились относительно просто: комфорт- и бизнес-класс, с небольшой долей премиальных. Часть из них была исключительно инвестиционными проектами, еще часть – также подходящими для собственного проживания. Сейчас категория дорогих апартаментов показывает снижение спроса, поскольку по цене напрямую конкурирует с жилой недвижимостью. Поэтому все новые предложения на рынке, во-первых, не относятся к категории дорогих. Во-вторых, занимают собственную нишу и ориентированы на несколько разные целевые аудитории».

Одновременно с укрупнением проектов наблюдается сокращение площадей юнитов – и это несмотря на введение официальных стандартов на рынке жилья, подразумевающих более просторные, чем нынешние студии, квартиры.

«Новая целевая аудитория рассматривает небольшую площадь, поскольку ключевую роль играет финансовый аспект. Или в том случае, когда планы на жизнь составлены на три-пять лет вперед максимум и не требуют большой площади для жизни на это время», – поясняет Сергей Мохнар.

По мнению Игоря Горского, небольшие площади «показали свою целесообразность»: за счет увеличения плотности можно построить большее количество номеров.

Инвестиционно-направленный спрос

За счет увеличения спроса в сегменте сервисных апартаментов в первом полугодии 2019-го произошло снижение спроса на рекреационные и элитные апартаменты – на 55% и на 36% соответственно, относительно первой половины прошлого года. Аналитики Knight Frank объясняют это отсутствием нового предложения в первом случае и достаточно дорогостоящим предложением – во втором.

Рост спроса Игорь Горский объясняет увеличением количества желающих стать рантье: «В апартаменты точка входа намного ниже, чем в коммерческую недвижимость, а соответственно, и риски ниже. В Петербурге сейчас стабильный спрос на арендное жилье. Арендаторы хотят получить достойный сервис, безопасность, комфорт, удобства и возможность обслуживания. Для них это стало важно, и за это они готовы платить. Существующий сейчас спрос является драйвером для развития строительства апартаментов сервисного класса», – пояснил он.

Перспективы роста

По данным Knight Frank, в первой половине года в Петербурге и Ленобласти в продаже находились 11,7 тыс. юнитов в апарт-комплексах – максимальный объем за всю историю рынка. Сейчас

наибольшее количество сервисных апартаментов сосредоточено в Выборгском (26%), Невском (17%) и Фрунзенском (16%) районах Петербурга.

При этом доля сервисных апартаментов относительно первой половины прошлого года выросла на 21 п. п.

Марина Сторожева отмечает: доля сервисных апартаментов в предложении составляет примерно 73%. А большинство проектов, которые будут выводиться на рынок до конца 2019 года, также заявлены как сервисные апартаменты. Следовательно, доля предложения в этом сегменте будет расти и дальше.

«Доля сервисных апартаментов в общем объеме предложения не просто растет. Можно сказать, что сейчас она подавляющая – на уровне 80–85%. Рост обусловлен запуском в 2019 году сразу трех очень крупных проектов, среди которых объект ГК «ПСК» с самым большим числом юнитов», – подчеркивает Сергей Мохнар.

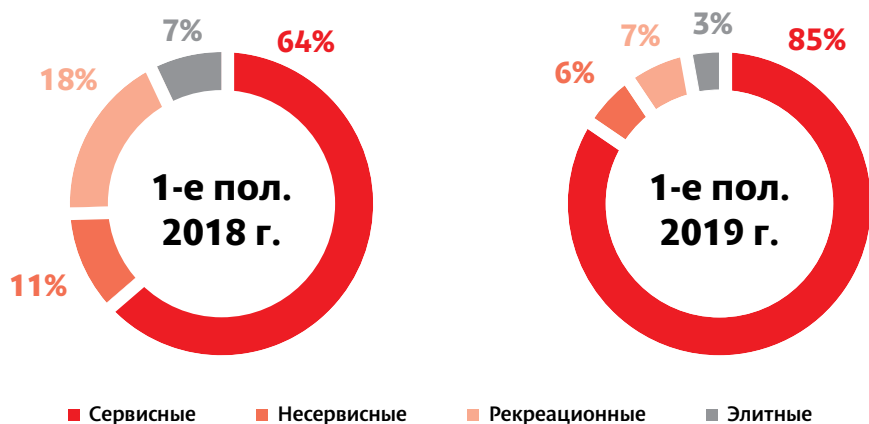
По его подсчетам, с выходом на рынок новых проектов предложение сервисных апартаментов выросло сразу в 1,5 раза. В прочих сегментах, впрочем, также отмечен рост – объем предложения увеличился примерно на 50%.

Генеральный директор Единого центра инвестиций Роман Корякин при этом указывает на пока лишь зарождающийся рынок апартаментов в Петербурге. «Если сравнить Москву и Петербург по доле апарт-комплексов относительно общего числа строящейся недвижимости, то наш город сильно проигрывает столице. Там этот показатель составляет 30–35%, в Питере – в пределах 1–3%. Поскольку, как правило, Северная столица повторяет шаги Москвы, можно предположить, что нас ждет резкий скачок предложений в этом сегменте», – убежден он.

Руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко ожидает дальнейшего ужесточения конкуренции в сегменте апартаментов. Это, по ее мнению, приведет к появлению апарт-отелей под управлением международных гостиничных операторов, о чем уже было заявлено в нескольких проектах. «Их присутствие позволит обеспечить высокий уровень сервиса и, вероятно, достичь более высоких показателей по ставкам аренды», – предположила она.

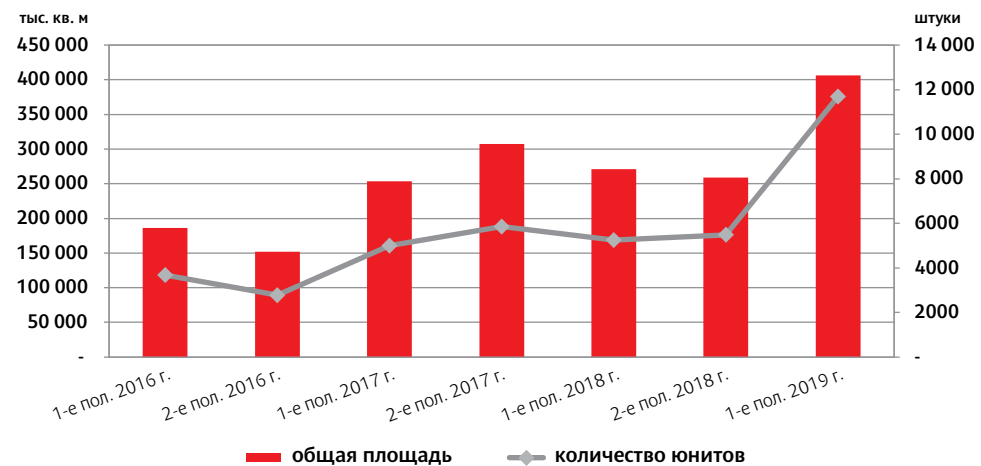
«На данный момент инвестиции в недвижимость – единственная реальная альтернатива банковским вкладам. А апартаменты объективно являются самой доходной недвижимостью – отсюда и спрос», – резюмировала Марина Сторожева.

Динамика предложения апартаментов по форматам



Источник: Knight Frank St Petersburg

Динамика предложения апартаментов



Источник: Knight Frank St Petersburg

ФОТО: [HTTP://СЕРПУХОВ-СТРОЙ.РФ/](http://серпухов-строй.рф/)



Перепланировка: преступление и наказание

Алексей Щербатых / Перепланировка квартиры – распространенная процедура среди россиян, стремящихся к комфорту. «Строительный Еженедельник» разобрался, что нужно учесть, затеявая эту операцию, и к чему может привести несоблюдение законодательства в этой сфере. ➔

Закон охраняет право на жилище и его неприкосновенность. Согласно п. 1 ст. 40 Конституции РФ, каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Здесь имеет смысл обратить внимание на слово «произвольно». Именно оно отсылает нас к перечню ситуаций, которые могут привести к потере недвижимости. Одна из таких ситуаций – незаконная перепланировка.

Закон допускает улучшения в квартире по собственному усмотрению, но весьма ограниченные. Среди них – косметический ремонт, переустановка сантехники и пр. Для более глобального ремонта требуется проектное решение и его согласование в надзорных органах.

Закон прямо запрещает частично или полностью убирать стены при объединении жилой комнаты и балкона, увеличивать площадь санузла за счет жилой площади, перекрывать вентиляцию, демонтировать перекрытия между квартирами и дверные проемы в капитальных стенах. Самые распространенные нарушения – размещение «мокрых» зон, то есть санузлов и кухни, над жилыми помещениями, а также увеличение площади квартиры за счет лестничных пролетов.

По словам **генерального директора АН «Невский Простор» Александра Гиновкера**, нести ответственность за выполненные работы будет не тот, кто их произвел, а собственник объекта. «Если такой факт обнаружился, то никто разбираться не будет в том, кто делал изменения – нынешний владелец или предыдущий. Главной санкцией является требование привести жилое помещение в исходное состояние за свой счет. Если этого не произойдет, владелец может лишиться своего жилища. Оно будет передано новому собственнику, в обязанности которого будет вменено привести объект в исходное состояние», – пояснил он.

Узаконить «задним числом»

Если перепланировка сделана, а согласования нет, это повод пообщаться с государственными органами.

Если ремонт не слишком нарушает нормы, его можно узаконить через суд. Необходимо написать заявление в районный суд и собрать документы. В обязательном порядке нужны заключения санэпидемнадзора и госпожарнадзора, технический паспорт, заключение о состоянии несущих стен, а также документы о праве собственности на квартиру. Так, если объект находится в долевой собственности, все сособственники выступают истцами.

Желающие согласовать перепланировку «задним числом» могут отделаться «легким испугом». «Согласовать перепланировку квартиры можно после ее проведения, но только если она проведена правильно и без нарушений. Вы просто заплатите штраф – и далее будете согласовывать в жилищной инспекции», – отмечают специалисты СК «Самолет».

Посредники

Перепланировка – достаточно сложный процесс, требующий специальных навыков и знаний, поэтому часто для узаконения перепланировки граждане обра-

щаются к посредникам. **Консультант Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти Анна Горбенко** советует в любом случае перед проведением перепланировки и переустройства самостоятельно изучить данный вопрос, понять, какие перепланировки законны, а какие узаконить не удастся.

«В настоящий момент на рынке существует большое количество посредников, оказывающих подобный вид услуг, и далеко не все из них предоставляют профессиональную помощь. Поэтому при выборе компании рекомендуем получить консультацию в нескольких, предварительно самостоятельно изучив данный вопрос – тогда можно более трезво оценить объем информации и ее актуальность перед заключением договора на посреднические услуги. Кроме того, стоит внимательно ознакомиться с договором. Так, например, результатом оказания услуг по договору должно быть получение надлежащим образом оформленных документов с узаконенной перепланировкой

помещения, а не просто предоставления ряда услуг без указания конкретного результата», – подчеркивает она.

Перепланировка на стройке

Нередко перепланировку хочет сделать дольщик в ходе строительства нового дома. Однако застройщики, как правило, не соглашаются. «Это связано с тем, что до передачи ключей дольщику он в любое время может расторгнуть договор и потребовать вернуть уплаченные средства. То есть застройщик окажется с переделанной под вкусы бывшего клиента квартирой, которую проблематично реализовать. Поэтому всеми перепланировками и их согласованиями, как правило, собственники занимаются сами после получения ключей», – рассказывает **начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин**.

Особняком стоит вопрос о перепланировке, связанной с объединением квартир. Часто люди покупают соседние квартиры с намерением их объединить. В таком случае заниматься объединением помещений им точно придется после получения ключей. Потому что у застройщика по проекту, допустим, дом на тысячу квартир – значит, и сдать он должен тысячу квартир, а не 999. Если объединить даже две квартиры, придется заново согласовывать всю проектную документацию.

Заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН» Евгения Михайлова советует заниматься перепланировкой после получения ключей от застройщика, «поскольку перепланировка на этапе строительства – это не совсем перепланировка, речь в такой ситуации идет об изменении проектной документации, то есть о строительстве по измененному проекту». Она подчеркивает: «О внесении изменений в проектную документацию клиенту нужно договариваться напрямую с застройщиком. При этом потребуются переоформление договорных отношений с застройщиком (конечно, при его согласии) и внесение соответствующих изменений в договор долевого участия».

Чревато санкциями

При обнаружении незаконной перепланировки квартиры – например, при аварийной ситуации, при проведении проверки или вследствие доноса соседей – владельцу могут грозить штраф от 2 тыс. до 2,5 тыс. рублей и указание привести квартиру в первоначальное состояние. Если это не исполняется, квартира может быть продана с публичных торгов.

Но по решению суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

мнение

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Форма проектной декларации предполагает четкое описание всех помещений в составе квартиры. Все графические материалы по объекту (этажные планы квартир, в которых содержится и набор комнат) подаются на регистрацию вместе с первым договором долевого участия. Свободы для маневра остается не так уж и много. Если квартира сдается как трехкомнатная, но покупатель решил, что он хочет двухкомнатную, ему придется согласовывать проект и сносить перегородки после оформления собственности. Застройщик готов вносить изменения в проект, публиковать изменения в проектной декларации только в процессе индивидуального взаимодействия, когда речь идет о квартирах в высшем ценовом сегменте. Администрировать подобные изменения в масс-маркете просто нереально.



Евгения Михайлова, заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН»:

– Инженеры-проектировщики ГУП «ГУИОН» уже много десятилетий занимаются подготовкой проектов перепланировок и переоборудования жилых и нежилых помещений и вопросами последующих согласований этих изменений в соответствующих инстанциях. По нашему опыту могу сказать, что каждое третье обращение к нам происходит по факту уже сделанной перепланировки. Мы сталкиваемся в своей работе с нарушениями, вследствие которых сохранить выполненную перепланировку оказывается невозможным. Выявленные нарушения приводят к жалобам соседей, штрафным санкциям, невозможности совершать сделки с помещением и к иным негативным последствиям.

Наши советы остаются по-прежнему неизменными: во-первых, не покупать квартиры с несогласованными перепланировками, предварительно не получив заключения проектировщика о возможности эти изменения впоследствии узаконить; во-вторых, не сносить стены и не передвигать оборудование в квартире без консультации с проектировщиком.



Санкт-Петербургский Союз строительных компаний



СОЮЗ ПЕТРОСТРОЙ

Старейшая в России

НЕЗАВИСИМАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ

Центр компетенций «Союзпестрой» проводит мероприятия по актуальным вопросам строительного комплекса

В формировании повестки дня мероприятий принимают участие члены Союза

Задачи Союза:

- **Взаимодействие с органами власти различных уровней**
- **Защита прав и законных интересов компаний в органах власти**
- **Сохранение потенциала строительной отрасли**
- **Содействие в установлении деловых связей компаний**

**ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ СТРОЙКОМПЛЕКСА
ВСТУПИТЬ В СОЮЗ
НА ЛЬГОТНЫХ УСЛОВИЯХ**

для того, чтобы вместе решать наболевшие проблемы в тесном взаимодействии с правительствами города и области, активно участвовать во всех мероприятиях и программах Союза

ЖДЁМ ВАС В НОВОМ ОФИСЕ «СОЮЗПЕТРОСТРОЯ»

по адресу: Гончарная ул., д. 29, 1-й этаж, офис 104

Тел. 748 56 48, +7 921 323 00 55

e-mail: prsouz@sp.ru, сайт www.spbssk.ru

**14 ноября 2019 года
во Всемирный день качества**

**состоится городская XVII практическая конференция
«Проблемы качества законодательства, градостроительства, инженерных изысканий,
проектирования, строительства, промышленности строительных материалов,
экспертизы и эксплуатации объектов недвижимости»**

- В преддверии конференции пройдут тематические круглые столы с участием руководителей профильных комитетов по различным аспектам повышения качества каждого направления
- Программа круглых столов будет формироваться по мере поступления предложений
- На конференции будут обобщены итоги круглых столов и подготовлена «дорожная карта» повышения качества строительства в Санкт-Петербурге

Приглашаем присылать предложения по тематике круглых столов и обозначить актуальные проблемы, требующие решения на уровне города