



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

ФОТО: HTTP://PHOTO.RSCCONGRESS.ORG



Цифровизация и безопасность

Россия вступает в эру цифровой экономики, цифровизация объявлена главным курсом в нашей стране на ближайшие годы. (Подробнее на стр. 12)

ПАРТНЕР НОМЕРА

YIT

СТР. 5

ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ

С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ ОТ 2.910 МЛН РУБ.



ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ/
ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект», 03-214. Подробная информация и проектная декларация на сайте ognizaliva.ru

БФА
DEVELOPMENT

+7 812 611 05 50
ognizaliva.ru

РЕКЛАМА



Новый
Лесснер
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Респектабельный и комфортный дом
от надежного застройщика



Срок сдачи: IV квартал 2021 г.

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

ЖК «Новый Лесснер»
отличает:

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

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

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

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

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

* Среди соседних новостроек

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 Савоськина, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 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 «Роспечатъ») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубрике «Партнер номера», 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).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 122
Подписано в печать по графику 04.10.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 04.10.2019 в 17:00

16+



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



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



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



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



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



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



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



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Антон Глушков, президент НОСТРОЙ:

«За девять лет существования Закона № 214-ФЗ он подвергся 26 корректировкам. Это в среднем 2-3 изменения каждый год. За время реализации проекта жилого комплекса (порядка двух лет) закон менялся примерно 5-6 раз».

Подробности на стр. 10



коротко

ЗакС Петербурга

Депутаты отрегулируют признание садовых домов жилыми

Фото: Никита Крючков



Законодательное собрание приняло за основу проект «О внесении изменения в Закон "О жилищной политике Санкт-Петербурга"». Изменения направлены на урегулирование вопроса перевода садовых домов в статус жилых, а жилых – в статус садовых. Задача законопроекта – привести городское законодательство в соответствие федеральному. Напомним, согласно постановлению Правительства РФ, садовый дом может быть признан жилым на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом. При этом в силу положений Жилищного кодекса РФ в городах федерального значения (Москва, Петербург и Севастополь) эти полномочия осуществляются органами государственной власти субъектов РФ.

Ипотека

Утвержден план развития ипотечных ценных бумаг

Министр финансов Антон Силуанов утвердил план мероприятий по развитию рынка ипотечных облигаций, разработанный Минфином РФ совместно с Банком России, Минэкономразвития РФ и АО «ДОМ.РФ». «Дорожная карта» в этой сфере была создана во исполнение Указа Президента «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года». Как утверждают авторы «дорожной карты», ее мероприятия позволяют дополнительно привлечь на этот рынок в 2019–2024 годах до 7 трлн рублей. Это будет способствовать росту конкуренции на рынке и снижению ставок по ипотеке на 1–1,5 п. п. Документ предусматривает четырнадцать мероприятий. В частности, возможность инвестировать в такие облигации средства пенсионных накоплений, которыми управляет государственная управляющая компания, временно сво-

бодные средства госкорпораций и госкомпаний. Предусмотрены меры по совершенствованию биржевой инфраструктуры рынка и созданию доступных инструментов оценки ипотечных облигаций. Инвестиции в ценные бумаги будут способствовать повышению ликвидности рынка ИЦБ, а значит, обеспечат банки надежным долгосрочным источником фондирования. Минфин рассчитывает, что механизм воспользуются средние региональные банки – и это значительно повысит конкуренцию на рынке ипотечного кредитования.

Энергетика

Усть-Лужский железнодорожный узел подключен к электросети



Две тяговые подстанции Октябрьской железной дороги – «Владимирская» и «Ульяновка» – подведены к Единой национальной электрической сети. Тем самым завершён многоэтапный проект присоединения нового тягового транзита ОАО «РЖД», состоящего из девяти подстанций. Потребителю обеспечена выдача в сумме более 138 МВт мощности, необходимой для развития Усть-Лужского железнодорожного узла. «Реализация проекта позволила создать условия для развития железнодорожной инфраструктуры на ближних подходах к портовой зоне южного берега Финского залива, где находится Усть-Луга – крупнейший порт на Балтике», – отмечается в сообщении энергетиков.

Аварийное жильё

Застройщики, расселяющие аварийный фонд, получают госсубсидии

Глава Минстроя Владимир Якушев сообщил, что ведомством подготовлены поправки в закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ, согласно которым компании, занимающиеся расселением аварийного жилья и развитием застроенных территорий, будут получать госсубсидии. «Для привлечения внебюджетных средств на расселение аварийных

домов предлагается следующее: за счет региональных программ по расселению, софинансируемых через Фонд ЖКХ, предусмотреть возможность предоставления субсидий лицам, заключившим с органом местного самоуправления договоры о развитии застроенных территорий. Такие субсидии должны иметь целевое назначение и использоваться на расселение граждан, проживающих в аварийных домах, находящихся на подлежащей развитию площадке», – сообщил он. По прогнозам Владимира Якушева, Госдума РФ рассмотрит законопроект до Нового года.

Стройматериалы

В России создана Ассоциация производителей полимерной теплоизоляции

В рамках III Уральского Международного научно-практического форума «Полимеры 2019» подписано соглашение о создании в России международной Ассоциации производителей полимерной изоляции (АППИ). Основной целью организации названо содействие развитию применения современных полимерных изоляционных материалов, развитию экспортного потенциала и переработке вторичных полимеров, развитию сырьевой базы для производства полимерных изоляционных материалов и системы технического регулирования и стандартизации. Первыми членами нового объединения стали корпорация «Технониколь» и ГК «Экстрол».

Правительство

Управление жильем в госсобственности вне конкурсов ограничат

Правительство России одобрило проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 163 Жилищного кодекса РФ». Его целью является стимулирование развития конкурентной среды на рынке управления многоквартирными домами. Документ предусматривает исключение ч. 1 ст. 163 Жилищного кодекса, в результате чего договор на управление домом, в котором все помещения находятся в государственной и (или) муниципальной собственности, будет осуществляться только с УК, выбранной по результатам открытого конкурса. Кроме того, законопроект предполагает дополнение ч. 8 ст. 161 Жилищного кодекса

положением, которое позволит ограничить возможность заключения договора управления без проведения конкурса. Сегодня это возможно, если конкурс признан несостоявшимся.

Жилищные программы

Смольный купит квартиры на 2,7 млрд рублей

Комитет имущественных отношений Петербурга объявил новые аукционы на приобретение квартир для городских очередников на сумму 2,7 млрд рублей. Всего объявлено семь аукционов, на которых планируется приобрести 754 квартиры общей площадью более 37,9 тыс. кв. м. Квартиры (426 одно-, 258 двух- и 70 трехкомнатных) будут приобретаться в домах со сроком ввода в 2020 году. Передача первых квартир в собственность города состоится в 2021 году.

Минстрой

Снижены требования к площади участков для строительства школ

Фото: Никита Крючков



Внесены изменения в СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Изменения, согласно приказу Минстроя, начнут действовать с 20 марта 2020 года. Как заявил глава ведомства Владимир Якушев, нормативы были пересмотрены по просьбам регионов. «В результате утверждения изменений в Свод правил по градостроительству, планировке и застройке городских и сельских поселений уточнена возможность уменьшения размеров земельных участков в расчете на одного обучающегося в образовательных организациях. В условиях реконструкции и в условиях плотной городской застройки – до 40% (ранее в условиях реконструкции показатель составлял до 20%)», – сообщил Владимир Якушев.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



«Обманутых кооперативщиков» сравнивают в правах с дольщиками

Михаил Добрецов / Члены ЖСК, пострадавшие от застройщиков-банкротов, будут приравнены к обманутым дольщикам и получают право на компенсацию. Соответствующий законопроект с поправками в 218-ФЗ внесен в Госдуму РФ. Эксперты считают документ недоработанным. ➔

Инициатором документа выступила группа депутатов: Вячеслав Володин, Иван Мельников, Игорь Лебедев, Николай Николаев, Галина Хованская и Евгений Москвичев. Основным посылом законопроекта является необходимость выплат возмещения членам жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), созданных в ходе процедуры банкротства застройщиков для завершения строительства проблемных домов.

«Члены ЖСК, организованных до 1 июля 2019 года, так же, как и обманутые дольщики, смогут получать возмещение за счет Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства», – отмечает один из инициаторов, **председатель Госдумы РФ Вячеслав Володин**.

По его словам, в соответствии с действующими сегодня законодательными нормами, если Фонд защиты дольщиков принял решение о нецелесообразности финансирования завершения долгостроев,

переданных ЖСК, то их членам денежная компенсация – в отличие от обычных участников договора долевого участия – не полагается. «Сложившаяся ситуация ставит участников ЖСК в неравное положение по сравнению с дольщиками. Это несправедливо», – говорит спикер. В пояснительной записке к законопроекту отмечается: «По экспертным оценкам,

проблемных объектов за застройщиков-банкротов. При этом большая часть таких ЖСК в настоящее время не имеет средств для завершения строительства недостроенных объектов. Общая площадь объектов, строительство которых остановлено, составляет около 350 тыс. кв. м, а количество участников таких ЖСК оценивается более чем в 6 тыс. человек».

больше смысла, чем он содержит сейчас. Так, например, сказано, что законопроект должен определить требования к ЖСК и к «обманутым кооперативщикам», которые могут претендовать на выплаты. Однако по прочтении текста законопроекта становится ясно, что в одном месте поправки внесли, а в других – «забыли», что создает неясности и противоречия по реализации прав такой категории граждан, как члены кооперативов. Например, вносятся дополнения в ч. 1 ст. 13 Закона № 218-ФЗ в части указания новой категории граждан для выплат, однако забывают вести необходимые изменения в ч. 2 этой статьи в части определения размера выплат для членов ЖСК», – отмечает **независимый юрист Майя Петрова**. Она указывает, что изменения в ч. 1 ст. 13 говорят о том, что только сам кооператив, созданный до 1 июля 2019 года, вправе обратиться в Фонд для выплаты возмещения гражданам, но не граждане. «При

образности финансирования завершения строительства проблемного объекта, такой дом может быть передан для завершения строительства ЖСК, образованному дольщиками. Однако такая передача возможна только в случае (и после) их отказа от получения возмещения, подлежащего выплате Фондом. Представляется, что законопроект предусматривает возможность повторной выплаты членом такого вновь образованного ЖСК, которые de facto уже однажды от нее отказались», – отмечает она.

Эксперт говорит, что законопроект внутренне противоречив и не учитывает существующую логику регулирования взаимоотношений в сфере выплаты компенсации участникам долевого строительства.

66

Ситуация ставит участников ЖСК в неравное положение по сравнению с дольщиками

сегодня на рынке действует 260 ЖСК с объемом незавершенного строительства около 1,5 млн кв. м. Из них, согласно данным «дорожных карт», представленных субъектами РФ, 132 ЖСК создано решениями участников строительства для достройки

По оценке юристов, саму инициативу можно приветствовать, но законопроект недоработан и внутренне противоречив. «Если внимательно читать пояснительную записку к законопроекту, то можно предположить, что в документ хотели заложить

мнение

Майя Петрова, независимый юрист:

– Сама инициатива по защите прав пострадавших граждан – членов ЖСК хорошая, но попытка воплотить ее в жизнь пока «сырывает». Полагаю, что в случае доработки текста законопроекта, а также внесения необходимых изменений в другие нормативно-правовые акты – Постановление Правительства РФ от 12 сентября 2019 года № 1192 «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства о финансировании или о нецелесообразности финансирования...» – проблема с «обманутыми кооперативщиками» может быть в определенной степени решена.



Санкт-Петербург
Park Inn Прибалтийская

16+

**XVII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК**
АРХИТЕКТУРА. ИНЖЕНЕРИЯ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ. ЭКОЛОГИЯ

**21 НОЯБРЯ
2019**

**Энерго
Эффективность
XXI век**

ОРГАНИЗАТОРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС

<http://www.energoeffekt21.ru>

БЭСКИТ

26 лет экспертной деятельности

- **ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- **ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- **ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- **ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- **РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- **ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- **ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- **ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
- **ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ свай прибором «ИДС-1»**

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

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

РЕКЛАМА

Очередников не становится меньше

Виктор Краснов / Ускорить реализацию программ, направленных на улучшение жилищных условий петербургских очередников, может только их коррекция и дополнительное финансирование. ➔

В Санкт-Петербурге продолжается реализация региональных и федеральных программ, направленных на улучшение жилищных условий граждан. Чиновники Смольного рассказывали об итогах работы в данном направлении за девять месяцев этого года. В настоящее время на жилищном учете стоят 140 тыс. петербургских семей. Это различные категории очередников: жители коммуналок, многодетные семьи, «аварийщики» и т. д. А также ветераны, инвалиды, сироты, чьи вопросы с жильем должны

решаться вне очереди. В рамках целевых программ за девять месяцев этого года улучшила свои жилищные условия 6291 семья. По итогам всего года их должно быть 6519. Из городского и федерального бюджета на эти цели было выделено более 9 млрд рублей. По словам **председателя Жилищного комитета Петербурга Виктора Борщева**, одной из основных и приоритетных программ для Северной столицы является «Расселение коммунальных квартир». В этом году по

ней было расселено 2,5 тыс. коммуналок. Жилищные условия улучшили чуть более 6 тыс. семей. В частности, социальные выплаты для приобретения жилья по данной программе получили почти 2,5 тыс. граждан – на сумму 2,7 млрд рублей. Всего, добавил Виктор Борщев, с 2008 года количество коммуналок в Петербурге сократилось на 48 тыс. Жилищные условия за это время смогли улучшить 110 тыс. семей. «В настоящее время в городе остается чуть более 68 тыс. коммуналок. В них проживает 224 тыс. семей. Это большая цифра. Предстоит еще долгая серьезная работа по их расселению. Отмечу, что только треть жителей коммуналок стоит на учете по улучшению жилищных условий. Остальные граждане не подходят под действие программы. Соответственно, реализация ее тормозится. Надо принимать какие-то дополнительные законодательные меры. Также есть люди, не желающие принимать участие в программе. Они не хотят выезжать из

центра, хотя и живут в коммунальной квартире», – рассказал он. Напомним, согласно программе «Расселение коммунальных квартир» право на улучшение жилищных условий имеют граждане, проживающие в Петербурге не менее 10 лет. На человека в коммуналке должно приходиться не более 15 кв. м. Кроме того, семья должна относиться к категории малообеспеченных. Ее общий доход должен быть не более двукратного прожиточного минимума на человека. Первоочередное право на участие в программе имеют многодетные семьи, имеющие трех и более детей. Виктор Борщев признался, что в ближайшее время количество очередников существенно снижаться не будет. На жилищный учет будут становиться все новые люди и семьи, имеющие в решении квартирного вопроса право на поддержку города и государства. Ускорить работу с очередниками может только дополнительное финансирование программ, направлен-

Основные программы содействия в улучшении жилищных условий:

- 1 «Расселение коммунальных квартир»
- 2 «Молодежи – доступное жилье»
- 3 «Жилье работникам бюджетной сферы»
- 4 «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Петербурге»

Источник: Жилищный комитет Санкт-Петербурга

Расселение коммунальных квартир:

- Расселено с 2008 года – **48 тыс. (110 тыс. семей)**
- В том числе в 2019 году – **2,5 тыс. (6 тыс. семей)**
- Остается на данный момент – **68 тыс. (224 тыс. семей)**

Источник: Жилищный комитет Санкт-Петербурга

ных на улучшение жилищных условий. **Директор АО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Денис Зубарев** сообщил, что в настоящее время активно реализуется программа «Молодежи – доступное жилье». В ней могут принять участие граждане в возрасте от 18 до 35 лет, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий (являющиеся очередниками). В этом году в рамках программы социальные выплаты были предоставлены 866 семьям на сумму 1,4 млрд рублей. Еще 329 молодых семей получили средства на общую сумму 867 млн по программе «Обеспечение доступным жильем граждан РФ». Также 154 семейные пары приобрели квартиры через «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на льготных условиях, 424 – получили беспроцентные жилищные займы на покупку жилья. «Все социальные выплаты на текущий год мы выполнили. По жилищным займам продолжаем работать. Это очень интересный инструмент, имеющий большие перспективы», – отметил Денис Зубарев.



Вячеслав Ганцев: «Теплопакет DS NEXT – новый флагман в оконных решениях»

Артём Аладанов / В Петербурге в конце сентября компания STiS (входит в холдинг SP Glass) запустила производство Теплопакетов DS NEXT. Новая линейка продуктов имеет улучшенные характеристики по сохранению тепла в помещениях и защите от солнечного жара. Подробно о характеристиках уникальных энергоэффективных теплопакетов «Строительному Еженедельнику» рассказал продукт-менеджер компании SP Glass Вячеслав Ганцев.

– **Каковы особенности Теплопакетов DS NEXT? Почему называются именно теплопакетами и в чем их отличие от уже выпускаемой линейки продуктов под маркой STiS?**
– Теплопакеты – это класс стеклопакетов, в состав которых входит энергоэффективное мультифункциональное стекло, а также так называемая теплая рамка, обладающая гораздо меньшей теплопроводностью, чем обычная алюминиевая. Таким образом, теплопакеты гораздо лучше удерживают тепло в помещениях в холод и сохраняют прохладу в жаркие летние дни в сравнении со стандартными оконными стеклопакетами. Теплопакет DS NEXT – в настоящее время самый технологичный продукт STiS. В нем

задействовано новое стекло Lifeglass Plus с двумя слоями серебра. Оно является топовым продуктом в линейке оконных стекол с напылением Double Silver, выпускаемых заводом Pilkington Glass Russia, и обладает наилучшим сочетанием характеристик по энергосбережению. Кроме того, в DS NEXT мы задействовали «теплую» пластиковую рамку Multitech. Ее теплопроводность в 1000 раз ниже, чем у алюминиевой. Чтобы при производстве теплопакетов такую рамку можно было гнуть, было закуплено итальянское высокоточное полностью автоматизированное оборудование, аналогов которому в России на данный момент нет. Можно с уверенностью сказать, что сегодня Теплопакет DS NEXT

обладает наиболее качественными светотехническими и теплозащитными характеристиками из всей высокотехнологичной продукции, выпускаемой под маркой STiS.
– **Где Теплопакет DS NEXT можно будет задействовать?**
– Он идеально подходит для всех видов жилых помещений и зданий, где собственник заботится об экономии на отоплении и кондиционировании. Теплопакеты DS NEXT можно установить в квартирах, индивидуальных жилых домах, даже в некоторых коммерческих зданиях. Благодаря энергоэффективным свойствам DS NEXT собственники помещений могут существенно сэкономить на оплате коммунальных ресурсов.

– **Существенно ли он дороже обычных стеклопакетов?**
– Теплопакет DS NEXT чуть дороже обычных стеклопакетов, но не в два раза. В большей степени конечная цена продукта будет зависеть от компаний, занимающихся



реализаций и установкой окон. Приходит в голову сравнение с одинаковыми автомобилями, имеющими качественную и посредственную резину. Цена продажи таких машин будет приблизительно одной и тоже, но их текущие функциональные характеристики – совершенно разными.
– **Как и где потребители могут приобрести Теплопакет DS NEXT?**

– Покупки возможны через партнерские организации, занимающиеся реализацией и установкой продукции STiS. В Петербурге их достаточно много. Покупатель может прийти в оконную компанию и заказать окно с Теплопакетом DS NEXT.
– **В целом, существенно ли изменились стеклопакеты за последние годы?**

– Самое главное, что сейчас в стеклопакетах все активнее используются специализированные стекла. Десять лет назад их доля была не более 5%. В настоящее время почти все оконные компании задействуют их в своей продукции, иногда даже во всех своих продуктах. Это означает, что спрос на высокотехнологичное стекло и стеклопакеты есть – и в дальнейшем будет только расти.

кстати
Линейка Теплопакетов DS NEXT представлена пятью версиями продукта, различающихся оттенками (нейтральный, Red Gold, Blue Sapphire, White Platinum, Royal Aquamarine) и светотехническими характеристиками. Благодаря напылению Double Silver, оттенок стекла виден только снаружи здания, а при взгляде изнутри помещения стеклопакет абсолютно прозрачен и обеспечивает нейтральное естественное освещение.

Теему Хелпполайнен: «Ниже определенного уровня качества «ЮИТ» строить не может»

Михаил Добрецов / О реструктуризации компании, финском опыте строительства социальной инфраструктуры, стандартах качества и особенностях современной квартирографии «Строительному Еженедельнику» рассказал Теему Хелпполайнен, генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (российское подразделение финского концерна YIT). 

– **Жилищное строительство в России переходит на проектное кредитование. С Вашей точки зрения, как руководителя иностранной компании, оправдана ли эта реформа?**

– Мы всегда поддерживали все меры, имеющие целью обеспечение прав потребителей. В этом смысле схема проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, безусловно, оправдана, и покупатели жилья теперь надежно защищены. При этом, конечно, неизбежен и минус, заключающийся в том, что цены на жилье будут расти. Во-первых, потому, что за банковский кредит, в отличие от средств дольщиков, застройщику придется платить. Во-вторых, не все застройщики смогут найти кредитование, что приведет к сужению рынка, которое, в свою очередь, может дать дополнительный толчок к росту цен. На сколько именно они вырастут, сказать пока сложно, это выяснится только после того, как схема реально начнет работать – не на стадии получения кредита, а по итогам раскрытия эскроу-счетов. То есть ближе к концу будущего года. Тогда станет ясна новая экономика жилищного строительства.

У «ЮИТ Санкт-Петербург», как стабильной компании, являющейся подразделением крупного международного концерна, никаких проблем с переходом на новую схему не возникло.

– **Ведется реструктуризация компании. Каковы ее результаты?**

– В «ЮИТ» сейчас идет три процесса реформирования одновременно. Первый из них связан с централизацией управления российских строительных структур. Основные функции менеджмента объединяются в рамках одной компании, имеющей филиалы в регионах нашего присутствия. Это обеспечивает повышение управляемости подразделений, снижение затрат, позволяет ликвидировать параллельные структуры и повысить общую эффективность и рентабельность работы. Этот процесс сейчас завершается, и окончательное объединение всех строительных компаний в России в рамках «ЮИТ Санкт-Петербург» завершится в начале 2020 года. Отмечу, что наши сервисные структуры в регионах продолжают самостоятельную работу везде, где мы закроем девелоперский бизнес.

Вторым важным решением стало сворачивание работы в таких регионах, как Москва, Московская и Ростовская области. В Подмосковье на девелоперов возлагается слишком большая нагрузка по созданию социальной инфраструктуры без уменьшения стоимости участков, что подрывает рентабельность работы. В Ростове-на-Дону рыночная цена на жилье не позволяет нам успешно конкурировать на рынке. Дело в том, что в YIT действуют внутренние стандарты, так что ниже определенного уровня качества мы

строить не можем. Это, разумеется, предопределяет некий объем расходов. Учитывая наши затраты, работа там для нас просто нерентабельна. Поэтому в этих двух регионах мы завершим проекты, которые уже начаты, продадим неиспользованные участки и свернем работу.

Третьим решением стал отказ от выполнения в России внешних подрядных работ. Этой деятельностью занималось петербургское подразделение финского концерна Lemminkäinen, который в 2018 году объединился с YIT. Те контракты в этой сфере, которые уже были заключены, мы, безусловно, полностью и в срок выполним, но новых заключать не будем. Так что к концу года мы эту деятельность свернем. Мы хотим сконцентрировать свою основную деятельность в России на строительстве жилья. Кроме того, как я уже говорил, ниже определенного уровня качества мы строить не можем, а в России нередко встречается желание заказчиков снизить затраты, не обращая внимания на потери



Объединение всех строительных компаний в России в рамках «ЮИТ Санкт-Петербург» завершится в начале 2020 года

в качестве и четкость соблюдения сроков строительства. Добавлю, что в Финляндии внешние подрядные работы остаются одним из главных направлений работы, но и здесь мы внимательно выбираем соответствующие нашей стратегии проекты.

– **Вы упомянули о высокой нагрузке на компанию по созданию социальной инфраструктуры. В Финляндии есть такая проблема?**

– Да, в России обязательства девелоперов по строительству соцобъектов, на мой взгляд, действительно, бывают чрезмерными. Возведение, допустим, детских садов еще не очень затратно. И мы вкладываем их в наши проекты. Но вот уже школа – это очень дорогостоящий объект, хотя и очень нужный. Конечно, иногда приходится брать на себя и такие обязательства. Но надо понимать, что расходы на строительство школы, например, которую мы возвели в составе ЖК «Новоорловский», превысили 1 млрд рублей. И эти затраты мы, по сути, вынуждены включать в цену квадратного метра жилья, продаваемого нами на рынке. То есть оплачивают соцобъекты главным образом сами покупатели. При этом поднимать цены продаж выше рыночного уровня невозможно, рентабельность бизнеса падает – и его приходится прекращать, что, как я уже говорил, и произошло в Подмосковье.

В Финляндии девелоперы не финансируют строительство социальной инфра-

структуры. Это – задача местных властей, которые собирают налоги, в том числе и на эти цели. Если этих средств не хватает, поскольку нужна разовая, но достаточно существенная сумма (особенно, если речь идет о школе), чтобы профинансировать стройку, местные администрации могут взять кредит, а потом в течение 20–30 лет его постепенно погашать.

В последнее время, особенно при строительстве школ, получили также распространение проекты PPP (public-private partnership, то есть государственно-частного партнерства). И YIT в них также принимает участие. В рамках этой схемы застройщик за свой счет строит социальный объект – и тот начинает работать по назначению. Но администрация в течение 15–20 лет ежегодно платит за его использование. Все это время соцобъект принадлежит девелоперу, и только после этого передается муниципалитету. Застройщик, зная, что будет получать деньги за использование здания, может профинансировать

его строительство. И если будет надежный арендодатель (как правило, это администрация), то застройщику окажется легко привлечь кредит.

– **Расскажите, пожалуйста, о планах «ЮИТ» в Петербурге на ближайшую перспективу.**

– Поскольку мы публичная компания, у нас нет возможности заранее говорить о запуске новых проектов. Но я могу сказать, что объемы строительства в Петербурге будут сохраняться примерно на том же уровне, что и сейчас. Все наши строящиеся проекты – жилые комплексы TARMO, INKERI и «Новоорловский» – будут возводиться по тем планам, которые мы уже озвучивали, без всяких изменений, в том числе и относительно запуска новых очередей.

Сведения о приобретении новых участков мы также публикуем официально. Надеюсь, что до конца этого года мы сможем выпустить не один пресс-релиз с такой информацией. Могу также сказать, что мы планируем продолжать работать в классах «комфорт» и «комфорт плюс» – это наш основной сегмент в России.

– **Есть ли какая-то разница в смысле качества строительства или квартирографии между квартирами, которые YIT строит в России и в Финляндии?**

– В целом качество наших объектов во всех странах одинаковое. Как я уже гово-

рил, существуют корпоративные стандарты, отойти от которых мы не можем. Главная разница состоит в том, что в Финляндии по закону квартира должна передаваться покупателю полностью оборудованной для жизни, включая отделку, установку сантехники, кухонной техники и пр. Можно въезжать и сразу жить. В Петербурге с чистовой отделкой мы передаем около 50% квартир – в соответствии с пожеланиями покупателей. Однако надо отметить, что доля таких квартир постепенно растет. Клиенты понимают, что это удобно, нет необходимости тратить время на ремонт. Кроме того, оплата отделки в таком случае включается в ипотечный кредит (процент квартир, проданных в ипотеку, достаточно высок), а ставки по нему ниже, чем по потребительскому кредиту, срок же выплаты – дольше. В связи с этим мы приняли решение предложить нашим петербургским покупателям также продукт «Студия с меблировкой», обладающий теми же преимуществами и позволяющий жить в квартире буквально со дня получения ключей.

Еще одним трендом можно назвать снижение средней общей площади квартир. И это тоже общемировая тенденция, которая сейчас распространяется и в России. В Хельсинки, например, в среднем в домохозяйстве проживает уже менее двух человек. А для одного человека большая площадь квартиры – не нужна, в том числе и в силу высоких затрат на эксплуатацию.

Поэтому доля многокомнатных квартир в целом снижается. Но тут есть нюансы, связанные с позиционированием конкретного объекта. «ЮИТ» уделяет этому вопросу очень большое внимание. Если объект ориентирован на семейное проживание, располагается в локации с развитой социальной, коммерческой и иной инфраструктурой, доля многокомнатных квартир в нем выше. Если же идет ориентация на молодежь, вариант «первое жилье», то, конечно, перспективнее размещать студии.

Востребованы нашими покупателями и такой продукт, как квартира «Трансформер». Сначала они появились в ЖК TARMO, но высокий спрос показал их актуальность, и сейчас мы предлагаем их во всех трех наших петербургских проектах. Суть в том, что уже на стадии проектирования закладываются такие решения, которые позволяют легко менять планировку квартиры. Установка перегородок дает возможность, например, одну большую комнату превратить в две и даже три. Это очень удобно для молодых семей: когда появляются дети, несложно выделить для них отдельные помещения. Приобретая квартиру, люди сразу получают два-три заранее разработанных решения перепланировки, которые, при необходимости, несложно будет согласовать.

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



НОВОСТИ

С 1 октября размещение хостелов в жилищном фонде запрещается

Федеральная кадастровая палата опубликовала официальные разъяснения по вопросу вступающих в силу с 1 октября новых правил размещения гостиниц в жилых домах.

Ранее отсутствовало законодательное ограничение на оказание гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов, отмечает эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко. Поэтому квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов. Согласно 59-ФЗ от 15 апреля 2019 года, теперь гостиницы и хостелы (именно последние вызвали большое количество жалоб жильцов многоквартирных домов) могут располагаться только на первых этажах зданий в помещениях нежилого назначения. Расположение выше допустимо только в том случае, если под ними находятся только нежилые помещения аналогичного назначения. «Нововведения прежде всего направлены на защиту тех собственников, которые фактически покупали квартиры, соседствующие с «жилыми» первыми этажами, но через время столкнулись с потенциальной возможностью соседствовать с офисом», – отметила Надежда Лещенко. Отмечается также, что хостелы должны иметь отдельный вход и быть оборудованы звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, соответствовать требованиям пожарной безопасности.

На пути к упрощению

Виктор Краснов / В России скорректировали процедуру проведения кадастровых работ. Введенные новшества должны оптимизировать деятельность специалистов отрасли и сократить число земельных споров. 

Виктор Краснов / В России скорректировали процедуру проведения кадастровых работ. Введенные новшества должны оптимизировать деятельность специалистов отрасли и сократить число земельных споров.

С 16 сентября в России вступили в силу изменения в Закон «О кадастровой деятельности». Инициаторами законодательных поправок стали Министерство экономического развития РФ и Росреестр. В значительной степени нововведения корректируют порядок проведения комплексных кадастровых работ (ККР). Они выполняются одновременно в отношении всех земельных участков и объектов, расположенных на территории одного кадастрового квартала или сразу на нескольких смежных. Заказчиками ККР являются региональные или муниципальные власти. В частности, теперь, согласно новшеству, если проект межевания территории отсутствует, то кадастровые инженеры могут использовать технические паспорта, оценочную и иную документацию, которую готовили ранее органы БТИ. Предполагается, что эта мера

позволит оптимизировать по времени работу специалистов и сэкономить бюджет. Поправки в закон увеличили сроки регистрации карты-плана территории в Росреестре с 5 до 15 дней. Также документом дополнен перечень реестровых ошибок, которые Росреестр имеет право исправить самостоятельно. Кроме того, теперь специалисты, выполняющие ККР, должны представлять по требованию правообладателя объекта недвижимости документы, подтверждающие их полномочия. Собственники участков заранее извещаются о кадастровых работах и не вправе препятствовать их проведению. После завершения ККР и внесения в ЕГРН сведений о земельных участках и объектах, у их владельцев отпадает необходимость проведения собственных кадастровых работ. «Проведение комплексных кадастровых работ по заказу органов госвласти или местного самоуправления позволяет сократить число земельных споров и защитить права собственников недвижимости, обеспечить справедливое налогообложение. Таким образом, повышается и эффективность управления различными

территориями в составе субъектов Федерации», – считает **заместитель главы Федеральной кадастровой палаты Марина Семёнова**. По мнению **заместителя генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов» Сергея Лазарева**, вступившие в силу поправки в целом не несут революционных механизмов, которые бы усложнили или упростили процедуры постановки на учет земельных участков для простых обывателей. Но все же есть несколько позитивных изменений. «В частности, теперь при отсутствии в документах сведений о местоположении границ земельного участка, таковыми считаются границы, существующие на местности 15 лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения. Также

у юридических лиц появилась возможность не заключать договоры подряда с собственным кадастровым инженером, если есть необходимость их выполнения, например, с недвижимым имуществом компании», – отмечает эксперт. Тем не менее, как добавляет Сергей Лазарев, появились и изменения, которые немного усложняют работу в части порядка согласования границ земельных участков при выполнении комплексных ККР. Так в случае несоответствия фактических границ площади, указанной в ЕГРН, они будут утверждаться теперь с помощью согласительной комиссии, которая должна формироваться в течение 20 рабочих дней. Кроме того, немного изменился срок на подачу возражений по установлению границ от заинтересованных лиц. Теперь он составляет 35 календарных дней.

КСТАТИ

ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» на своем сайте опубликовало предварительные результаты государственной кадастровой оценки 2019 года земель населенных пунктов, сельхозназначения, водного фонда в Ленобласти. До 1 ноября этого года с ними можно ознакомиться на сайтах учреждения и Росреестра Ленобласти. До 22 октября «ЛенКадОценка» принимает замечания к результатам проведенной оценки.

Найдите сотрудника на hh.ru за 24 часа

hh

0+

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



РЕКЛАМА

А из нашего окна...

Петр Опольский / Привлекательный вид из окна – это такая опция, за которую покупатель готов доплачивать. Особенно это характерно для столь красивого города, как Санкт-Петербург. ➔



ЖК «Петровская Доминанта»

Фото: Группа «Эталон»

10–30%
составляет
«переплата»
за красивый вид
из окна

Увидеть всё

Сама идея видовой квартиры стимулирует застройщиков обеспечить максимум возможностей для обзора окрестностей, отмечают эксперты. «Правило простое: чем больше площадь остекления, тем лучше будет вид из окна. При этом мы комбинируем варианты. Так, в квартирах с террасами предусмотрены окна в пол. В части других квартир будут установлены французские балконы», – говорит Сергей Мохнар.

Надежда Калашникова отмечает, что, как правило, в видовых квартирах проектом предусмотрены окна увеличенного размера с панорамным остеклением. «Это дает возможность жильцам наслаждаться пейзажами. Такое архитектурное решение применено в корпусах-«лодочках» ЖК «Премьер Палас». Также нередко на верхних этажах домов делают открытые террасы», – отмечает Надежда Калашникова. «В таких проектах застройщики предлагают квартиры с террасами и увеличенным остеклением – это либо окна высотой более 2 м, либо панорамные или угловые окна, которые в полной мере позволяют насладиться видами нашего прекрасного города», – соглашается Ирина Соловьёва.

О том же говорит Пётр Буслов. «Чтобы предоставить жителям максимум возможностей любоваться красивыми видами, в своем проекте «Чёрная Речка» мы предусмотрели на верхних этажах квартиры с террасами. С них будет открываться вид на Большую Невку и Петроградскую сторону. Также во всех квартирах в комплексе предусмотрена увеличенная площадь остекления – окна находятся на высоте 40 см от пола. Наиболее предпочтительный тип остекления в данном случае – безрамный алюминиевый, позволяющий обеспечить в квартире тепло и прекрасный вид на окрестности», – отмечает он.

ший вид из окна. «Специфика спроса в бизнес-классе такова, что видовые квартиры бронируют первыми. В проектах Nobelius и «Новый Невский» уже на старте продаж появились интересные. Видовых квартир, как правило, не больше 10% от общей квартирографии, однако само их наличие в разы повышает ценность дома в глазах покупателей», – рассказывает **руководитель департамента развития ГК «ПСК» Сергей Мохнар**.

«В ЖК «Новый Леснер» особым спросом пользуются квартиры на верхних этажах, из окон которых открываются завораживающие виды на Неву, исторический центр и знаковые достопримечательности города», – говорит Николай Гражданкин. «Квартира с видом на Финский залив может стоить на 10% и более дороже аналогичной невидовой. Жилье на берегу залива пользуется устойчивым спросом, это отдельная позиция,

образная «вишенка» на торте для покупателя. Одного этого фактора недостаточно, чтобы принять решение о покупке, но его наличие в разы повышает привлекательность объекта. Обычно любой комплекс, расположенный в качественной локации с хорошими видовыми характеристиками (у воды, рядом с парком или исторической достопримечательностью), автоматически относится к бизнес-классу», – считает он.

Но есть и альтернативная позиция. «Видовые характеристики привлекательны для покупателей в любом сегменте жилья. В комфорт-классе достаточно даже вида на панораму спального района, чтобы повысить стоимость квартиры. В ЖК «Новый Оккервиль» во второй очереди продавались квартиры с видом на парк Оккервиль и реку. В четвертой и третьей очередях из окон квартир можно наблюдать шикарные закаты и панораму Невского района», – отмечает **начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин**.



Видовые характеристики могут послужить дополнительным толчком при выборе той или иной квартиры

«Многим нравятся индустриальные виды, которые позволяют прочувствовать романтику мегаполиса. В комплексе апарт-отелей VALO, например, есть видовые апартаменты, из которых открывается вид на урбанистические ландшафты», – добавляет **генеральный директор ООО «Вало Сервис» Константин Сторожев**. «Покупателям малоэтажного жилья тоже важно видеть небо и пейзаж за окном. Строительство ЖК «Образцовые кварталы» ведется на Пулковских высотах, на высоте 50–60 м над уровнем моря, что обеспечивает возможность любоваться панорамами и природными ландшафтами постоянно. От Петербургского шоссе, вдоль которого осуществляется строительство, открывается вид на Петербург», – рассказывает **руководитель отдела продаж ООО «Терминал-Ресурс» Елена Тянь**.

Цена вопроса

Видовые квартиры хорошо раскупаются, часто уже на старте проекта. При этом люди готовы даже переплачивать за хоро-

шую застройщик, как правило, рекламирует, привлекая дополнительно аудиторию. Покупатели высоко ценят вид на воду. Многие компании делают акцент на том, что объект находится на берегу, уже в названии проекта. Например, ЖК «Огни залива», как в нашем случае», – отмечает **начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова**.

По словам Надежды Калашниковой, как правило, цена видовых квартир на 15–20% выше, чем лотов аналогичного метража, но выходящих окнами во двор. «Чем лучше вид из окна – тем больше разница



ЖК «Премьер Палас»

Фото: Компания Л

Однако единого мнения о том, что именно можно считать видовой квартирой, у экспертов нет. «Строительный Еженедельник» попытался разобраться с этим вопросом.

На что вид?

С тем, что видовые квартиры (а равно и апартаменты) высоко востребованы на петербургском рынке, согласны все специалисты. «С каждым годом покупатель становится все более разборчивым при выборе нового жилья. Свое пристальное внимание он обращает не только на локацию объекта, стоимость и планировки, но и на его видовые характеристики – именно они смогут послужить дополнительным толчком при выборе той или иной квартиры», – отмечает **коммерческий директор компании «Эталон ЛенСпецСМУ» (Группа «Эталон») Ирина Соловьёва**.

А вот то, какой вид должен открываться из окна и к какому классу относятся объекты с видовыми квартирами, эксперты оценивают по-разному. «Сейчас к видовому жилью часто относят любые квартиры, расположенные на верхних этажах. Но действительно качественными видовыми характеристиками обладают только те квартиры, из окон которых открываются панорамы исторического центра, водоемы или парки. Поэтому в домах, фасадами выходящих на воду или городские достопримечательности, видовые квартиры могут находиться и на среднем уровне дома», – считает **директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова**.

«Видовые характеристики жилья оказывают существенное влияние на формирование стоимости недвижимости. Привлекательные земельные участки требуют большего объема инвестиций при вхождении в проект, поэтому зачастую само место диктует класс объекта. Как правило, квартиры с интересными видовыми характеристиками, например, с видом на воду, относятся к более высокому ценовому сегменту – это недвижимость классов «бизнес-лайт», «бизнес» и «элит». У нас несколько таких проектов: «Петровская Доминанта», «Эталон на Неве», BOTANICA и Fusion», – говорит Ирина Соловьёва.

Подобного мнения придерживается и **руководитель группы маркетинга компании ЦДС Пётр Буслов**. «Видовые характеристики квартиры – это свое-



Каменка: рядом с КАД и ЗСД

Михаил Добрецов / В целом Приморский район Санкт-Петербурга сегодня является одним из самых популярных у застройщиков и покупателей жилья. Одной из наиболее активно застраиваемых локаций на его территории стала Каменка, получившая название по протекающей поблизости одноименной речке. ➔



Активное развитие жилищного строительства, формирование социальной инфраструктуры, возведение крупных транспортных объектов сделали Приморский район, когда-то считавшийся дальней окраиной, одним из самых престижных в городе.

Экология и транспорт

Привлекательность локации Каменка обеспечивают две основных составляющих: это хорошая транспортная доступность (особенно для автотранспорта) и благоприятная экологическая обстановка.

Доступность обеспечивают прежде всего две стратегические городские транспортные магистрали – КАД и ЗСД, которые

пересекаются немного севернее Каменки. Они дают возможность быстро добраться на автотранспорте как до центра Северной столицы, так и до любых ее районов. Связь с северными районами города формируют Парашютная улица, а также Комендантский и Шуваловский проспекты, которые продолжают строиться.

«Транспортная доступность обеспечена большим количеством выездных трасс и развязок, обилием маршрутных такси, которые довезут до ближайших станций метрополитена. Проектируются уже новые станции метро в непосредственной близости от новых проектов, которые сразу повысят локацию в цене», – отмечает **директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп» Ольга Ульянова.**

Действительно, пока до ближайшей станции метро «Комендантский проспект» нужно добираться общественным транспортом. Но в перспективе планируется возведение в непосредственной близости от локации ряда станций фиолетовой ветки (рабочие названия «Каменка», «Магистраль № 31») и зеленой ветки («Парашютная»), а также пересадочной с одной на другую («Шуваловский проспект» – «Планерная»).

Приморский район также является одним из самых экологически благополучных. «Это обеспечивается за счет близости Финского залива и множества зеленых зон: Новоорловского и Северно-Приморского лесопарков, Парка 300-летия Петербурга, Удельного парка, Юнтоловского заказника», – отмечает Ольга Ульянова.

Непосредственно в локации Каменка расположено немало лесопарковых зон, а также Изотовский сквер. Примыкают – Юнтоловские заказник и лесопарк. Так что зеленых зон, куда можно пойти отдохнуть с детьми, – немало.

«Из минусов локации можно назвать расположенный неподалеку мусорный полигон «Новоселки», но город уже закрыл его на ввоз и запустил проект рекультивации», – подчеркивает **Вера Серёжина, директор управления стратегического маркетинга Группы RBI** (входят компании RBI и «Северный город»).

По ее словам, в локации также хорошо развита торговая инфраструктура. «Вдоль Комендантского проспекта на участке от Каменки до станции метро есть большой

мнение

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп»:

– В локации Каменка компания «Полис Групп» возводит экокварталы «Полис на Комендантском». Проект имеет большое социальное значение: средства, вложенные застройщиком в покупку участка, были направлены на достройку проблемных объектов ГК «Город». Комплекс строится в четыре этапа, в рамках которых будет возведено свыше 185 тыс. кв. м. жилья (6419 квартир) и два многоуровневых паркинга, способных разместить до 2110 автомобилей. В настоящее время в активной стадии строительства находятся все четыре очереди. На территории комплекса будет создан безопасный детский веревочный парк, игровые комплексы для детей, выполненные из экологичных материалов, зона активности для взрослых. На первых этажах расположатся коммерческие помещения. В настоящее время первая очередь проекта (секции №№ 18–20) готова на 88%, вторая очередь (секции №№ 14–17) – на 85%. На территории уже ведется благоустройство. Плановый срок окончания строительства первых двух очередей – II квартал 2020 года, третьей – IV квартал 2020 года.



Вера Серёжина, директор управления стратегического маркетинга Группы RBI:

– Ultra City – квартал сити-формата, созданный с учетом последних трендов строительства, технологий, дизайна. В комплексе предусмотрено все необходимое для жизни: два детских сада и школа, зеленый двор с оригинальным ландшафтным дизайном, фруктовый сад с вишнями и яблонями, пекарня, детский центр и даже арт-объект от ультрамодного дизайнера – Артемия Лебедева. Комплекс ориентирован на современных людей, которые стремятся идти в ногу со временем. Например, при помощи смартфона жители Ultra City могут управлять домофоном парадной и получать доступ к камерам видеонаблюдения. Во дворе у нас установлены настилы для йоги и рампа для скейтборда. Первый этап первой очереди сдан и заселен в 2018 году. Завершается строительство второго этапа, полным ходом строится вторая очередь. К созданию площадок во дворе второй очереди мы привлекли команду психологов и ландшафтных архитекторов из ландшафтного бюро AFA-Group. Они спроектировали уникальное игровое пространство, оборудованное немецкой компанией Richter Spielgeraete.



выбор торговых и развлекательных центров на любой вкус. В самом районе Каменки – такие гипермаркеты, как «Лента» и «Леруа Мерлен». Социальная инфраструктура активно возводится застройщиками параллельно с жильем», – отмечает эксперт.

Активная застройка

Сочетание позитивных факторов вызывает большей интерес к локации как у застройщиков, так и у покупателей. «Сейчас в стадии строительства в Каменке около 1,5 млн кв. м (проекты как эконом-, так и комфорт-класса). Причем потенциальных участков под жилищное строительство здесь еще много. В ближайшие три года здесь может быть построено около 1 млн кв. м жилья», – говорит Вера Серёжина.

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на 1 октября 2019 года в реализации на территории Каменки находится 12 жилых комплексов (без учета очередей), все они относятся к сегменту «масс-маркет». Строительство ведут Setl Group, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», «Полис Групп», холдинг RBI и другие девелоперы.

«Объем предложения на начало второго полугодия оценивался в 367,4 тыс. кв. м (9,4 тыс. квартир). Это составляет 10% от общего размера предложения по городу и 7,9% от объема предложения по Петербургской агломерации. Относительно конца 2018 года объем предложения увеличился на 20%. По результатам первого полугодия 2019 года, в локации Каменка было реализовано 208,2 тыс. кв. м (5,7 тыс. квартир). Это составляет 12,2% от спроса по городу, 9,6% от общего объема спроса в агломерации. По сравнению с объемом продаж за первое полугодие 2018 года показатель значительно вырос – на 19%. В целом за прошлый год в локации было реализовано 445,9 тыс. кв. м (12,1 тыс. квартир)», – рассказывает **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.**

По словам Веры Серёжиной, разброс цен в проектах, реализуемых в локации, довольно велик – от 90 тыс. до 150 тыс. рублей за 1 кв. м. «Проекты очень разные как по классу жилья, так и по стадии строительной готовности», – уточняет она.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», средняя цена предложения в локации на 1 октября 2019 года составила 107,8 тыс. рублей за 1 кв. м. Это на 2,5% ниже среднего ценника по Петербургу в сегменте «масс-маркет». С начала года цены в локации выросли в среднем на 5,9%. «Перспективы жилищного строительства в Каменке в основном связаны с выходом в продажу новых очередей уже стартовавших проектов – ЖК «Чистое небо» (Setl Group), ЖК Ultra City («Северный город») и других», – отмечает Ольга Трошева.

По ее словам, локация осваивается высокими темпами. «К ее рыночным плюсам можно отнести большой выбор квартир от ведущих застройщиков, регулярное пополнение ассортимента квартир», – говорит эксперт. «Каменка стала новым модным кварталом, где активно строятся дороги, появляются торговые центры, разбиваются скверы и парки, планируются новые станции метрополитена. Здесь строятся разные проекты, и покупатель фактически может выбрать жилье на любой вкус», – резюмирует Ольга Ульянова.

К плюсам локации можно отнести большой выбор квартир от ведущих застройщиков

Вопросы цессии

Ирина Карпова / Предсказанный дефицит из-за продажи квартир от застройщиков по договорам цессии не случился – скупка лотов в своих же проектах глобально не повлияла на рынок. Доля квартир, реализуемых по переуступке, остается небольшой, зато объем зарегистрированных в Санкт-Петербурге сделок по покупке квартир в новостройках существенно вырос. ➔

Напомним, в силу очередных поправок в законодательство о долевом строительстве с 1 июля 2019 года по старым правилам могут продаваться только объекты, подпадающие под критерии, установленные Минстроем РФ. А именно (в базовом варианте) степень готовности должна быть не ниже 30%, а проданных по доле-вой схеме квартир – не менее 10%.

Чтобы выполнить второе условие, некоторые застройщики еще весной стали покупать квартиры в собственных объектах, продавая их затем гражданам по договорам переуступки прав (цессии). Информацию о такой схеме реализации жилья распространили, в частности, ГК Active и АРИН.

«Государство установило крайне короткие сроки для перехода рынка недвижимости на новые правила игры, и застройщикам приходится приспосабливаться к текущим обстоятельствам», – считает **основатель проектного бюро Rumpu Евгений Богданов.**

Сколько именно квартир приобретали у себя застройщики, не ясно – тем более, что говорить на эту тему они отказываются. Мало того: утверждают, что по такой схеме даже не думали работать.

Договор переуступки прав можно оформить только до того момента, пока не подписан акт приема-передачи (п. 2 ст. 11 214-ФЗ). В этом случае не важно, введен ли дом в эксплуатацию. Если акт приема-передачи уже подписан, это означает, что квартиру сначала придется оформить в собственность, а потом продавать ее, но уже по договору купли-продажи.

Регистрационные последствия

Пока очевидно, что оформление квартир в строящихся домах на девелоперские компании нарастило объем официальных сделок по регистрации прав. Так, в первом полугодии 2019 года, по данным Росреестра, в Петербурге зарегистрировано 57 175 договоров долевого участия – на 49% больше, чем в первой половине прошлого года (38 384).

«Доля договоров цессии сегодня зависит от проекта и пожеланий девелопера. Некоторые и в самом деле выкупили часть квартир и оформили их на себя. А сейчас сразу выставили весь этот выкупленный объем квартир на продажу. Некоторые наоборот – все эти квартиры держат в резерве. По крайней мере, данный критерий пока никак не сказывается на общей рыночной ситуации», – считает **директор по развитию, партнер маркетингового агентства недвижимости «M2Маркет» Роман Строилов.**

По данным Комитета по строительству, сейчас в Петербурге 189 застройщиков возводят жилье, получив 431 разрешение на строительство. Всего строятся 633 многоквартирных дома совокупной

мнение

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетингового агентства недвижимости «M2Маркет»:



– В конкретном объекте могли купить от 5% до 20%, но в среднем 15–17%. Выкупленные квартиры, конечно, удастся продать, никаких проблем с этим нет. Особенно если учесть, что на рынке это сейчас не уникальная ситуация, у большинства застройщиков есть подобный объем в продаже.

площадью 29,1 млн кв. м. «Заявки не признание объектов соответствующими критериям Минстроя можно было подавать до 1 октября. Большое количество документов, а именно 21 пакет, было подано компаниями буквально в последние дни, и по ним заключения мы выдадим в течение ближайших 15 дней», – сообщил **замглавы Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгений Барановский.**

Ценовые последствия

Причины, по которым сами дольщики продают квартиры по договорам цессии, очевидны. Либо это поводы, характерные для любых сделок (прибавление в семье, переезд в другой город, развод), либо квартира приобреталась с инвестиционными целями – и наступило время ее продать. Впрочем, как отмечает **директор по продажам комплекса апартаментов VALO Марина Сторожева,** в сегменте апартаментов продажи по договорам переуступки – не распространенная практика: покупатели недвижимости на этапе котлована для перепродажи после сдачи объекта чаще выбирают квартиры.

Ранее в большинстве случаев продавцом по переуступке выступали частные лица или субподрядные компании, получившие долю квартир в объекте по бартеру, в счет оплаты работ и поставок. Их задача – продать лот как можно быстрее. Эта причина заставляла продавцов демпинговать, и разница в цене на сделках

справка

В соответствии с 214-ФЗ, согласия застройщика на перепродажу квартиры по договору цессии не требуется. Исключение – когда квартира не оплачена полностью, т. е. дольщик остается должником застройщика. Например, при покупке квартиры в рассрочку. В этом случае – и того требуют Гражданский кодекс РФ и ст. 11 214-ФЗ – необходимо разрешение застройщика на переуступку прав. И договор цессии оформляется с обязательством погашения долга. Также условие согласовать сделку по переуступке с застройщиком может быть прописано в договоре долевого участия. В крайнем случае, в ДДУ может содержаться пункт о необходимости поставить застройщика в известность при совершении сделки по договору цессии. Если перепродажа квартиры происходит без одобрения застройщика, а согласование сделки с ним прописано в ДДУ, застройщик через суд всегда может признать сделку недействительной.



по договорам цессии в этом случае могла достигать 10–25% относительно цены застройщика.

Если речь идет о продаже квартиры, приобретенной с инвестиционными целями, продавцы, как правило, выжидали момент, когда у застройщика закончатся аналогичные варианты, и тогда выводили в продажу свои, но уже по более высокой цене.

Однако сегодня, как отмечает Роман Строилов, квартиры по переуступке обычно продаются без дисконта, на одном уровне цены с такими же квартирами, которые реализуются напрямую.

Доля немалая

В период активного инвестирования граждан в жилье с покупкой лотов на стадии котлована и продажей, перед сдачей, доля квартир, реализованных по переуступке, росла, достигая 40% в общем объеме. Затем – когда темп роста снизился до уровня инфляции, – началось снижение объема таких сделок, поскольку для инвесторов такие приобретения становились невыгодными. Сегодня долю сделок по переуступке участники рынка подсчитать не могут.

«Точных данных о том, какова доля сделок переуступки, нет, а сколько квартир купил застройщик – нет тем более. Хотя такой вид сделки считается законным, он, как говорят, «с душком», поэтому публиковать подобные данные никто не будет. Но, по моим ощущениям, выкупают довольно много», – говорит Евгений Богданов.

Нередко большой объем инвестиционных сделок мешает проекту и девелоперу, которому становится сложно продавать строящееся жилье. В том числе потому, что квартиры по переуступке засоряют листинги, а разница в ценах смущает потенциальных покупателей и формирует не слишком хорошую репутацию объекта. С этой точки зрения, большая доля квартир по договорам цессии не хороша для проекта и застройщика. Кроме того, большая доля квартир, продающихся по этой схеме, уже способна повлиять на рынок.

Однако Роман Строилов считает, что поводов для беспокойства нет: «Ничего особенного с квартирами по договорам цессии происходить не будет. Кто-то будет продавать сейчас, кто-то чуть позже».

Перспективы устойчивости

Вера Чухнова / Эксперты, собравшиеся в Санкт-Петербурге на Северо-Западном форуме «Устойчивое развитие», обсудили широкий круг проблем, связанных с переходом России к развитию в рамках одноименной концепции. В центре внимания были национальные проекты.

Напомним, концепция устойчивого развития (англ. sustainable development) предполагает процесс экономических и социальных изменений, при котором эксплуатация природных ресурсов, направление инвестиций, пути научно-технического развития, развитие личности и институциональные изменения согласованы друг с другом и укрепляют потенциал страны. Идея появилась в результате объединения трех основных точек зрения – экономической, социальной и экологической – в 1970-х годах и оформилась в единую концепцию к началу XXI века. В РФ в прошлом году «Единой Россией» создан одноименный партийный проект.

В каждый регион

Северо-Западный форум «Устойчивое развитие» – уже третий; предыдущие прошли на Северном Кавказе и на Урале. Об этом напомнил

Организаторами Северо-Западного форума «Устойчивое развитие» выступили СРО А «Балтийский строительный комплекс» и Центр социально-консервативной политики, при поддержке Правительства РФ, профильных министерств, НОСТРОЙ, НОПРИЗ и других нацобъединений, правительств Санкт-Петербурга, Ленобласти и еще ряда регионов. «Строительный Еженедельник» – информационный партнер.

председатель Высшего совета партии «Единая Россия» Борис Грызлов. «Концепция устойчивого развития становится одним из приоритетов сегодняшней повестки дня. Неслучайно она была ключевой в этом году на Петербургском международном экономическом форуме», – подчеркнул он, отметив большой вклад НОСТРОЙ в организацию проходящих мероприятий. Борис Грызлов обратил внимание на многогранность понятия «устойчивое развитие»: «Это и сохранение безопасности страны, и диверсификация российской экономики, и привлечение новых инвесторов, цифровизация и инновационные технологии, сокращение

бюрократизации, развитие транспортной инфраструктуры и экологические вызовы, современное образование и модернизация системы здравоохранения, сохранение традиций российской цивилизации и многое другое. Несложно заметить, что нацпроекты как раз направлены на развитие во всех этих сферах. Не будет преувеличением сказать, что достижение целей, указанных в национальных проектах, станет переходом России к устойчивому развитию». Важнейшим условием для перехода к устойчивому развитию, по словам Бориса Грызлова, должна стать активная работа в регионах. «Ни в коем случае нельзя сужать нацпроекты до городов-миллионников. Это должна быть стратегия повышения качества жизни во всех частях страны», – подчеркнул он. Эта мысль была поддержана многими участниками форума. **Полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Александр Гуцан** отметил, что реализация нацпроектов невозможна без широкого общественного обсуждения тех вызовов, которые стоят перед страной. **Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко** рассказал о практике реализации концепции устойчивого развития на примере возглав-

ляемого им региона. «Наш подход базируется на семи платформах: экономическое развитие, социальная ориентированность, создание комфортной среды проживания, комплексное обеспечение безопасности, цифровизация, развитие гражданского общества и модернизация инфраструктуры. На этой основе сформирована концепция социально-экономического развития региона до 2030 года. Реализация заложенных в нее идей позволит поднять уровень качества жизни всех жителей Ленобласти», – отметил он.

Законо-стабильность

Президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Юрий Бурчаков, со своей стороны, отметил, что переход к устой-

чивому развитию невозможен без стабильной законодательной базы. «Как можно вести бизнес, если «правила игры» меняются каждый год, а то и не по разу?» – посетовал он. Той же проблемы коснулся и **президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков**, который подчеркнул, что для строителей устойчивое развитие – это прежде всего стабильность законодательной базы. «За девять лет существования Федерального закона № 214-ФЗ он подвергся 26 корректировкам, и они продолжаются по сей день. Это в среднем примерно два-три изменения каждый год. Получается, что реализация проекта жилого комплекса занимает порядка двух лет, а закон за это время менялся примерно пять-шесть раз. Конечно, это не идет на пользу строительному комплексу», – отметил он. Эксперт отметил, что строители уже свыклись с такой ситуацией – и выработали

навык быстро адаптироваться к новым условиям. «Однако в отрасли немало и других проблем. И усложнять строителям жизнь законодательными метаниями – как минимум нецелесообразно, особенно учитывая огромные задачи, которые ставятся перед стройкомплексом нацпроектами», – добавил Антон Глушков. **Заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по физической культуре, спорту, туризму и делам молодежи Вячеслав Фетисов** акцентировал внимание на экологическом аспекте. «Устойчивое развитие требует системного, комплексного подхода. И вопросы экологии сегодня являются одним из важнейших факторов, без учета которого никакое развитие вообще невозможно», – подчеркнул он, добавив, что эта проблематика сейчас активно обсуждается во всем мире – и внимание России к ней находит позитивный отклик.

мнение

Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ:

– Уверен, что такие мероприятия, как форум «Устойчивое развитие», проходящие с широким участием строительной общественности, позволяют Правительству РФ делать правильные шаги в реализации нацпроекта. Роль саморегулируемых организаций сегодня растет. Вице-премьер РФ Виталий Мутко ввел НОСТРОЙ в число структур, с которыми обязательно согласование всей нормативно-технической и правовой документации. Также нашему нацобъединению фактически поручено осуществлять мониторинг реализации нацпроекта в сфере жилья. Результаты этой работы лягут в основу решений в этой сфере, принимаемых на самом высоком уровне.



Строительный локомотив

Вера Чухнова / В рамках Северо-Западного форума «Устойчивое развитие» состоялась X Всероссийская конференция «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство». Эксперты обсудили различные аспекты развития строительного комплекса страны, насущные проблемы и пути их решения. Ежегодно Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) оказывает всестороннюю поддержку конференции.

Дискуссии, прошедшие на конференции, стали логическим продолжением тем, которые затрагивались в ходе форума, но с большей концентрацией на проблематике именно строительной отрасли.

Драйвер экономики

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз напомнил, что строительство является одним из локомотивов отечественной экономики. «Оно самым тесным образом связано со всеми остальными отраслями, поэтому необходимо совместное решение поставленных задач», – отметил он. Эту мысль поддержал

губернатор Ленобласти Александр Дрозденко. «Мы все знаем, что, по статистике, один рубль, вложенный в строительство, обеспечивает в среднем примерно семь рублей сопутствующих инвестиций в другие отрасли», – отметил он. Поэтому, по словам главы региона, необходимо уделять самое пристальное внимание проблемам отрасли. «Задача Минстроя заключается в том, чтобы дать строителям возможность нормально работать», – так определил главную цель ведомства **замглавы Минстроя РФ Дмитрий Волков.** По его словам, многое в этом направлении уже сделано (отметим, что в этом с ним согласны многие выступавшие представители

строительных компаний). Интересно отметить, что амбиции российских строителей не ограничиваются территорией страны. По словам Антона Мороза, несмотря на то, что объем компетенций отечественных компаний находится сегодня на высоком уровне, предоставление зарубежным партнерам строительных услуг составляет лишь около 7,5% от общего объема экспорта услуг РФ. «Дело в том, что российские структуры, которые возводят высокотехнологичные объекты в других странах, практически не занимаются развитием сопутствующей инфраструктуры. И это могло бы стать огромным дополнительным ресурсом для загрузки российских предприятий», – подчеркнул

эксперт, добавив, что отрасль ждет помощи Минстроя в этом вопросе. Дмитрий Волков поддержал эту позицию, заявив, что федеральное ведомство намерено активнее лоббировать интересы отечественного строительного комплекса на международном рынке.

Реформируемся

Одной из актуальных тем обсуждения стало идущее реформирование системы привлечения средств в жилищное строительство. Как отметил **президент НОСТРОЙ Антон Глушков**, говорить о результатах перехода на новую схему пока рано. «Порядка 70% проектов, реализация которых уже началась, будут достроены по старой долевым схеме. Необходимый для более-менее стабильной работы переходный период законодатели обеспечили. Ход реформы и возникающие при этом проблемы оценить можно будет только тогда, когда застройщики начнут не только получать кредиты в рамках проектного финансирования, но и завершать такие проекты, раскрывая эскроу-счета», – отметил он. При этом эксперт подчеркнул, что уже сейчас очевидно, что



Фото: Никита Юрченко

не все застройщики смогут получить проектное кредитование в банках. Прежде всего эта проблема коснется некрупных компаний из регионов с небольшими рынками жилищного строительства. Дмитрий Волков признал, что такой вопрос существует. «Действительно, реформа приведет к изменениям на рынке. Самые слабые компании будут вынуждены его покинуть. Но, на наш взгляд, это будет только способствовать оздоровлению общей ситуации. Очевидно, что именно финансово слабые игроки, с плохо просчитанной экономикой проектов, были основными «создателями» проблемных объектов и обманутых дольщиков», – отметил он. В то же время, по словам чиновника, Минстрой ведет очень серьезный мониторинг текущей ситуации на рынке, в том числе в сотрудничестве с отраслевыми нацобъеди-

нениями. «В случае появления тревожных симптомов, угрожающих стабильности отрасли, будут предприниматься меры реагирования», – заверил Дмитрий Волков. **Депутат Госдумы РФ Павел Федяев** отметил, что законодатели рассматривают различные меры для поддержки строительной отрасли в ходе реформирования. Среди них – обеспечение прозрачности условий проектного финансирования со стороны банков, позволяющее избавить застройщиков от избыточных требований по залогу; поэтапное раскрытие эскроу-счетов для снижения кредитной нагрузки на девелоперов, стимулирование спроса на первичное жилье. По оценкам экспертов, комплекс таких мер поможет избежать банкротства строительных компаний, позволит сдерживать рост цен и обеспечить плавный переход на новую систему финансирования.

мнение

Антон Глушков, президент НОСТРОЙ:

– Поэтапное раскрытие эскроу-счетов по мере роста строительной готовности позволит снизить кредитную нагрузку на девелоперов. По нашей оценке, снижение будет не очень большим, но все-таки уменьшение на 3–4% себестоимости объекта позволит застройщикам, сохраняя рентабельность работы, сдерживать рост цен на жилье. Это, в свою очередь, обеспечит рост его доступности для граждан.





Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков

Касаясь нюансов

Вера Чухнова / Поскольку обсудить все актуальные вопросы работы строительной отрасли в рамках пленарных заседаний X Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» оказалось совершенно невозможно, огромный объем работы был выполнен в ходе работы тематических секций. ➔

Мероприятие также стало площадкой подписания ряда крупных соглашений о сотрудничестве в различных сферах строительной деятельности. В частности, было заключено соглашение о взаимодействии между Правительством Архангельской области и Национальным объединением строителей. Свои подписи под документом поставили президент НОСТРОЙ Антон Глушков и первый заместитель губернатора региона Алексей Алсуфьев.

Кроме того, глава НОСТРОЙ подписал соглашение о сотрудничестве в сфере строительства и реконструкции объектов физической культуры и спорта в целях развития массового спорта, в том числе среди детей и подростков, с президентом Общероссийской общественной физкультурной спортивной организации «Всероссийская федерация школьного спорта», депутатом Госдумы РФ, координатором проекта «Детский спорт» Ириной Родниной.

Также Антон Глушков и ректор Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета Евгений Рыбнов подписали договор о сотрудничестве на предмет взаимного интереса в области образования, науки и реализации совместных проектов.

Реестр специалистов

Председатель Комитета по строительству «Опоры России», общественный омбудсмен по защите прав предпринимателей в строительстве Дмитрий Котровский, открывая организованную НОСТРОЙ секцию «Институт национального реестра специалистов: цели, результаты, направления развития», отметил, что вопросы по формированию и определению дальнейших путей развития НРС по-прежнему волнуют отрасль.

Директор Правового департамента Минстроя РФ Олег Сперанский отметил, что по результатам последних обсуждений остались три больших вопроса – проблемные зоны, по которым пока нет единого мнения и которые предлагается обсудить. Это требование о наличии в штате по основному месту работы не менее двух специалистов НРС. Также нужно определить правовое обеспечение механизмов персональной ответственности в строительстве и проработать вопрос о квалификационных требованиях к специалистам по организации строительства через процедуры независимой оценки квалификации. Озвучив позицию федерального ведомства, он подчеркнул, что «Минстрой готов работать с предложениями профсообщества».

Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядин рассказал о подходах нацобъединения к развитию системы персональной ответственности

в строительстве по итогам разработки Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. «Дискуссия идет, но мы с каждым разом все ближе и ближе в своих позициях», – отметил он, предложив еще раз обсудить тему в рамках мероприятий, посвященных 10-летию саморегулирования.

В качестве основных проблем эксперт отметил: обеспечение работы НРС в рамках контроля со стороны органов госстройнадзора и заказчиков; отсутствие механизма подтверждения квалификации включаемых в реестры специалистов; отсутствие дифференциации специалистов по уровню их знаний, умений и навыков.

Безопасность

Известно, что строительство – самая травмоопасная отрасль экономики. Однако всего 10% ЧП на стройке происходят по техническим причинам, остальные – из-за «человеческого фактора», включая отсутствие квалификации. Эту тему эксперты обсудили в ходе работы секции «Практика внедрения Стандарта СТО НОСТРОЙ 8.1.1-2019».

Поскольку, как обещают федеральные власти, количество нормативных документов и обязательных требований будет снижаться, в нацобъединении строителей разработали Стандарт СТО НОСТРОЙ 8.1.1-2019 «Системы управления охраной труда в строительных организациях. Порядок создания и внедрения». Он был утвержден Советом НОСТРОЙ.

Координатор НОСТРОЙ по СЗФО, председатель комитета НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка Никита Загускин рассказал о правовых и организационных аспектах внедрения Стандарта, особо выделив порядок создания документа. Он носит рекомендательный характер и разграничивает требования по функциям и процедурам ко всем участникам строительства. Но ответственность за обеспечение безопасности возлагается на генерального подрядчика – члена СРО.

Участники обсуждения отметили высокую значимость документа. **Начальник управления государственного надзора в сфере труда Роструда Егор Иванов** посвятил выступление управлению рисками в системе охраны труда. По его словам, теперь работодатель сам должен оценить риски и принять меры для их устранения или нивелировать их. В ГОСТе – более 30 методов, в мире – более 70. Поэтому каждый должен разработать свой метод сам, подчеркнул чиновник.

Егор Иванов также отметил: вложения в охрану труда отбиваются за четыре-пять лет. При этом на другой

чаще весов – затраты, которые строители обычно не считают: косвенные расходы, простои, обучение людей, пришедших на замену травмированному сотруднику, и прочее.

Юбилей

Большой интерес вызвала работа секции «10 лет в саморегулировании – опыт и перспектива развития». «За 10 лет существования института саморегулирования в строительной отрасли нацобъединения стали активным связующим звеном между профессиональным сообществом и властными структурами. И эта позиция укрепляется взаимодействием между НОПРИЗ и НОСТРОЙ в достижении поставленных целей», – отметил **вице-президент НОПРИЗ Александр Гримитлин**.

«Саморегулирование – это самостоятельное управление отраслью ее профессионалами. Каждый монтажник, инженер, проектировщик – самостоятельная единица саморегулирования. И во вновь появившейся в нашей стране системе планирования через наши профильные национальные объединения мы можем отслеживать распределение финансовых потоков, выделенных отрасли на реализацию госпрограмм, влиять на нормативную базу, совершенствуя и повышая таким образом роль отраслевого саморегулирования», – со своей стороны, подчеркнул **вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз**.

О работе Совета по профессиональным квалификациям рассказал его глава,

вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин. «На данный момент разработаны порядка ста профессиональных стандартов, комплекты оценочных средств, созданы центры оценки квалификаций. НОСТРОЙ и НОПРИЗ совместно подготовлены изменения в Градостроительный кодекс по правилам проведения независимой оценки квалификаций», – отметил он.

Напомним, независимая оценка является закономерным развитием постановлений и распоряжений Правительства РФ о применении профстандартов, и с июля 2019 года единственным способом подтвердить свою квалификацию является независимая оценка. Пока это добровольная процедура, но в ближайшее время она станет обязательной.

Новая модель

В ходе секции «Результаты перехода застройщиков на новую модель финансирования жилья» **президент НОСТРОЙ Антон Глушков** отметил, что заявленные на этот год показатели нацпроекта, судя по имеющимся трендам, достигнуты не будут. «Прогнозные значения по объемам сдачи Минстрой на ближайшие два года заморозил, поскольку в ходе реформирования системы привлечения средств в жилищное строительство обеспечить рост темпов ввода – задача чрезмерно сложная. Неплохим результатом будет даже то, если объемы ввода не упадут», – отметил он.

Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский рассказал о зарубежном опыте поэтапного раскрытия эскроу-счетов. «Сегодняшняя модель, с раскрытием этих счетов только по окончании реализации проекта, делает покупку жилья на ранних стадиях строительства совершенно бессмысленной», – отметил он, наглядно проиллюстрировав этот вывод расчетами.

Антон Глушков отметил, что идея поэтапного раскрытия эскроу-счетов активно продвигается НОСТРОЙ, но пока поддержки не получила. По словам **депутата Госдумы РФ Павла Федяева**, главный оппонент – Центробанк РФ. «Там считают, что банки не обладают достаточной компетенцией, чтобы определить объем выполненных работ, что необходимо для определения этапов раскрытия эскроу-счетов. Но мы будем продолжать работу в этом направлении – мировой опыт в нашу пользу», – подчеркнул он. «Необходимо наработать хотя бы минимальный опыт работы с эскроу, чтобы ставить вопрос о поэтапном раскрытии, хотя в целом идея, на мой взгляд, – перспективная», – со своей стороны, отметил **замглавы Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский**.

Из резолюции Северо-Западного форума «Устойчивое развитие»:

Разделяя убеждение в необходимости обеспечения строительной отрасли как одного из «локомотивов роста» отечественной экономики соответствующим кадровым потенциалом, участники Форума поддерживают:

- предложение о создании системы непрерывного и дополнительного профессионального образования на всех уровнях и системы реестров квалифицированного кадрового ресурса и информационной инфраструктуры для найма работников в отрасль, а также мониторинга о спросе и предложении в этой области, механизма подтверждения квалификации граждан других государств, занятых на российском рынке труда;
- инициативу о необходимости регулирования порядка действий органа государственного строительного надзора для преодоления административных барьеров, а также о разработке систем механизмов персональной ответственности в отрасли, «дорожной карты» нормативно-правовых изменений, внесении их и утверждении;
- предложение о создании сметно-нормативной базы государственного мониторинга стои-

мости строительных ресурсов, актуализации нормативов ценообразования в строительстве, а также об обеспечении федеральных округов высокотехнологичными предприятиями по производству основных строительных материалов, о создании системы мониторинга спроса и предложения на рынках строительных материалов;

- предложение об обеспечении максимального вовлечения земельных участков в жилищное строительство, с учетом необходимости интеграции их в городскую среду;
- проект формирования Единого информационного пространства отрасли, разработке единых стандартов для различных информационных систем с обеспечением доступа участников отрасли к ГИС обеспечения градостроительной деятельности, обеспечения признания документов, оформляемых в электронном виде и подписанных ЭЦП с отказом от бумажной документации в пользу электронных документов и электронного документооборота;
- предложение о внесении соответствующих изменений в законодательство РФ.

ФОТО: HTTP://PHOTO.ROSCONGRESS.ORG



Цифровизация и безопасность

Екатерина Иванова / Россия вступает в эру цифровой экономики, цифровизация объявлена главным курсом в нашей стране на ближайшие годы. Однако в новой реальности критическим становится вопрос обеспечения безопасности энергетической инфраструктуры. Эксперты также задаются вопросом: каково соотношение выгод и рисков для потребителей энергии от цифровизации энергетики? ➔

В рамках Международного форума «Российская энергетическая неделя» прошла организованная компанией «Россети» пленарная дискуссия «Цифровую трансформацию не остановить: как обеспечить безопасность жизнеобеспечивающей инфраструктуры?».

Берегите свои сети

Проблема действительно острая, признают специалисты. По данным генерального директора и председателя правления ПАО «Рос-



сети» Павла Левинского, интенсивность хакерских атак на компанию и ее дочерние структуры чрезвычайно высока: 30 тыс. атак в день, 9 млн – в год. «Это попытки проникновения и в корпоративный периметр, и в технологические системы управления, и даже через калькулятор технологического присоединения», – перечислил он.

Однако потребители надежно защищены благодаря внедрению передовых стандартов управления энергетическими системами, уверяет Павел Левинский. В качестве ключевых мер киберзащиты он обозначил наличие корпоративной технологической сети без доступа к публичным сетям, что сегодня принято как стандарт в рамках концепции цифровой трансформации, а также защиту каналов связи с использованием передовых технологий.

«Да, подобная уверенность стоит дорого – мы тратим порядка 2 млрд рублей в год на мероприятия по кибербезопасности. Однако наша первоочередная задача в этой области, как одной из системообразующих компаний страны, – четко следовать международным трендам, брать на вооружение лучшие мировые практики, эффективно сотрудничать с ведущими зарубежными компаниями», – отметил Павел Левинский.

Глобальная цифровая гигиена

Цифровая трансформация в условиях рыночной глобализации создает не только большие возможности, но и серьезные вызовы, считает **председатель комитета акционеров Nord Stream 2 AG Герхард Шрёдер**.



«Практически все сферы инфраструктуры – будь то финансы, энергетика или даже водоснабжение – в современном мире начинают в очень большой степени зависеть от информационных технологий.

Эта зависимость делает наше общество уязвимым», – констатировал он.

По мнению Герхарда Шрёдера, система, которая могла бы защитить от информационной угрозы, должна быть создана не только на национальном, но и на международном уровне. Сейчас работа на этом уровне ведется, но в большей степени она касается вопросов нефти и газа, что и впредь не потеряет своей актуальности. Но вместе с тем необходимо распространить этот опыт и на электроэнергетику, считает эксперт.

Плоды объединения

Обеспечение цифровой безопасности объектов ТЭК – ключевой вопрос для отрасли энергетики, к его решению нужно подходить системно, уверен **замглавы Минэнерго РФ Анатолий Тихонов**.



В марте этого года федеральное ведомство при участии компаний теплоэнергетического комплекса сформировало проект «Цифровая энергетика». Целью его создания является цифровая трансформация отраслей ТЭК с учетом приоритетов, обозначенных Президентом России Владимиром Путиным, и положений национальной программы «Цифровая экономика РФ».



Интенсивность хакерских атак на структуры ПАО «Россети» чрезвычайно высока: 30 тыс. атак в день, 9 млн – в год

Проект призван систематизировать имеющийся опыт внедрения цифровых технологий, обеспечить формирование целевого видения цифровизации ТЭК, а также базовых требований и критериев к внедряемым решениям, которые позволят впоследствии состыковать их. Ключевой организационной задачей проекта является построение системы координации цифровой трансформации ТЭК России. Так, в рамках проекта будут сформированы отраслевые центры компетенций по цифровой трансформации, а также совет по цифровой трансформации ТЭК под председательством министра энергетики РФ.

«В целом наш проект должен объединить усилия всех заинтересованных сторон – государство, энергетические компании и предприятия смежных отраслей, разработчиков цифровых решений – для

формирования консолидированной позиции по цифровой трансформации электроэнергетики и реализации запланированных инициатив», – заявил Анатолий Тихонов.

Вопрос обеспечения энергетической безопасности во всех программах является сквозным, подчеркнул замминистра, и учитывается при разработке всех базовых требований критериев ко всем внедряемым решениям.

От производителя к потребителю

О передовом опыте внедрения цифровых технологий в столице рассказал **заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Пётр Бирюков**. По его словам, в столице цифровизация уже проникла во все системы жизнеобеспечения: электро-, тепло- и газоснабжения.



«Цифровые решения приняты во всей цепочке – от производителя до потребителя. Мы давно поняли, что системами жизнеобеспечения необходимо управлять, и добились в этом значительных успехов. Администрация города Москвы создает условия для внедрения цифровых технологий для всех участников процесса – как городских систем, так и систем частного



Цифровизация уже проникла в системы электро-, тепло- и газоснабжения столицы

Губернатор Челябинской области Алексей Текслер рассказал о региональном аспекте цифровой трансформации.



По его мнению, она должна проводиться на всем электросетевом пространстве. Для этого необходимо, в частности, продолжать решать вопросы по консолидации электрических сетей на базе системообразующих компаний.

«Работая в регионе, я столкнулся с проблемой. На ряде территорий, где электрические сети принадлежат частным владельцам, остаются серьезные вопросы с надежностью электроснабжения. Невозможно внедрять цифровые технологии точно. Если одна компания вкладывается в автоматизацию, безопасность и инвестирует в эти направления значительные средства, а иные собственники не следуют технологическим трендам, то у нас не получится прорыва в развитии ТЭК. Ведь ряд теплоснабжающих организаций в регионах работает неэффективно и не вкладывается в модернизацию, а уж тем более в цифровую трансформацию. Необходимо ужесточать требования к теплоснабжающим организациям, которые позволят повысить уровень эффективности их работы. Если для теплоснабжающих организаций эти меры не будут являться дисциплинирующим фактором и мы продолжим фиксировать нарушения с их стороны, то следует консолидировать электрические сети на базе крупных системообразующих организаций», – считает Алексей Текслер.

справка

Международный форум «Российская энергетическая неделя» прошел с 2 по 5 октября 2019 года в Москве. В повестке форума – актуальные проблемы развития нефтяной и газовой отраслей, электроэнергетики, энергосбережения и повышения энергоэффективности. Это крупнейшее отраслевое событие страны, гостями форума выступают главы государств и правительств, первые лица крупнейших энергетических компаний со всего мира, ведущие эксперты, руководители субъектов России.

BIM: переходим от слов к делу

Лев Касов / Пока некоторые скептически говорят о проблемах с внедрением BIM-технологий, другие уже используют их на практике. Причем не зарубежные, а отечественные разработки. В Санкт-Петербурге состоялась конференция «BIM: от слов к делу. Renga в руках проектировщиков», на которой опытом внедрения технологии информационного моделирования поделились пользователи BIM-системы Renga из разных городов России. ➔

Открывая конференцию, директор «АСКОН Северо-Запад» Илья Янсон подчеркнул важность практических шагов в использовании BIM и предложил участникам конференции убедиться в преимуществах Renga, выполнив при поддержке специалистов «АСКОН» за три дня первый проект в Renga, чтобы не на словах, а на деле оценить выгоды применения первой российской BIM-системы.

Заместитель генерального директора Renga Software Максим Нечипоренко представил российскую BIM-систему Renga, рассказав о ее возможностях и планах по развитию. «Три года назад, когда только вышел первый релиз Renga, о системе можно было легко рассказать за 30 минут. Сейчас ее функциональные возможности настолько увеличились, что полноценно представить систему за отведенное мне на доклад время невозможно. Теперь Renga закрывает задачи не только архитекторов и конструкторов, но и инженеров по внутренним сетям, позволяя им проектировать системы водоснабжения и водоотведения, отопления и ИТП, а уже в скором времени – и электричество с вентиляцией. Но лучшее подтверждение эффективности работы системы – это выполненные в ней проекты. И сегодня их представят наши пользователи», – подытожил эксперт.

Генеральный директор ОАО «ПензТИСИЗ» Валерий Алмаметов представил архитектурный проект жилого комплекса «Дуэт», спроектированный в BIM-системе Renga. Ведущий инженер ООО «Градпромпроект» Юрий Пименов рассказал о создании здания промышленного назначения из металлокаркаса и применяемых конструктивных решениях. Проектировщик ПАО «Уралпромпроект» Вероника Егорова представила комплексный проект реконструкции здания «Уралпромпроекта», в котором были решены и архитектурные, и конструктивные задачи, и даже спроектированы внутренние инженерные сети.

Генеральный директор ПСК «АрхСтандарт» Станислав Щербатенко презентовал первый BIM-проект, выполненный компанией в BIM-системе Renga, который уже строится, – многоквартирный жилой дом в городе Королёв (Московская область). По его словам, специалисты компании легко освоили Renga, создали информационную модель жилого дома из сборного железобетона, получили



чертежную документацию и убедились, что наглядность, которую обеспечивает 3D-проектирование, позволяет избежать неточностей при проектировании. Также, за счет наглядности 3D-модели, удалось выявить некоторые ошибки, допущенные на предварительном этапе при работе в AutoCAD. «Рабочий файл модели имеет размер всего около 2,5 Мб. Итоговая модель содержит 150 типоразмеров панелей. Только сборные конструкции здания составляют более 12 тыс. элементов. Информационная модель передана на стройку. Строительство здания уже идет полным ходом и должно быть закончено к концу этого года», – заключил он.

Во второй части конференции состоялся круглый стол, где Renga Software и другие российские разработчики (компании «АСКОН», SCAD Soft и «ЛИРА-Сервис»), а также компания Uropog дали практические советы, как начать использовать BIM-технологии на практике. На круглом столе были рассмотрены и камни преткновения при внедрении BIM.

В частности, был затронут вопрос законодательной базы. «Законодательство пока еще не готово к полному переходу на использование BIM. До сих пор сохра-

няется ряд сдерживающих факторов, но, к счастью, многие из них постепенно уходят в прошлое», – отметил Максим Нечипоренко.

Он напомнил, что в рамках исполнения поручения Президента о переходе на информационное моделирование велась разработка ряда сводов правил и ГОСТ, но не было концептуального документа, который бы описывал общие цели и задачи государства в этом вопросе. «Но в этом году ситуация изменилась, и концепция была разработана. При этом был внесен ряд поправок в Градостроительный кодекс РФ, и, самое главное, в нем, наконец, появилось понятие «информационная модель». Теперь появилась очень серьезная основа для дальнейшего формирования законодательной и нормативной базы по вопросам применения BIM-технологий в строительной отрасли, а также для массового перехода к их использованию», – отметил эксперт.

По словам Максима Нечипоренко, концепция включает порядок прохождения изменений и выработки всей необходимой нормативной документации к 2024 году, после чего использование информационных моделей должно стать всеобщим и обязательным для стройки в рамках



государственного заказа. «Идущая сейчас разработка необходимых сводов правил и ГОСТов сталкивается с серьезными сложностями. Несмотря на этого, уже готово порядка 20 таких документов и еще столько же находятся в работе. Ориентировочно они будут утверждены в течение 2020–2021 годов», – сообщил он.

К позитивным моментам специалист также отнес то, что ряд ведомств Госстройнадзора, в частности, государственные экспертизы в Москве, Петербурге и Екатеринбурге, не дожидаясь принятия всей необходимой документации на федеральном уровне, начали, в экспериментальном порядке, принимать проекты в виде информационных моделей. «Это говорит о том, что переход от слов к делу, который стал основным посылом нашей конференции, уже происходит и на уровне государственных органов», – резюмировал Максим Нечипоренко.

Ряд ведомств Госстройнадзора начал принимать проекты в виде информационных моделей

2,5 Мб

составляет размер рабочего файла BIM-модели жилого дома из сборного железобетона

Бесплатные автобусы от м. Приморская
Программа выставки на сайте exposfera.spb.ru

23-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

12-13 октября
м. Приморская
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон
г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103, с 11:00 до 18:00

Партнеры: KNAUF, FOREST HOUSE, ISOPLAAT, ТЕРМЕТИК, POLYNOR

Бесплатный вход! exposfera.spb.ru тел. (812) 600-92-92

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

14 октября

- Объект: «Питерлэнд»
- Монолит: подготовка к зиме (опалубка, цемент, бетон, добавки в бетоны)
- Теплоизоляция
- Обзор банковского сектора

21 октября

- Тематический выпуск приложения «Технологии и материалы» ко Дню дорожника. Дорожное строительство.
- Объект: Трасса М-11
- Повседневное и праздничное освещение и подсветка зданий и сооружений
- Энергоэффективность в строительстве и промышленности

28 октября

- Специальное приложение «Где комфортно жить»

4 ноября

- Объект «Экспофорум»
- Инновации в технологиях и материалах
- Промышленность в Санкт-Петербурге
- Энергоэффективность
- Инженерные сети: автоматизация транспортных автомобильных потоков

Узнайте больше в рубрике «Технологии и материалы» на ASNinfo.ru.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

НОВОСТИ

Стройку обезопасит SAFECON

Лариса Петрова / В рамках Северо-Западного форума «Устойчивое развитие» между СПбГАСУ и НОСТРОЙ подписано соглашение о сотрудничестве. Нацобъединение берется патронировать проект Парка безопасности в СЗФО – интерактивной среды обучения технике безопасности на строительных площадках.

Парк создается в рамках совместного российско-финляндского проекта SAFECON, который предусматривает развитие системы безопасности на стройплощадках Санкт-Петербурга, Ленобласти и Юго-Восточной Финляндии. Страны профинансируют организацию в равных долях.

В Финляндии действуют три подобных проекта. Декан факультета технологий Сайменского университета прикладных наук Кирси Тайвантти отмечала, что, в отличие от России, там строительные компании создают самостоятельные тренировочные базы. «Парк, который строится в Петербурге, главной своей задачей ставит не тренировку, а обучение. И в этом главная особенность. Как показывает практика, на стадии обучения эффект от внедрения знаний больше», – подчеркнула она.

В этом году идет разработка стратегии, в 2020-м парк будет запущен в тестовом режиме, а полностью заработает – в 2021-м.

Объект расположится в районе деревни Виллози Ломоносовского района Ленобласти на автодороге «Красное Село – Пушкин». Здесь будет учебный корпус СПбГАСУ, в цокольном этаже которого и во дворе – на площадях 602 кв. м и 215 кв. м соответственно – будет сформирована интерактивная среда.

Проект предполагает девять модулей – специально подготовленные рабочие места, в которых созданы аварийноопасные и травмоопасные ситуации. Задача обучающихся – действовать по правилам в подобной ситуации. В основу положены риски, возникающие при высотных работах, учитывающие климатические условия, работу в авральном режиме, в условиях беспорядка на стройплощадке, смены кадров, работу с вредными веществами, а также правила индивидуальной защиты. Соответствующие навыки необходимы для специалистов, выполняющих отделочные, бетонные, сварочные, высотные и другие работы на стройке. Они смогут отработать до автоматизма поведение в критических ситуациях, а также осознать необходимость применения средств защиты.

Как пояснил директор научно-образовательного центра охраны в строительстве, заведующий кафедрой ТСБ СПбГАСУ Виталий Цаплин, участниками программ могут стать и рабочие, и менеджеры, и студенты, и даже школьники в рамках выездных уроков ОБЖ. Обучение предполагается на коммерческой основе.

Ожидаемый результат интерактивного обучения – снижение травматизма на стройплощадках, что, в свою очередь, увеличит производительность труда, сократит простои и, в конечном итоге, благоприятно скажется на экономике проектов и здоровье людей.



Фото: https://asniro.ru/

Экономика движется от реального к виртуальному

Ирина Карпова / Пока цифровизация реального сектора экономики России идет медленными темпами. Хотя паспорт национального проекта «Цифровая экономика» утвержден нынешним летом, к его реализации страна только приступила. Однако спорные моменты уже обозначились. ➔

Как совместить реальную экономику с виртуальной, рождающейся в результате цифровизации, обсудили участники круглого стола «Актуальные вопросы и тенденции формирования цифровой экономики в России», прошедшего в рамках Северо-Западного форума «Устойчивое развитие».

На старте

«Цифровая экономика» – один из нацпроектов, который предполагается реализовать до 2024 года. К этому времени государство планирует трансформировать экономику и социальную сферу, для чего необходимо работать в различных направлениях – от разработки законодательной базы до подготовки специалистов в этой области.

Всего на реализацию нацпроекта предполагается направить 1,8 трлн рублей, в том числе 1 трлн обеспечит федеральный бюджет. По данным аналитиков, на данный момент освоено примерно 8% средств, выделенных в рамках нацпроекта.

Кроме того, как отметил **вице-президент по развитию технологий безопасности Российской ассоциации криптоиндустрии и блокчейна (РАКИБ) Александр Бражников**, пока в России нет общей цифровой платформы – ФСБ не пропустила ни один из предложенных ранее вариантов. Но к концу года, по его мнению, очередной вариант блокчейн-решений получит «добро» от спецслужб.

«Цифра» не для всех

Между тем, отметили участники обсуждений, реальный сектор экономики «понимает, что на этом можно зарабатывать деньги». И занялся диджитализацией самостоятельно, не дожидаясь государственного участия. Например, «Альфа-Банк» и авиакомпания S7 перевели расчеты с поставщиками горючего в систему

блокчейн, что сократило затраты времени с трех недель до 23 секунд. А это, в свою очередь, позволяет компании не хранить средства на банковских депозитах.

В Нижнем Новгороде участники РАКИБ продвигают проект цифрового отопления, для чего используется майнинговая аппаратура. Один асик-майнер обеспечивает обеспечение тепла в помещении площадью в 30 кв. м.

Как отмечает Александр Бражников, это обеспечивает экономию на оплате тепла. Также среди преимуществ – полная автоматизация процесса, пожарная безопасность, отсутствие необходимости получать какие-либо согласования. С помощью «цифры» в регионе уже отапливаются частные дома, дачи, бассейны, теплицы, горячая вода подается также в несколько детских садов и жилых комплексов.

Участников круглого стола несколько смущили два момента: стоимость майнинговых котлов и неясные пока расходы электроэнергии.

Менеджер компании «Яндекс» Леонид Шныр отметил, что торговля в России уже оцифрована, но есть проблема цифрового неравенства. Объем информации в мире накапливается все быстрее, появляются большие массивы, которые ритейлеры могут использовать для оптимизации бизнес-процессов. Но это недоступно малому бизнесу. «У небольших компаний просто нет больших данных и нет ни малейшего шанса хотя бы когда-нибудь накопить собственный объем необходимой информации», – говорит эксперт. Помочь некрупным предприятиям может государство, создав информационные базы и допустив к ним желающих. Это сохранит конкуренцию для малого бизнеса и решит проблему цифрового неравенства, полагает Леонид Шныр.

Цифровизация в ряде компаний и госучреждений сейчас представлена электронным инспектором, который позволяет провести самопроверку, например, на полноту пакета документов.

Ложка дегтя

Однако скепсис по поводу внедрения «цифры» в реальный сектор экономики присутствует. Пока IT прежде всего востребованы в различных видах сервиса. По мнению некоторых участников круглого стола, часто цифровизация пока больше относится к области пиара. И если от Big Data ощущается какой-то эффект, то, например, блокчейн и искусственный интеллект почти не имеет практического применения, полагает **председатель правления Центра содействия развитию образования и науки Андрей Болтянский**. И хотя все много говорят о применении технологии блокчейн в финансовом секторе, к банкам вообще и криптовалютам в частности она имеет слабое отношение.

То же касается искусственного интеллекта: робот Алиса – по сути, игрушка, совершенно точно не влияющая на экономику. «Надут огромный IT-пузырь», – полагает Андрей Болтянский. Многие экономисты ожидают, что пузырь сдуется, но есть предположение, что он может и лопнуть – как биткойн. Поэтому ближайшая задача – соотнести «цифру» и реальную экономику.

Еще одной «болевым точкой» этой сферы является кадровый вопрос. Александр Бражников подчеркнул необходимость обучения цифровым технологиям как можно большего числа людей, поскольку существует дефицит разбирающихся и способных работать с «цифрой» кадров.

500 тыс.

IT-специалистов насчитывается сегодня в России. «Яндекс» намерен вложить в обучение в этой сфере 5 млрд рублей

Распределение финансирования нацпроекта «Цифровая экономика»:

Совершенствование правового регулирования цифровой среды – **более 1,5 млрд рублей**

Цифровые госуслуги – **235 млрд рублей**

Создание информационной инфраструктуры для цифровой экономики – **772 млрд рублей**

Обеспечение цифровой экономики квалифицированными кадрами – **143 млрд рублей**

Информационная безопасность – **более 30 млрд рублей**

Создание российских сквозных цифровых технологий с целью вывести их на международные рынки – **450 млрд рублей**

Источник: паспорт нацпроекта



Отели поддаются диджитализации

Елена Зубова / Отельный бизнес больше и скорее других вовлекается в процесс цифровизации. Однако человеческое общение исключить не получится. ➔

К такому выводу пришли участники бизнес-завтрака Becar Asset Management в рамках proptech-комитета РГУД «IT в современных отелях».

По данным исследований зарубежных компаний, до 75% отельного бизнеса можно автоматизировать (для сравнения, в СМИ этот показатель может достигать 51%). Как отметил, **вице-президент Becar Asset Management Виктор Козин**, IT-компании сегодня превращаются из поставщиков и подрядчиков в партнеры.

Вкалывают роботы

В процессе диджитализации гостиничной отрасли выделились две основных тенденции – цифровизация процессов и искусственный интеллект.

Приход робототехники в экономику уже оборачивается экономией в оплате персонала. **Иван Колегов, руководитель департамента продаж компании Promobot (Пермь)**, поставщика роботов, уверен: к 2030 году 45% компетенций в гостиницах, торговых комплексах, в сфере финансов, образования и т. д. будут осуществлять автоматы.

Пока роботы способны выполнять далеко не весь перечень услуг в отелях, да и срок их эксплуатации еще не ясен, поскольку они работают в большинстве случаев всего год. Но несколько функций уже выполняют. Робот принимает безналичную оплату, отправляет информацию в фискальный регистратор, провожает до номера, выдает ключ от номера. Роботы могут знать несколько иностранных языков. А в перспективе 5–10 лет, как полагает Иван Колегов, они будут выполнять весь перечень функций, который касается заселения гостей.

Он также отметил большой спрос на роботов, который объясняется человеческим любопытством, высокой частотой упоминаний в СМИ, а также экономией на персонале. По словам эксперта, робот «сам придет на работу и уедет» – ему нужен только Wi-Fi.

Вместе с тем они пока далеки от совершенства. Известно, что в одном из отелей в Японии автоматы были «уволены» – было много жалоб от постояльцев. Но наличие робота в отеле – хороший маркетинговый ход, полагает **директор департамента IT Becar Asset Management Роман Блонов**.

Огласите весь список

Всего десять лет назад digital-услуги в отелях предназначались в основном для развлечений: бесплатные гаджеты, интернет-радио, освещение, Wi-Fi, отмечает Роман Блонов. Сегодня ситуация изменилась – с помощью роботов в номера доставляются необходимые вещи, они способны вызвать лифт, проводить постояльца, выполнять некоторые функции по регистрации гостей. Номера оснащены датчиками на тепло, климат-контроль, устанавливаются «умные» мини-бары. Двери открываются с помощью цифрового ключа от номера по персональному PIN-коду. Смарт-системы включают температурный режим, открывают шторы – все на удаленном управлении.

Компания KKS обеспечивает отели киосками для самостоятельной регистрации гостей. Однако, отмечают специалисты компании, прежде чем устанавливать

это оборудование, следует просчитать экономический эффект и выбрать, кто будет заниматься регистрацией: люди или автоматы. Вряд ли такие системы нужны, например, в мини-отелях.

Московский проект NOTY, инициаторы которого уже засобирались в Петербург, предлагает привязанный к каждому гостиничному номеру смартфон – электронный консьерж для отеля, с которым можно ходить по всей столице (отслеживается геолокация) и с помощью которого можно моментально оформить заказ на целый перечень услуг в службах отеля – от ресторана до химчистки. Система позволяет назначать ответственных, менять статус заказа и отправлять гостю уведомления.

Большой спрос на роботов объясняется человеческим любопытством, частотой упоминаний в СМИ

Компания «Русланд Тех» в рамках проекта Spy.space разработала систему распознавания лиц. Ее можно использовать не только в отелях, но также в других коммерческих объектах в качестве системы контроля и управления доступом. Входы и выходы из помещения оборудуются камерами и модулями видеораспознавания, интегрированными в действующую систему контроля и управления доступом. Как поясняет **руководитель группы разработки «Русланд Тех» Евгений Орлов**, вход

в помещение возможен только по биометрии лица. Spy.space идентифицирует сотрудников, точно определяет категорию доступа, а также фиксирует

информацию о каждом работнике: время прихода и ухода, время, потраченное на перерывы в работе, динамику эмоций. Все это позволит, при желании руководителей компании, уволить неэффективных сотрудников.

Учет и контроль

Многие IT-компании, подвизающиеся в гостиничной сфере, нацелены на придание большей эффективности управлению объектами.

Так, HRS предлагает несколько систем, основанных на получении данных с последующим анализом. Например, управление репутацией отеля – формирование отзывов через сбор информации, жалоб клиентов, анализ конкурентов. Или управление доходом – понижение или повышение цен в зависимости от ситуации на рынке. Как отмечает **менеджер по работе с клиентами HRS Айна Магомедова**, в этом случае анализируется большой объем информации. «Пока система учится, но уже позволяет оптимизировать доходы», – подчеркнула она. Также возможно управление финансами в соответствии с разными сценариями. Основная цель систем – снизить трудозатраты.

Компания TravelLine предлагает отелям нарастить онлайн-продажи с помощью своей системы. «Цель – увеличить доход отеля в Интернете», – поясняет **эксперт TravelLine по онлайн-продажам Юлия Плотникова**. Система учитывает календарь спроса – загрузку отеля, цены, разного рода ограничения. Также разработаны система автоматизации ценообразования, которая на основе анализа формирует прогноз цены, и система онлайн-регистрации, позволяющая ускорять этот процесс.

«За» и «против»

По мнению Романа Блонова, в будущем на отельный рынок придут автоматизированные системы и чат-боты, роботы, будет упрощено бронирование, в практику войдет виртуальная реальность вроде экскурсий по отелю и возможность выбрать номер.

Однако с диджитализацией отелей не все так однозначно. Так, **управляющий партнер Cronwell Hotels & Resorts, вице-президент Российской гостиничной ассоциации Алексей Мусакин**, признавая необходимость и пользу цифровизации, посетовал на невозможность поставить автомат для регистрации гостей – из-за миграционного законодательства.

Кроме того, есть опасения по поводу возможного обмана (взлома) системы распознавания лиц. Впрочем, Евгений Орлов утверждает, что разработки против спуфинга есть.

Также Алексей Мусакин опасается доверить

Стандартный пакет системы автоматизации гостиниц и отелей:

- модуль ведения договоров;
- модуль резервирования;
- модуль бронирования;
- интеграция с каналами Интернет-бронирования GDS и ADS;
- интеграция с системой online-бронирования TravelLine;
- модуль оперативной работы с гостем;
- модуль паспортного стола;
- модуль расчета с гостем;
- модуль работы с архивом и постоянными клиентами;
- модуль управления номерным фондом;
- модуль работы этажной службы;
- модуль работы горничных и распределения уборок;
- модуль анализа загрузки номерного фонда;
- модуль оперативного учета доходов;
- модуль диспетчера номерного фонда;
- модуль администрирования;
- модуль внутреннего кредита / депозита;
- система учета и распределения ресурсов;
- система оценки качества;
- система мультимедиа;
- система расчетов за телефонные переговоры и обработки гостиничных команд;
- тарификатор;
- независимая система формирования сводок и отчетов;
- система автоматизации ресторана.

Источник: KKS



ФОТО: BECAR ASSET MANAGEMENT

«облакам» финансовые вопросы. «Мы пока не переходим на облачные решения – вдруг отрубится Интернет», – пояснил он.

Еще одна проблема – онлайн-продажи. По словам эксперта, 6-7 лет назад всего 1% продаж приходился на Интернет, а сегодня стоит задача снизить объем продаж через приложения – это потеря доходов отеля.

Помимо этого, он напомнил о развале знаменитой туристической компании Thomas Cook. По словам Алексея Мусакина, одна из причин банкротства – именно переход на «цифру». Возможно, основная сложность – слабая пока проработанность систем. Роман Блонов, например, поведал о работе «безлюдного» отеля KViHotel в Будапеште (Венгрия), где все делают роботы или системы. «Услуг много, регистрация неоднозначна, четко работают только ключ от номера и кондиционер», – рассказал он.

При этом отельеры понимают: прогресс не остановить. Однако человеческое общение все равно останется – без него пока не получается.

ЦДС 20
СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ лет

20 лет –
юбилейная
серия

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ
ОТДЕЛКА *LifeStyle* **В ПОДАРОК**
200 КВАРТИР ТОЛЬКО НА **

* LifeStyle – в переводе «образ жизни». ** Реклама. 214-ФЗ. Отделка LifeStyle в подарок предоставляется при покупке любой квартиры в ЖК: 40 кв. в ЦДС «Московский», корп. 3, 4 (строит. адрес: СПб, Пулковское ш., 30, лит. В, уч. 3, застройщик ООО «Городские кварталы»); 40 кв. в ЦДС «Приневоский», корп. 1 (строит. адрес: СПб, Октябрьская наб., уч. 2 (восточнее д. 112, корп. 6, лит. Б по Октябрьской наб.), застройщик ООО «Принево-1»); 40 кв. в ЦДС «Елизаровский», 1, 2 оч. (строит. адрес: СПб, ул. Невзоровой, застройщик ООО «НеваСтрой»); 40 кв. в ЦДС «Северный», корп. 4-7 (строит. адрес: ЛО, Всеволожский р-н, земли САОЗТ «Ручьи», застройщик ООО «ИнвестКапитал»); 40 кв. в ЦДС «Полостров» (строит. адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в участках границы. Ориентир: СПб, Пискаревский пр., застройщик ООО «Охтинская Перспектива»). Проектные декларации на сайте нашдом.рф. Акция действует с 01.10.2019 по 31.10.2019. Подробнее об организаторе акции и правилах ее проведения по тел. (812) 329-47-47 или на cds.spb.ru.

cds.spb.ru
329 47 47