



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



Цифровизация

До 2030 года в программу
«Цифровая трансформация
ПАО «Ленэнерго»» вложат
54,7 млрд рублей.

**«Ленэнерго»
шагнуло в «цифру», стр. 4**



Объект

В Северной столице
началось строительство
второй очереди
масштабного проекта.

**«Невская ратуша» – территория
деловых людей, стр. 6**

ФОТО: <https://sun9-47.userapi.com/>

ФОТО: <https://lenenergo.ru/>

ФОТО: Никита Крючков



Станут ли квартиры «тихой гаванью» в валютном шторме?

Когда в прошлом происходило радикальное снижение курса рубля по отношению к мировым валютам, на начальной стадии это вызывало существенный рост спроса на жилье. Люди стремились «законсервировать» свои накопления и защитить их от обесценивания. Не все эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельником», уверены, что в этот раз будет так же. (Подробнее на стр. 3)

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА

www.szmetal.ru



Вывоз мусора из любой точки СПб и ЛО

Утилизация отходов
Экологический аутсорсинг
Заказ и аренда контейнеров



vk.com/staksvector

staks-vector.ru

8 (812) 966-38-80

РЕКЛАМА



АО «ФИРМА ИЗОТЕРМ»

Ведущий российский производитель медно-алюминиевых
конвекторов для систем водяного отопления

- Возможность применения BIM-технологий при проектировании
- Умное управление теплом
- Вся продукция сертифицирована ГОСТ



(812) 460-88-22



SALE@ISOTERM.RU

WWW.ISOTERM.RU



РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

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



Генеральный директор: Инга 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
Менеджер PR-службы: Анастасия Мишукова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (996) 780-75-14
Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Елена Савоскина,
Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетатх и госучреждениях, районных администрациях, деловых центрах, агентствах недвижимости и Сбербанке.

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 «ЖКХ», 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 № 17
Подписано в печать по графику 13.03.2020 в 17:00
Подписано в печать фактически 13.03.2020 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



Елена Крестьянцева, руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев Групп»:

«Законопроект, который, казалось бы, призван облагодетельствовать дольщиков, мог повлечь системные изменения на рынке жилья не в их пользу».

Подробности на стр. 5



коротко

Энергетика

В модернизацию котельной в Сергиево вложено 216 млн рублей

Фото: Никита Крючков



ГУП «ТЭК СПб» начал пусконаладку котельной, расположенной в поселке Сергиево Красносельского района Петербурга, по адресу: ул. Новая, д. 1. Объект был построен в 1975 году. Он обеспечивает теплом и горячей водой объект культурного наследия «Богадельня с церковью Св. Андрея Критского» (здесь расположен досуговый центр «Красносельский»), а также детский сад на улице Урицкого и школу на Российском бульваре. Как сообщили представители ГУП «ТЭК СПб», в результате модернизации с переводом на газовое топливо мощность теплоисточника выросла в два раза – с 1,4 Гкал/ч до 2,8 Гкал/ч. Также было построено почти 2 км теплосетей. Общая стоимость реконструкции составила 216,5 млн рублей. Средства предприятия были направлены на демонтаж изношенного оборудования и дымовой трубы, а также на ремонт здания котельной, строительство системы газоснабжения и обновление электрооборудования.

Проблемные объекты

В этом году Фонд защиты прав дольщиков примет решение по 500 долгостроям

В 2020 году Наблюдательным советом Фонда защиты прав дольщиков планируется принятие решений о более чем 500 долгостроях. Об этом сообщил генеральный директор Фонда Олег Говорун. «В марте-апреле планируем принять решения более чем по 70 домам. Для сравнения: в 2019 году Наблюдательный совет принял решения по 223 домам в 22 субъектах РФ. Полноценно заработал весь механизм, который и дальше продолжит набирать обороты – и позволит последовательно решать проблему обманутых дольщиков в стране», – заявил Олег Говорун. В конце 2019 года Наблюдательным советом были приняты решения о восстановлении прав более 16 тыс. дольщиков. Из них

8 тыс. человек получают денежные компенсации. Сейчас их уже получили более 5,2 тыс. дольщиков в 17 регионах.

Цифровизация

В Петербурге на пешеходных переходах появятся «умные» светильники

По заказу СПб ГБУ «Ленсвет» разрабатывается документация для установки на нерегулируемых пешеходных переходах города «умных» светильников. Эта инновационная технология тестируется с сентября 2019 года. Она предполагает освещение зоны пешеходного перехода светодиодными светильниками со специальной оптикой, с возможностью удаленного мониторинга работы светотехнического оборудования, осуществления индивидуального управления. Источники света в темное время суток позволят осветить и выделить пешехода направленным световым потоком в зоне пешеходного перехода и тем самым сделать человека заблаговременно более видимым для приближающегося автомобиля на фоне окружающей местности. В 2021 году установка таких систем запланирована по 18 адресам в Кировском, Калининском, Приморском и Выборгском районах. Контроль за работой светильников будет осуществляться дистанционно из единого центра диспетчеризации СПб ГБУ «Ленсвет».

Назначения

Владимир Якушев стал главой Набсовета Главгосэкспертизы

Фото: Никита Крючков



На состоявшемся в Минстрое заседании было принято решение о назначении министра строительства и ЖКХ Владимира Якушева главой Наблюдательного совета Главгосэкспертизы России. Как отмечали участники заседания, одним из ключевых направлений в современных условиях становится образовательная деятельность: повышение квалификации экспертов, проектировщиков и заказчиков строительства. Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин сообщил, что обучение региональных госзаказчиков будет про-

ходить на базе Главгосэкспертизы, так как необходимо исключить ситуацию, при которой из-за недостатка компетенций участников строительного процесса срываются сроки реализации нацпроектов. В устав Главгосэкспертизы внесены изменения, предусматривающие дополнение основного вида деятельности в сфере нормирования и ценообразования в строительстве функциями разработки укрупненных нормативов цены строительства и подготовки заключений по результатам их рассмотрения.

Стройматериалы

В СЗФО в феврале потребление цемента выросло на 17%

Фото: Никита Крючков



Общий объем рынка потребления цемента за первые два месяца 2020 года почти на 7% превысил результаты аналогичного периода 2019 года. Такие данные приводит НКО «Союзцемент». По данным экспертов, в январе в стране произведено 2,5 млн т цемента, это на 8% выше показателя января 2019 года. При этом лидером роста стал Северо-Кавказский федеральный округ, где производство увеличилось на 50%. Также двузначные показатели роста отмечены в Дальневосточном (+20%), Северо-Западном (+17%), Центральном (+16%), Приволжском (+11%) федеральных округах. Снижение производства отмечено в Южном (–10%) и Уральском (–2%) федеральных округах.

Недострои

ЗакС принял за основу проект о порядке уничтожения недостроев

Депутаты ЗакС приняли за основу законопроект «О внесении изменения в Закон "О порядке уничтожения имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга"». Как говорится в пояснительной записке к документу, необходимость разработки проекта обусловлена правоприменительной практикой при распоряжении объектами незавершенного строительства, находящимися в собственности города, при принятии решения об их сносе.



Цифра номера

3,5 тыс. кв. м

составляет площадь каменной облицовки главного здания «Невской ратуши»

Подробности на стр. 7

В настоящее время законом Петербурга от 2011 года устаревлены случаи и условия распоряжения имуществом путем его уничтожения. Но там говорится только о таких объектах, как «нежилые здания, строения, сооружения, в случае, если они признаны аварийными». При этом Гражданский кодекс РФ относит к недвижимости в том числе и объекты незавершенного строительства. Для преодоления этой коллизии и иницирован законопроект По мнению депутатов, принятие документа позволит эффективно и рационально использовать территории под пришедшими в упадок объектами незавершенного строительства, что в целом благоприятно скажется на развитии Петербурга, улучшении качества городской среды и увеличении стоимости смежных участков.

Телекоммуникации

«Русские Башни» вложат 10 млрд рублей в телекоммуникации

ГК «Русские Башни» получит от банка ВТБ кредит на 10 млрд рублей сроком на 10 лет для строительства и приобретения новых объектов инфраструктуры, которые будут совместно использоваться операторами сотовой связи на территории России. «Реализация соглашения будет способствовать ускорению развития телеком-инфраструктуры в регионах России и вместе с этим – внедрению новых цифровых инфокоммуникационных услуг сотовыми операторами», – заявил президент компании Александр Чуб. ГК «Русские Башни» входит в топ-15 крупнейших башенных операторов Европы. Компания инвестирует средства в строительство и приобретение объектов связи различных конструкций в регионах России, обеспечивает их обслуживание и эксплуатацию. Под ее управлением находится более 5 тыс. объектов в 63 регионах России. Важным направлением работы также станут проекты комплексного бесшовного покрытия сложных территорий. Сегодня подобные проекты уже реализуются на территории Кронштадта, Нижнего Тагила, на отдельных автомагистралях и крупных объектах, география таких проектов благодаря привлечению финансирования расширится.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru

ASNinfo.ru
Агентство строительных новостей



Станут ли квартиры «тихой гаванью» в валютном шторме?

Михаил Добрецов / Когда в прошлом происходило радикальное снижение курса рубля по отношению к мировым валютам, на начальной стадии это вызвало существенный рост спроса на жилье. Люди стремились «законсервировать» свои накопления и защитить их от обесценивания. Не все эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельником», уверены, что в этот раз будет так же.

Директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова отмечает, что недвижимость всегда, особенно в условиях финансовой нестабильности, была и остается самым выгодным ресурсом для сохранения накоплений. «Стоимость жилья неуклонно растет на протяжении многих лет (незначительные колебания, сезонные спады в целом на картину не влияют)», – говорит она. С ней согласен вице-президент по финансам и экономике Группы RBI Алексей Ефремов. «В условиях падения фондового рынка, роста курса валют, низких процентных ставок по депозитам недвижимость по-прежнему является инструментом сохра-

нения капитала. Спрос на нее может расти», – уверен он. Пока, по данным директора департамента развития ГК «ПСК» Сергея Мохнаря, снижение рубля не оказало влияния на спрос и цены. «У рынка есть запас устойчивости, и, если показатели в ближайшее время вернутся к значениям до начала снижения, то реакции покупателей и продавцов вообще не будет», – считает он.



Если жилье начнет дешеветь, то быстро выйти из этого актива будет сложно

А вот руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов говорит, что на минувшей неделе в компании уже увидели некоторый рост спроса. «Отмечается увеличение количества бронирований. Ряд клиентов, у которых есть финансовая возможность, предпочитает вложиться в понятный для них инструмент, избежав обесценивания денег. Кроме того, покупатели, которые планировали приоб-

ретенение квартиры на более поздний срок, могут начать активнее принимать решение и выходить на сделку уже сейчас», – говорит он. Впрочем, Сергей Мохнар тоже убежден, что если валютная буря продолжится, это вызовет рост спроса. «Если же доллар за 70–75 – это новая реальность, то спрос на недвижимость пойдет вверх, безусловно. Уже через две-три недели. И в первую очередь вырастет

число инвестиционных сделок с недвижимостью в перспективных локациях и с апартаментами», – считает он. Директор по развитию, партнер маркетплейса «М2Маркет» Роман Строилов тоже считает, что скачок курсов случился совсем недавно и население еще в раздумьях, что делать. Он напоминает также, что для сохранения рублевых накоплений квадратные метры все еще подходят, а вот заработать на

этом уже не выйдет. «После перехода на эскроу стоимость жилья достигла пика покупательских возможностей, поэтому вложения в недвижимость с целью заработка уже не выглядят столь привлекательными», – полагает он. Эксперты видят и другие препятствия тому, чтобы люди активно вкладывались в жилье. «Сама по себе покупка недвижимости, конечно, хорошая инвестиция. При этом надо понимать, что это товар с низкой ликвидностью. Если что-то пойдет не так, например, рынок недвижимости тоже начнет падать, то жилье начнет дешеветь, а быстро выйти из данного вложения будет сложно», – отмечает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. «Важно помнить опыт прошлых лет. Когда валюта падает – люди начинают «скидывать» ее и вкладываться в недвижимость. Когда валюта растет – население, как правило, старается закупиться валютой, поэтому застройщикам важно подготовиться к непростым временам», – добавляет Роман Строилов. При этом, вне зависимости от развития ситуации, большинство специалистов не видит

перспектив для снижения цен на жилье. «Общая рыночная реакция будет заключаться в фиксации цен или в их росте, если спрос повысится. В случае резкого увеличения покупательской активности в Петербурге возможно удорожание «квадрата» в комфорт-классе – на 2–3%, в бизнес-классе – на 4–8%», – считает Сергей Мохнар. «Цены продолжают расти в рамках финансовых моделей застройщиков, в соответствии со строительной готовностью», – прогнозирует Роман Строилов. По мнению Надежды Калашниковой, подорожание будет иметь в основном другие причины. «Связан этот рост в первую очередь с тем, что в течение года-двух все проекты, строящиеся по старым правилам, будут завершены. Строительство будет вестись только при помощи проектного финансирования. Следо-

вательно, для застройщиков деньги станут дороже, что негативно отразится и на цене конечного продукта», – говорит она, добавляя, впрочем, что из-за падения курса рубля станут дороже импортные материалы и техника, что также повлияет на цену. Николай Пашков подчеркивает, что каждый кризис отличается от предыдущих. «Сейчас очень много факторов неопределенности. Не секрет, что львиная доля покупок жилой недвижимости поддерживалась дешевевшей ипотекой. Если сейчас Центробанк начнет поднимать ключевую ставку, то, естественно, ставки по ипотеке также пойдут вверх, в результате начнет сужаться база покупательского спроса. Кроме того, все понимают, что покупать недвижимость в кредит в условиях кризиса и неопределенности – это довольно нерациональное решение», – отмечает он.

2–8%
может составить
рост цен на жилье
при увеличении
спроса

мнение

Сергей Мохнар, директор департамента развития ГК «ПСК»:

– Высказывание Виталия Мутко о возможном повышении ставок по ипотеке сразу увеличило количество заключаемых договоров с ипотекой в разы. Это тенденция прошлой недели – рост спроса на ипотеку в два раза.



КРУГЛЫЙ СТОЛ

«ФИШКИ» В СОВРЕМЕННЫХ ЖК

КАКИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ ЗАСТРОЙЩИКИ ИСПОЛЬЗУЮТ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ КОМФОРТНОСТИ СВОИХ ПРОЕКТОВ

29 МАРТА /14:00–15:00

в рамках выставки «Ярмарка недвижимости»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

По вопросам участия в круглом столе обращаться: тел. +7 (812) 605-00-50.

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

- ♦ «Фишки» в современных жилых комплексах: маркетинговый ход или реальное преимущество?
- ♦ Какие дополнительные опции включают девелоперы в свои проекты, чтобы привлечь к ним внимание?
- ♦ Насколько наличие различных «фишек» повышает привлекательность объекта для покупателей?
- ♦ Что можно считать дополнительной опцией в проекте, а что непереносимый атрибут определенного класса жилой недвижимости?

Итоговый материал будет опубликован на новостном портале «АСН-инфо» www.asninfo.ru и в газете «Строительный Еженедельник».

16+

РЕКЛАМА

СТИМ ЭКСПО

18–21 марта

ВЫСТАВКА

КОМПЛЕКС РЕШЕНИЙ ДЛЯ СТРОЙКИ И РЕМОНТА

СТРОИТЕЛЬСТВО АРХИТЕКТУРА

ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

4 000 м²

МАЛОЭТАЖНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

8 000 СПЕЦИАЛИСТОВ

БОЛЕЕ 100 ВЕДУЩИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

50 КОНФЕРЕНЦИЙ И СЕМИНАРОВ

Выставка «СтимЭкспо» – это уникальная возможность:

- увеличить продажи и расширить их географию
- найти проверенных поставщиков
- презентовать свой продукт

Ростов-на-Дону, пр. Нагибина, 30 ☎ (863) 268-77-68; www.stimexpo.ru

16+

РЕКЛАМА

БЭСКИТ

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

МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

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

Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ строительства

27 лет экспертной деятельности

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

16+

РЕКЛАМА

«Ленэнерго» шагнуло в «цифру»

Ирина Карпова / Совет директоров компании «Россети Ленэнерго» утвердил программу «Цифровая трансформация ПАО «Ленэнерго»». До 2030 года компания вложит 54,7 млрд рублей, чтобы качественно изменить технологические процессы.

В 2019 году Минэнерго РФ совместно с организациями ТЭК создало проект «Цифровая энергетика», который отвечает задачам нацпроекта «Цифровая экономика». В рамках проекта к 2024 году запланировано сократить продолжительность перерывов электроснабжения и средней частоты технологических нарушений на 5%, улучшить состояние производственных фондов – на 5%, снизить аварийность на объектах – на 20%. По мнению **директора департамента государственной энергетической политики Минэнерго Алексея Кулапина**, цифровизация в первую очередь позволит снизить издержки предприятий ТЭК. Программа ПАО «Ленэнерго», разработанная в рамках реализации единой концепции ПАО «Россети», должна решить более амбициозные задачи. В ходе трансформации планируется перейти на ин-

теллектуальные системы учета электроэнергии, оцифровать бизнес-процессы и дополнительные сервисы, создать комплексную систему информационной безопасности, которая минимизирует риски. В результате потери электроэнергии должны снизиться на 35,8%, средний срок подключения – на 56,9%, производительность труда, напротив, должна вырасти – на 48,2%. Расчетный срок окупаемости вложений – 9 лет. Уже сегодня выполнена автоматизация более 1100 ТП, РП на 6–20 кВ, обеспечена наблюдаемость всех ПС на 35–110 кВ в рамках внедрения элементов цифровой сети, разработан проект создания Центра управления сетями ПАО «Ленэнерго», сообщили в компании. Сейчас устанавливаются интеллектуальные приборы учета электроэнергии в центрах питания, проводятся организационные процедуры на выполнение работ по установке приборов учета на трансформаторных подстанциях на 6 (10)/0,4 кВ; ведется работа по пилотным цифровым подстанциям на базе ПС

По расчетам ПАО «Россети», объем вложений в цифровизацию электросетей в России до 2030 года составит 1,3 трлн рублей.

на 110 кВ «Мартышкино», ПС на 110 кВ «Московская Товарная», по созданию цифрового Северного РЭС Выборгского и Калининского районов; а также выполняются работы по созданию цифровых районов электрических сетей, чтобы обеспечить максимальный уровень надежности электросетевого комплекса. Завершены работы по реконструкции первой в Петербурге цифровой подстанции – ПС на 35 кВ «Детскосельская». Все новые ПС на 35–110 кВ строятся с применением цифровых элементов сети. До 2025 года «Россети Ленэнерго» планирует построить и модернизировать 50 цифровых подстанций на террито-

рии Петербурга и Ленобласти, а также реконструировать 30 подстанций, привнося элементы цифровизации. Значительный экономический эффект, по оценке компании, будет достигнут за счет развития интеллектуальных систем учета электроэнергии и предоставления новых сетевых тарифных услуг. Кроме того, большое внимание уделяется вопросам информационной безопасности, которая позволит обеспечить непрерывность технологических процессов и минимизировать риски, обещают в компании. Уже сегодня благодаря внедренным цифровым сервисам и технологиям процесс подключения к электрическим сетям прост и удобен для потребителей, утверждают специалисты компании «Россети

Ленэнерго». Корпоративная геоинформационная система подбирает и предлагает варианты различных точек присоединения к электрическим сетям. А возможности обновленного «личного кабинета» позволяют подключиться к электросетям

компании без единого визита в клиентский центр. Также доступно мобильное приложение «Россети Ленэнерго» для нужд технологического присоединения, которое позволяет заявителю пройти все этапы процедуры со своего мобильного устройства.

мнение

Андрей Рюмин, генеральный директор ПАО «Ленэнерго»:

– Наша цель – выход на качественно новый уровень оказания услуг путем технологических и бизнес-преобразований. В итоге реализации всех мероприятий будет значительно повышена надежность электроснабжения и доступность электросетевой инфраструктуры, снижены операционные затраты и потери. Кроме того, программа направлена на создание развитой и гибкой сети, способной максимально быстро реагировать на запросы потребителей.



СОЧИНСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

6-10 АПРЕЛЯ 2020

3500 УЧАСТНИКОВ
400 МЕРОПРИЯТИЙ
500 СПИКЕРОВ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ

ПРЕДУСМОТРЕНЫ ПЛАТНЫЕ И БЕСПЛАТНЫЕ ФОРМЫ УЧАСТИЯ
СОЧИКОНГРЕСС.РФ

Организатор
EXPO TIME

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОНГРЕССА
Google Play App Store

18+

ПАРТНЕРЫ:
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: **ЭКВЕСТ**
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: **Zoltor**
ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: **Петербургская Недвижимость**
КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР: **metris**
ВЕДУЩИЙ ПАРТНЕР: **Avito Недвижимость**
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР: **RE** **hMARKET**

ПАРТНЕРЫ:
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **ЦИАН**
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК-ПАРТНЕР: **ВТБ**
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: **Яндекс Недвижимость**
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПАРТНЕР: **Этажи**
ОФИЦИАЛЬНЫЙ БАНК-СПОНСОР: **БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**
ГЛАВНЫЙ ЗАРУБЕЖНЫЙ ПАРТНЕР: **home.com.tr**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ БАНК-СПОНСОР: **РНКБ**
СПОНСОРЫ КОНГРЕССА: **jcat** **VALO**
СПОНСОР ТРАНСФЕРА: **АСКА**
ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ: **ИТАКА** **Ипотека 24**
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИЙ:
Альфа-Банк **БЖФ Банк** **НОВИТИ** **Ипотека Центр** **ASTRO-LIFT** **ЗВЕЗДА** **ПОЛИГОН**
ИНСИТИ **Sign.Me** **псб** **ипотека**

РЕКЛАМА

ЖДИТЕ!

Санкт-Петербург

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

27–29 МАРТА 2020

ЭКСПОФОРУМ

0+

Партнер Ярмарки недвижимости

ГРУППА КОМПАНИЙ **ПЛЮС** НЕДВИЖИМОСТЬ

Партнер Ярмарки недвижимости

ЭКВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости

Петербургская Недвижимость

Спонсор раздела «Апартаменты»

VERTICAL

Интернет-Партнер Ярмарки недвижимости

Яндекс Недвижимость

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР ДОМОВ И КВАРТИР

РЕКЛАМА

Нажиться на эскроу не получится

Петр Опольский / Законопроект, предлагающий начислять дольщикам проценты с денег, вносимых ими на эскроу-счета в целях покупки жилья у застройщика, не получил поддержки. По мнению экспертов, он противоречит самой «идеологии» внедряемой системы финансирования жилищного строительства.

Напомним, в конце прошлого года сенаторы Сергей Леонов, Иван Абрамов и депутаты Госдумы РФ Ярослав Нилов и Алексей Диденко внесли в Госдуму законопроект «О внесении изменения в ч. 2 Гражданского кодекса РФ», в соответствии с которым ст. 860.7 ГК РФ (договор счета эскроу) предлагается дополнить п. 1.1 следующего содержания: «Доходы в виде процентов начисляются по средневзвешенной процентной ставке ежемесячно за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете эскроу, и зачисляются депоненту на отдельный счет до востребования». По мысли инициаторов поправок, это должно было позволить дольщикам получать средства, которые

можно было бы использовать на ремонт или покупку мебели. Уже тогда большинство экспертов расценило инициативу как элемент популизма. «Наша организация сразу же подготовила резко отрицательный отзыв на этот законопроект. Он попал в Администрацию Президента, и Главное правовое управление, в свою очередь, дало негативное заключение. Так что, думаю, документ даже не дойдет до рассмотрения в Госдуме РФ», – сообщил **генеральный директор СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов**. По мнению **руководителя практики земельного права, недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев Групп»**

Елены Крестьянцевой, предлагаемые изменения не соответствуют самой «идеологии» внедряемой схемы привлечения средств в жилищное строительство. «Банки, размещая деньги дольщиков на счетах эскроу, одновременно кредитуют застройщика. Это взаимосвязанные процессы. Отношения в этой системе построены таким образом, что чем больше денег на счетах эскроу, тем меньше процент по кредиту для застройщика. Это как раз обусловлено тем, что банки пользуются деньгами дольщиков бесплатно, не уплачивая процентов. Если банки будут выплачивать процент дольщикам, кредит для застройщиков станет дороже, соответственно, подорожает жилье. Законопроект, который, казалось бы, призван

облагодетельствовать дольщиков, в итоге повлечет системные изменения на рынке жилья не в их пользу. Для тех, кто понимает эти процессы, очевидна неудачность данной инициативы и как некоего PR-хода», – отмечает она.

«базовая» (это та ставка, которая начисляется на остаток задолженности, не покрытый счетами эскроу) и «специальная» (она начисляется на сумму долга, эквивалентную текущим остаткам на эскроу-счетах покупателей). При этом «базовая» ставка гораздо выше «специальной», что образует простую зависимость – чем быстрее застройщик продает, тем дешевле для него становится кредит. Более того, если средств на эскроу существенно больше, чем остатка долга, то процентная ставка снижается дальше и при определенных обстоятельствах (например, когда денег на эскроу на 180% больше остатка долга) ставка может составить 0,01% годовых. Если бы законодательно было принято решение о начислении процентов на остатки дольщикам, то у застройщика была бы только «базовая» процентная

Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяна Хоботова. Столь единодушная позиция экспертов различных направлений нашла понимание в нижней палате российского парламента. Сначала отклонил законопроект рекомендовал Комитет Госдумы РФ по финансовому рынку. А на днях аналогичную позицию высказал и Комитет Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. Аргументация была аналогична той, которая высказывалась экспертами рынка: за счет возможности пользоваться денежными средствами, размещенными на счетах эскроу, банки предлагают более низкие ставки при выдаче кредитов застройщикам. Если же заставить банки выплачивать проценты по таким счетам, то в конечном итоге они будут вынуждены поднять стоимость кредита. С этим согласился и **председатель Комитета Госдумы по природным ресурсам Николай Николаев**. Он отметил, что банки сейчас ничего не получают от строителей за ведение счетов эскроу. А если ввести начисление процентов, то банки поднимут вопрос о финансировании подержания счетов. Таким образом, в данном случае думцы прислушались к мнению экспертного сообщества, решив не усложнять и без того непростую жизнь застройщиков.

INTERNET OF THINGS
INTERNATIONAL FORUM

Smart Building

www.iot-forum.ru
smart-building.iot-forum.ru

18 МАРТА 2020
ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
«ЭКСПОФОРУМ»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Умный дом
Интернет вещей
Умный город

Энергоэффективность
Автоматизация зданий

Форум пройдет с ежегодными мероприятиями:
выставка ЖКХ России, выставка Hi-Tech, Петербургская техническая ярмарка

ОГРАНИЧЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ!
УСПЕЙ ПРИОБРЕСТИ БИЛЕТЫ НА НАШЕМ САЙТЕ!
+7 495 145 35 75

10+

РЕКЛАМА

MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов во всех номинациях Общероссийского рейтинга выставок 2017–2018 гг.

31 марта – 3 апреля 2020
Москва, МВЦ «Крокус Экспо»

mosbuild.com
получите бесплатно электронный билет, используя промокод: **MAGAZINE**

1 200
производителей и поставщиков

из 40
страниц

0+

MosBuild

РЕКЛАМА

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

24-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ

ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

21-22 марта
м. Приморская
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон
г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103, с 11:00 до 18:00

ДОМА ИЗ КЛЕЕНОГО БРУСА

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

«Невская ратуша» – территория деловых людей

Лариса Петрова / В центре Санкт-Петербурга продолжается реализация масштабного проекта – делового кластера «Невская ратуша». Завершена первая очередь, комитеты городской администрации заселились в главный корпус; началось возведение второй.

«Невская ратуша» расположилась в Дегтярном переулке и на Новгородской улице, на бывшей территории Рождественского трамвайного парка. Проект инициировало Правительство Петербурга, чтобы разместить комитеты, разбросанные по всему городу, в одном здании. Впрочем, ряд структур администрации и по сей день пребывает по прежним адресам.

Выполненное из цветных камней изображение герба города размером 5 на 6 м, размещенное на главном корпусе, наглядно демонстрирует принадлежность проекта к власти.

Концептуальный подход

Проект разработали мастерские именитых архитекторов Сергея Чобана и Евгения Герасимова – tandem выиграл международный конкурс на проектирование объекта. Парадное здание городской администрации (собственно, ратуши) – центр, от которого лучами расходятся остальные корпуса. В центре – пешеходная площадь.

Внутри главного корпуса проектировались светопрозрачная смотровая площадка на 25 человек и телестудия. Внутренний двор планировался как атриум с панорамным лифтом в центре. В середине площади расположен фонтан. Концепция предполагает некую открытость власти для горожан – здесь запроектированы общественные пространства, открытые для всех первые этажи.

Общими усилиями

Масштабный проект не мог обойтись без большого количества участников.



Фото: Никита Нерочков



Фото: Никита Нерочков



Фото: «Галс-Девелопмент»

Помимо большой группы архитекторов, проектированием отдельных частей занимались другие компании. Так, проектирование подземной части комплекса выполнила компания «Петер-ГИБ».

Демонтаж зданий выполнялся под надзором ООО «Ассоциация по сносу зданий», затем – ООО «Петрозкология Северо-Запад». Управляла проектом структура финансового партнера проекта, банка ВТБ, – ЗАО «ВТБ-Девелопмент».

Генподряд получила компания «СМУ-2». Нулевой цикл выполнял «Карст», «ВЭЛКО-2000» обеспечила устройство фасадов, ГК «Беатон» – поставку бетона, «Ростелеком» – строительство коммуникаций, «Алпро» – создание комплекса инженерно-технических средств охраны, компания «Инвар» – поставки электроэнергии, «Сардис» – работы с натуральным камнем, и т. д. В общей сложности на объекте работали несколько десятков компаний.

Строительство в исторической части города обусловило применение щадящих технологий. Так, шпунтовое ограждение от Arcelor обладало повышенной жест-

костью. Свайное поле было подготовлено по технологии буронабивных свай Foundex.

Главный корпус получил Золотой сертификат российского стандарта экологического строительства, а также сертификат GREEN ZOOM – в строительстве применялись «зеленые» технологии. В частности, энергосберегающее остекление. По расчетам, затраты на эксплуатацию должны снизиться на четверть.

Инженерные нюансы

В комплексе обеспечена современная инженерная «начинка» – скоростные лифты KONE, системы кондиционирования Carrier, системы вентиляции AL-KO, автономная газовая котельная.

Образ парадного Петербурга помогают формировать фасадные решения ратуши. Главный фасад здания, выходящий на Новгородскую улицу, оформлен протяженной колоннадой из 16 круглых колонн высотой 30 м. Колоннада отстоит от наружной стены на 6 м и накрыта козырьком из стекла и каменных балок. Фасад,

выходящий во внутреннюю часть, также имеет колоннаду – уже из 22 колонн.

При строительстве главного корпуса использовано обильное остекление, облицовка натуральным камнем. Применена система двухслойного навесного фасада Double skin, что позволяет отнести фасад в разряд уникальных – по энергоэффективности и звукоизоляции.

Наружное остекление многослойно. Большие стеклянные площади заставляют воспринимать здание как нечто легкое и воздушное.

Уникальным считается купол на главном корпусе в виде летающей тарелки. Это самая высокая точка «Невской ратуши» – 55 м. Купол образован дюжиной стальных криволинейных рам разного сечения. Остекление средней части купола выполнено стеклопакетами с подогревом, что позволяет сохранять прозрачность в сыром петербургском климате. При этом по периметру расположены гнутые стекла. Остекление верхней части купола сделано из солнцезащитного стекла, зона смотровой площадки – из просветленного.

Очередь второй очереди

В январе 2018 года «ВТБ Девелопмент», которая курировала проект «Невская ратуша», передала его реализацию столичной компании «Галс-Девелопмент».

Девелопер участвовал в проекте еще с 2010 года, когда было подписано кредитное соглашение с ВТБ на 80 млн долларов. Эти средства пошли на приобретение 50% акций ЗАО «Эквивалент», владельца ЗАО «М», заказчика «Невской ратуши».

В августе 2019 года «Галс-Девелопмент» объявил о старте строительства второй очереди. В ее составе – пять офисных зданий класса А (высотой 9–11 этажей) и двухэтажный подземный паркинг на 1389 машино-мест. Причем три офисных центра возводятся под конкретных заказчиков по схеме build-to-suit.

Общая площадь недвижимости составит 164 тыс. кв. м. Объем инвестиций во вторую очередь, по некоторым оценкам, составит примерно 17 млрд рублей.

Два офисных центра (первый этап очереди) планируется завершить в III квартале 2022 года. Срок сдачи всей очереди намечен на 2024 год.

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Общая площадь участка – 6,1 га. Общая площадь делового комплекса – 370,3 тыс. кв. м. Всего запланировано строительство десяти корпусов: главный корпус, отель и бизнес-центры. В составе первой очереди – три корпуса общей площадью около 170 тыс. кв. м.

Проектирование заняло почти четыре года – с 2006-го по 2010-й. Снос построек трамвайного парка происходил с 2008-го по 2014-й, строительство первой очереди – с 2010-го по 2016-й. Главный корпус сдан в 2016 году, второй и третий – в 2013-м. Стоимость строительства главного корпуса – 20,3 млрд рублей.

МНЕНИЕ

Иван Зуев,
вице-президент
компаний
«Галс-Девелопмент»:



– Наша компания продолжает активно работать над развитием делового квартала «Невская Ратуша». Одна из ключевых задач – сохранение единой архитектурной концепции проекта и его функциональности. Привлечение крупного партнера, архитектора Евгения Герасимова, позволит нам сохранить баланс и превратить столь масштабный проект в настоящее украшение Петербурга и средоточие деловой активности города.

Евгений Герасимов,
руководитель
мастерской
«Евгений Герасимов
и партнеры»:



– Это уникальный и весьма значимый для города объект, как с точки зрения градостроительства, так и с точки зрения архитектуры. Проект уже успел стать абсолютным драйвером развития данной локации, а также знаковым и любимым местом для жителей Петербурга



Степан Рощупкин
с владельцем
карьера травертина
синьором Морелли



Фото: ГК «Сардис»



Фото: ГК «Сардис»

Степан Рощупкин: «При работе на «Невской ратуше» нам пришлось стать проектировщиками»

Александра Тен / Участие в таких знаковых проектах, как «Невская ратуша», стимулирует подрядные организации к профессиональному росту и здоровой конкуренции, считает генеральный директор ГК «Сардис» Степан Рощупкин. Руководитель одного из крупнейших камнеобрабатывающих предприятий Северо-Запада рассказал «Строительному Еженедельнику» о реализованном потенциале и о компетенциях, приобретенных при выполнении проекта. ➔

– **Степан Юрьевич, на какие работы была привлечена компания «Сардис» при строительстве «Невской ратуши»?**

– Наша компания выполнила облицовку фасада, изготовление и установку внешней колоннады административного здания, состоящей из 38 колонн высотой 30 м, радиусом примерно 1 м. Также произвели изготовление аналогичных внутренних колонн, покрытие пола. Общая площадь каменной облицовки в проекте – свыше 3,5 тыс. кв. м. Общий расход камня составил порядка 1,5 тыс. куб. м.

– **О каком камне идет речь?**

– Автор проекта Сергей Энверович Чобан выбрал для наружной отделки «Невской ратуши» итальянский травертин, Travertino Romano. Это пористая горная порода, относящаяся к роду известняковых туфов. Из этого камня построены многие прекрасные здания Рима, а с нашей подачи – теперь еще и футбольный стадион в Краснодаре, отделка зрительного зала в Академии танца Бориса Эйфмана в Санкт-Петербурге.

Нами было закуплено сырье в виде блоков, а весь цикл обработки производился на заводе ГК «Сардис».

– **Какие технологии вы применяли при выполнении монтажа колонн в «Невской ратуше»?**

– Прежде всего нам пришлось стать проектировщиками подсистемы, так как ни один из стандартных вариантов для данных условий не оказался пригодным. Мы с этой задачей справились.

Далее из привезенных из Италии блоков на собственном заводе при помощи высокотехнологичного итальянского оборудования с числовым программным управлением мы изготовили детали криволинейной формы, которые монтировались на стальные колонны-основания.

Изготовление специальных деталей крепежа оказалось не единственной сложностью. Особенность технологии заключалась в том, что элементы каменной облицовки не опирались друг на друга и даже не соприкасались между собой, а крепились к металлическим колоннам индивидуально. Необходимо было следить, чтобы отклонение по вертикали колонны не превышало строго заданного лимита – не более 2 см, в то время как отклонение самих колонн-оснований достигало 13 см. На монтаже постоянно присутствовал геодезист, который замерял величину отклонений после выполнения каждого яруса облицовки, а таких рядов на одной 30-метровой колонне было 24. Понятно, что при

такой ювелирной точности монтажа мы не могли осуществлять работы очень быстро.

– **Сколько времени ушло на выполнение заказа?**

– Примерно полтора года. Поскольку особенности технологии не позволяли придерживаться высокого темпа, непосредственно на объекте трудилась одна бригада из 15 человек. Но 90% всего объема работ осуществлялось у нас на производстве, поэтому можно с уверенностью сказать, что выполнение данного заказа – результат работы всего коллектива компании «Сардис», специалистов высокой квалификации и различных направлений, сумевших в полной мере реализовать такой интересный и сложный замысел.

– **Принципиальным подходом вашей компании является то, что вы привозите сырье со всего мира, но обработку и все необходимые производственные работы выполняете сами, на месте. Оправдывает ли себя данный подход при реализации крупных, знаковых проектов?**

– Я бы сказал, что такой подход не просто оправдывает себя, а является одним из главных конкурентных преимуществ нашей компании. Честно, я не могу называть другие предприятия в Петербурге, обладающие достаточными ресурсами и опытом для выполнения таких задач – уникальных по инженерным решениям и уровню организации процесса.

1,5 тыс.
куб. м составил
общий расход камня
при строительстве
«Невской
ратуши»

Когда мы начинали в 1992 году, рынок коммерческой камнеобработки в России только зарождался. Мы создавали этот рынок и развивались вместе с ним. В 1994 году я впервые посетил выставку камня в Вероне и поразились, насколько далека была наша страна от мирового уровня. В тот момент я осознал миссию своего предприятия: привезти в Россию новые виды камня, технологии, оборудование. И уже в 1994–1995 годах мы начали ввозить импортный камень и значительно расширили цветовую гамму предлагаемого ассортимента. Первыми

стали завозить ониксы. Были новаторами в части внедрения технологий. Так, например, первыми привезли технологию изготовления флорентийской мозаики и пятиосную машину для изготовления объемных изделий, в том числе скульптуры.

Проект «Невская ратуша» одновременно стал для нас и вызовом, и логичным результатом многолетней деятельности, направленной на постоянное развитие наших компетенций.

– **Над какими проектами, позволяющими в полной мере реализовать потенциал и накопленный опыт компании, работаете сегодня?**

– Завершаем работу в общественно-деловом комплексе «Лахта Центр». Там рукотворными методами выполняем «водную стену». Воссоздаем карельские

Проект «Невская ратуша» стал и вызовом, и логичным результатом расширения наших компетенций

скалы парка «Монрепо». Общая площадь поверхности составляет 700 кв. м.

Помимо этого, мы выполняем работы в яхт-клубе на Крестовском острове, поставляем камень на Новую Голландию, участвуем в проекте строительства жилого комплекса в Москве.

– **Как изменились предпочтения клиентов за последние годы? Есть ли модные тренды в мире камня?**

– После 2014 года из-за общей ситуации в мировой экономике, курсовых изменений в стране, упор в нашей сфере деятельности переместился на российские материалы. Но в силу объективных причин они подходят далеко не для всех объектов. Отечественный камень имеет достаточно узкую цветовую гамму. Кроме того, в России исторически мало мрамора, гранитов. Поэтому, несмотря на то, что мы проводим в жизнь политику импортозамещения и не закупает готовый, переработанный материал в Китае или Италии, в вопросах выбора сырья мы абсолютно космополитичны. Закупаем сырье, исходя из потребностей. Ближайшие поставки ожидаем из Италии, Испании, Турции, Индии и Греции. Нужен камень из Бразилии – покупаем в Бразилии. Когда в элитном ЖК «Привилегия» заказчик решил использовать дорогой и достаточно редкий камень лабрадорит, добываемый на Мадагаскаре, мы закупили его в объеме строго под работу. И результат получился превосходным. Помимо пола из этого камня с потрясающими декоративными свойствами, удалось выполнить винтовую лестницу чрезвычайно сложной пространственной формы, состоящую из массивных элементов. Здесь опять была важна филигранная точность распила камня и монтажа конструкции.

На этом же объекте, кстати, мы выполнили пол сигарной комнаты из, пожалуй, самого дорогого в мире мрамора – Nero Portoro. Остается пожелать, чтобы таких интересных проектов было больше, потому что они стимулируют участников рынка, поднимают уровень компаний до мировых стандартов.



Фото: ГК «Сардис»

Современные технологии на службе ЖКХ

Многие по привычке считают, что ЖКХ – очень косная сфера, в которой с трудом приживаются современные технологии и инновации. Представители отрасли категорически с этим не согласны. По их словам, инновационные технологии постепенно получают в жилищно-коммунальном комплексе все более широкое распространение. ➔



Валерий Калужный,
генеральный директор ОАО «Управляющая компания»:

– Такое видение отрасли не совсем верно. ЖКХ – не косная отрасль. Всё меняется.

Одно из наших новшеств – «открытые двери». Это когда дверь в кабинет директора всегда открыта. Любой возникающий конфликт рушится на корню. Благодаря этому нововведению не появляются негативно настроенные люди, и никто не идет жаловаться дальше.

Мы используем мессенджеры для более быстрой работы и отчетности. А работа в CRM Битрикс 24 значительно упрощает прием и выполнение обращений жителей в аварийно-диспетчерскую службу. Это помогает видеть статистику и дает возможность понять, какие проблемы на доме скоро появятся, – и решить их еще на самой ранней стадии.

Еще один инструмент – видеоконференции с места аварии. Мастер-сантехник по видео может онлайн показать инженеру, в чем заключается проблема, и получить совет для быстрого исправления аварийной ситуации.

Как в работе с документацией используется современное программное обеспечение, так и на территории многоквартирных домов используются инновационные материалы и проекты. Компания применяет

современные разработки в области анти-вандального оборудования. Например, это укрепленные водостоки с покрытием от коррозии и от механических повреждений.

Компания использует современные технологии не только для того, чтобы облегчить труд сотрудников, но и в целях экономии. В частности, это современные осветительные приборы, которые отличаются длительным сроком службы, позволяют добиться существенного энергосбережения и, соответственно, избежать излишних расходов.



Алексей Рыков,
генеральный директор МУП ЖКХ «Сиверский»:

– С 2017 года по программе «Энергосбережение и повышение энергетической

эффективности на территории Ленобласти» в 76 многоквартирных домах (МКД) трех поселений Гатчинского муниципального района установлены автоматические индивидуальные тепловые пункты (АИТП) с погодным регулированием. С общедомовыми приборами учета расхода ресурсов в МКД эффективность сокращения фактического потребления ресурсов составляет до 15% от нормативного.

К положительным результатам от установки АИТП могу отнести то, что мы ушли от перетопов, повысили качество горячего водоснабжения, в межотопительный период потребители не вносят плату за тепло.

На предприятии внедрена программа автоматического снятия информации с общеподстанционных пунктов управления, что позволяет в режиме реального времени наблюдать за работой АИТП, своевременно реагировать на проблемы, не дожидаясь жалоб со стороны потребителей.

Заключение прямых договоров на коммунальные услуги между потребителем и ресурсоснабжающими организациями через АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» позволяет производить расчеты и оплату за услуги ЖКХ более корректно и прозрачно.



Максим Жабин,
заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой»:

– Мы работаем в очень плотном контакте с управляющей компанией, обслуживающей дома, которые мы строим. Дело в том, что СК «ЛенРусСтрой» очень внимательно относится к лояльности своих клиентов. Та же, в свою очередь, напрямую зависит не только от качества построенного нами жилья, но и от уровня сервиса при эксплуатации недвижимости. Это действительно очень серьезный вопрос, поскольку до 40% наших продаж – это повторные обращения, которые обычно происходят через 7–10 лет после первой покупки, или обращения по рекомендации людей, уже купивших наши квартиры. Поэтому не удивительно, что мы придаем индексу

потребительской лояльности (NPS, Net Promoter Score) такое важное значение.

Для того, чтобы иметь прямую обратную связь с нашими клиентами от момента запроса на покупку квартиры и до этапа обслуживания жилья, мы с нашими партнерами из управляющей компании внедряем современные цифровые технологии. Главнейшим фактором, по которому люди оценивают работу управляющей компании, является простота и доступность донесения информации о возникающих проблемах до сервисных служб – и оперативность реакции. Цифровые технологии позволяют радикально улучшить положение в этой сфере, обеспечить постоянную доступность сотрудников УК. Поэтому мы запускаем совместный с нашими коллегами из управляющей компании проект по созданию таких сервисов (интернет-ресурсы, мобильные приложения, push-уведомления и пр.), чтобы ими в любой момент могли пользоваться все жители наших домов. Причем связь будет обеспечиваться не только с УК, но и с нами, чтобы мы всегда были в курсе, что беспокоит наших покупателей, и могли соответственно реагировать.

Могу прямо сказать, что в этом подходе мы не оригинальны. Мы знакомы с опытом коллег, активно внедряющих современные цифровые сервисы в сфере ЖКХ и задающих тренды в этой области, и знаем, что применение этих новаций позволяет увеличить уровень лояльности в геометрической прогрессии.

ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

16 апреля 2020 года

**Исторический парк
«Россия — моя история»**

Санкт-Петербург,
ул. Бассейная, д. 32

Начало в 12:00

Участие бесплатное,
предварительная регистрация
обязательна.

Генеральный партнер

**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Партнер

Генеральный
информационный партнер

Официальный
информационный партнер

Стратегический
информационный партнер

#строителипитера

Дополнительная информация: ☎ (812) 714-23-81, 570-30-63 ✉ ssoo_info@mail.ru 🌐 www.stroysoyuz.ru



Валерий Калюжный: «Люди должны перестать видеть врага в управляющей компании»

Лев Касов / Управляющие компании, обслуживающие жилищный фонд, испытывают серьезные сложности с подбором кадров. Но, пожалуй, даже более важной проблемой является отношение к УК со стороны граждан, а порой и органов власти. Об этом «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ОАО «Управляющая компания» Валерий Калюжный. ➔

– Валерий Юрьевич, какие основные проблемы существуют в ситуации с кадрами в сфере жилищно-коммунального комплекса? В чем их причины?

– Пожалуй, основной проблемой с кадрами в сфере ЖКХ можно назвать низкую квалификацию линейного персонала (сантехники, электрики, сварщики и т. д.). Она приводит к низкой производительности труда, а как следствие – невысокой заработной плате. Прибавим к этому экономически необоснованные тарифы на оказание жилищных услуг – и мы получим некий замкнутый круг. Заниженные (если называть вещи своими именами) тарифы приводят к невозможности привлекать квалифицированные кадры, которые хотят достойной оплаты их труда. А тот уровень зарплаты, который УК могут позволить себе платить линейному персоналу, приводит к необходимости привлечения к работе людей с низкой квалификацией. Производительность их труда по

определению не позволяет претендовать на большую зарплату. Круг замыкается.

– По Вашему мнению, ситуация в этой сфере улучшилась или ухудшилась по сравнению с тем, что было пять или десять лет назад?

– Наша компания работает на этом рынке уже 12 лет. Могу точно сказать, что за последние пять лет ситуация с персоналом в сфере ЖКХ однозначно улучшилась. Во-первых, конкурентная борьба среди управляющих компаний (как частных, так и муниципальных) привела к повышению требований к персоналу. Любой руководитель понимает, что сантехник – это «лицо» УК. Поэтому компании стали более чутко реагировать на мнение жильцов о таких работниках. Во-вторых, применение новых материалов (полипропиленовые трубы, новые кровельные материалы и т. д.) заставляет линейный персонал повышать квалификацию, иначе он становится невостребованным на рынке.

В-третьих, активное участие государства в сфере ЖКХ путем законодательного регулирования отрасли заставляет участников рынка больше уделять внимание качеству обслуживания и, как следствие, качеству работы персонала. Можно добавить также, что за пятнадцать лет открытого рынка в сфере ЖКХ многие управляющие компании выработали свои стандарты

позитивных изменений с кадровой ситуацией?

– Думается, что основная задача, которая по плечу и управляющим компаниям, и собственникам, и органам государственной власти, – это найти компромисс, который устроил бы все стороны, взаимодействующие на рынке ЖКХ. Не секрет, что долгое время из управляющих компаний в средствах массовой

специалистам не хочется работать в таких компаниях. Как и в любой сфере человеческой деятельности, существуют недобросовестные участники рынка, но, по сути, они давно стали редкостью, рынок «выдавил» их. Необходимо всем понять, что управляющая компания содержит жилые дома ровно на столько, сколько жители за это платят. Никто же не приходит в салон «Мерседеса» в расчете купить новую машину по цене «Запорожца». Так же в сфере ЖКХ: если собственники жилья платят за минимальный набор услуг в рамках утвержденных тарифов, то только его они и получают. Повышение качества обслуживания должно быть оплачено дополнительно. Как только прекратятся попытки все проблемы сваливать на УК и жители осознают, что качество обслуживания их жилья зависит только от них (и оно, в свою очередь, напрямую влияет на стоимость этой собственности), то престиж и авторитетность УК вырастет. Как следствие, в эту сферу по-

явится возможность привлечь высококвалифицированные кадры и молодых специалистов, что, в свою очередь, повысит качество обслуживания. Снова получится замкнутый круг, но уже иной, позитивно влияющий на ситуацию. Также, на мой взгляд, необходимо повышение правовой грамотности собственников жилья. В сфере ЖКХ много участников: поставщики ресурсов, операторы, УК. Часто людям тяжело разобраться, кто за что отвечает и «куда бежать». Отсюда и возникает ощущение беспорядка и хаоса, что порождает проблемы и негативное отношение ко всем отраслям ЖКХ. Повысив грамотность населения, мы сможем уйти от «концепции вражды» между гражданами и коммунальщиками, которая губительна для сферы ЖКХ в целом.

66

«Концепция вражды» между гражданами и коммунальщиками губительна для сферы ЖКХ

обслуживания, схемы обратной связи от населения, системы быстрого реагирования на запросы граждан, а без слаженного и работоспособного коллектива соблюдать такие стандарты очень сложно.

– Что, на Ваш взгляд, нужно сделать, чтобы добиться

информации и даже в некоторых органах власти делали «плохих парней». Сформировалось представление, что во всех УК воруют, везде криминал и обман. Отсюда невысокий статус УК в обществе, предвзятое отношение. И конечно, и современным молодым людям, и опытным

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



С ЛЮБОВЬЮ К ЛЮДЯМ

Работа в сфере жилищно-коммунального хозяйства всегда на виду, ее услугами мы пользуемся каждый день.

Проблем в отрасли накопилось немало, и все же именно благодаря работникам ЖКХ в наших квартирах есть вода, свет, тепло, благодаря их труду мы ходим по убраным и отремонтированным подъездам, выходим в благоустроенные дворы, следуем по подметенным тротуарам.

Работники жилищно-коммунальных служб трудятся круглые сутки, в любую погоду, выходя на работу гораздо раньше, чем большинство из нас, – но, к сожалению, чаще других подвергаются критике, хотя заслуживают и много слов благодарности.



ЖКХ «Сиверский»
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА «СИВЕРСКИЙ» ГАТЧИНСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



В ПРЕДДВЕРИИ НАШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ПРАЗДНИКА
ХОЧУ ПОЗДРАВИТЬ СВОИХ КОЛЛЕГ И ПОЖЕЛАТЬ НАМ
ВЫДЕРЖКИ И НАСТОЙЧИВОСТИ, ЛЮБВИ К ПОРЯДКУ,
ДОБРОЖЕЛАТЕЛЬНОСТИ В ОТНОШЕНИИ К ЛЮДЯМ.
ЗДОРОВЬЯ ВАМ И НОВЫХ УСПЕХОВ В РАБОТЕ,
ЛИЧНОГО СЧАСТЬЯ, БЛАГОПОЛУЧИЯ НАШИМ СЕМЬЯМ.
С ПРАЗДНИКОМ!

С уважением,
директор МУП ЖКХ «Сиверский», председатель Ассоциации
управляющих организаций Ленинградской области
А. В. Рыжов

Фото: Никита Крючков



От простого к сложному

Виктор Краснов / Современные кровельные и гидроизоляционные рулонные материалы на основе полимеров продолжают вытеснять с рынка технологически более простую продукцию. ➤

По данным экспертов, в настоящее время продолжает наблюдаться спад производства и потребления битумных кровельных и гидроизоляционных материалов. Этот тренд на рынке сохраняется с 2014 года. Также, если говорить о скатной крыше, в серьезный минус ушли шифер и черепица.

Наиболее типичным кровельным рулонным материалом является рубероид. В его основу входит спрессованный картон со специальной пропиткой и нанесенной на обе стороны полотна смесью покровного битума и посыпки. За счет своих характеристик продукт универсален. Также преимуществом рубероида является его низкая цена, по сравнению с другими рулонными кровельными и гидроизоляционными материалами. Тем не менее востребованность его на рынке падает.

Как отмечают в корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ, спрос на рубероид в ближайшие пять лет может снизиться до 19% в общей структуре спроса на рулонные материалы.

При этом доля продукции современного типа за этот период времени достигнет показателя 73%. Половина данных материалов будет изготавливаться на битумно-полимерной смеси, обеспечивающей высокие эксплуатационные свойства.

По словам заместителя директора по маркетингу компании «Стройкомплект» **Алексея Афонина**, в настоящее время строительные подрядные организации все чаще делают выбор в пользу усовершенствованных кровельных и гидроизоляционных покрытий. «Их эксплуатационные характеристики гораздо выше, чем у обычных материалов. В частности, если говорить о сроке службы битумно-полимерных покрытий, то они достигают 25 лет. Это в три раза больше, чем у битумных материалов. Таким образом, в перспективе достигается экономия средств на дальнейшем ремонте кровли. В настоящее

время наиболее востребованы у строительных компаний, которые являются нашими клиентами, «дышащие» битумно-полимерные материалы. Они имеют специальные воздушные каналы, которые помогают удалять влагу между прослойками покрытия и повысить срок службы изделий», – добавил он.

В более массовом сегменте DIY-торговли также наблюдается переход на использование более технологичных материалов. **Руководитель направления в категории «Строительные материалы» торговой сети «Леруа Мерлен» Илья Поляков** отметил, что сейчас идет «перетекание» клиентов с товаров первого уровня качества, к которым относится рубероид, на второй – на основе стеклохолста ХПП (холст, полимерная пленка, полимерная пленка) и ХКП (холст, крупнозернистая посыпка, полимерная пленка). Также набирают

73%
достигнет доля
современных рулонных
материалов через
пять лет

66

Срок службы современных битумно-полимерных покрытий достигает 25 лет

популярность товары третьего уровня качества на основе полиэфира ЭКП (полиэстер, крупнозернистая посыпка, полимерная пленка) и ЭПП (полиэстер, полимерная пленка). «Если вы посмотрите вокруг, то сейчас практически 90% новых зданий имеют плоскую крышу. Эти кровельные материалы предназначены в первую очередь для таких сооружений. Соответственно, и рынок этой продукции будет расти», – уверен специалист.

Стоит добавить, что в коттеджном строительстве в настоящее время наблюдается тренд на плоские кровли с применением в качестве сплошной гидроизоляции рулонных полимерных мембран (ПМ). Срок их эксплуатации достигает 60 лет. Они устойчивы к биологическому воздействию и сильному гидровоздействию. В частности, над ПМ-покрытием на крыше можно создать газон или бассейн. Правда, в сравнении с битумными и битумно-полимерными материалами данный продукт существенно дороже и пока менее распространен в строительстве.

Кстати

С 1 июля 2020 года вступит в силу ГОСТ Р 58796-2020 «Материалы пароизоляционные рулонные битумосодержащие. Общие технические условия». Разработан он был Национальным кровельным союзом на основе европейских стандартов. Новый ГОСТ определяет характеристики таких материалов, используемых в качестве пароизоляционного слоя для изоляции от водяного пара. Также документ содержит положения, касающиеся проведения испытаний и оценки соответствия материалов установленным требованиям.

Как удержат в компании кровельщика зимой?

К наступлению холодов на стройках прекращается целый ряд работ, которые технологически должны быть выполнены при положительной температуре окружающего воздуха. Речь идет о гидроизоляции плоских кровель крупных и средних площадей жилых, общественных и промышленных комплексов с помощью наплавляемых битумно-полимерных мембран.



Фото: ТЕХНОНИКОЛЬ

Работы окончены, и профессиональный кровельщик начинает искать «теплые» места. В итоге к началу весны мы безвозвратно теряем квалифицированные силы, в обучение которых были вложены деньги, силы и время. И есть общая проблема: что делать в этой повторяющейся ситуации? Сегодня очень сложно подсчитать, сколько профессиональных кровельщиков трудится на российском рынке, и даже – сколько фирм считают себя

специализированными организациями в сфере кровельного строительства. Статистика «портится» как «кочевками» специалистов, так и активным привлечением рабочей силы из стран бывшего СССР на ответственные работы. Сами фирмы в своих данных зачастую указывают расширенный перечень строительных услуг по принципу «Не хранить яйца в одной корзине». С этой точки зрения интересен реестр кровельных компа-

ний на сайте www.regtdrg.ru/comps/krovelnye-raboty/. В нем сейчас числится 227 специализированных организаций в разных регионах России. ТЕХНОНИКОЛЬ также ведет рейтинг своих партнеров, имеющих разную специализацию. В нем 1,3 тыс. кровельных компаний. Подсчитать трудно, но фактически проблема зимней миграции специалистов налицо. Что делать? Эксперты ТЕХНОНИКОЛЬ – ведущего международного

производителя надежных и эффективных строительных материалов и систем – разработали программу, позволяющую удерживать квалифицированных кровельщиков зимой. Более того, не просто удерживать, а на весь год диверсифицировать весь кровельный бизнес в разных сегментах. Дело в том, что компания производит более 3000 видов продукции, включая широкий спектр кровельных материалов для промышленного и гражданского строительства, в том числе для объектов ЖКХ, с возможностью монтажа материалов при температуре от -5 до -25 градусов. В популярном сегменте битумно-полимерных мембран также постоянно происходят изменения (в частности, нормативной базы), появляются новые материалы и технологии, широко внедряются системы с механическим креплением. Чтобы специалисты кровельных компаний могли кругло-

годишно работать во всех сегментах рынка, Академия ТЕХНОНИКОЛЬ совместно с ФАУ «Роскапстрой» проводит курсы повышения квалификации сотрудников компаний (услуга платная). В течение пяти рабочих дней, то есть с минимальным отрывом от работы, специалист проходит теоретическое обучение (14 часов), практические занятия (16 часов) и завершающую аттестацию в течение 4 часов. По итогам успешной аттестации сотрудник компании получает бессрочное государ-

ственное удостоверение от ФАУ «Роскапстрой». Обучение проводится на базе учебных центров ТЕХНОНИКОЛЬ в Москве и Рязани. По итогам курса PRACTIC сотрудник получает сертификат о прохождении курса ТЕХНОНИКОЛЬ по монтажу и контролю качества систем плоских кровель с применением битумно-полимерных мембран. Сертификат о практическом обучении выдается на два года, по истечении которых проходить обучение заново не требуется – достаточно пройти аттестацию.

мнение

Юрий Семёнов, руководитель направления ЖКХ корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ:

– В России существует реальный дефицит профессиональных строителей. Мне кажется, что переход на круглогодичный монтаж и повышение квалификации специалистов позволят во многом стабилизировать ситуацию.



На самоклеящейся основе

Артём Аладанов / В массовом и индивидуальном строительстве все активнее используется самоклеящаяся рулонная гидроизоляция. Благодаря своим характеристикам она помогает ускорить монтажные работы и повысить сроки эксплуатации конструкций зданий. ➔

На российском рынке стройматериалов несколько лет назад появилась самоклеящаяся рулонная гидроизоляция. Относится она к семейству битумно-полимерных продуктов и имеет снизу самоклеящийся слой (самоклеящийся битум), до момента использования закрытый антиадгезионной пленкой. Также на некоторых видах гидроизоляции есть двухсторонние самоклеящиеся монтажные полосы. За счет этих своих особенностей «самоклейка», так ее называют в обиходе, плотно скрепляется с конструкциями. В отличие от наплавляемой гидроизоляции она монтируется без применения открытого пламени и каких-либо растворителей, что повышает скорость работ и их безопасность.

Отмерил, отрезал, приклеил

В настоящее время самоклеящуюся рулонную гидроизоляцию выпускает ограниченное число производителей. Стоимость продукта несколько выше в сравнении с другими рулонными материалами, но и характеристики монтажа и эксплуатации продукта улучшены. Применяют ее как в массовом, так и в индивидуальном строительстве. Возможно даже – во втором случае чаще, так как монтаж «самоклейки» достаточно прост. Очень часто она используется в деревянном домостроении.

Руководитель направления «Материалы для малоэтажного строительства» корпорации **ТЕХНИКОЛЬ Евгений Авдеев** отмечает, что, несмотря на то, что самоклеящаяся гидроизоляция появилась не так давно, она уже востребована у покупателей. Высокий спрос объясняется сочетанием отличных эксплуатационных характеристик и технологичностью монтажа. **ТЕХНИКОЛЬ** производит «самоклейку» из высококачественного модифицированного битума на современных линиях заводов в Рязани, Воскресенске и Новоульяновске. В линейку продуктов входят различные решения – для гидроизоляции кровель, фундаментов, полов и перекрытий.

«Материал может решить несколько насущных задач частного мастера. С помощью «самоклейки» строители экономят бюджет, и дело не только в доступной цене. Для монтажа материалов не нужно привлекать высокооплачиваемых профессионалов или брать в аренду оборудование. Процесс укладки состоит из нескольких действий – отмерить, отрезать и приклеить.

Риск ошибки или влияние пресловутого человеческого фактора практически сведены к нулю», – подчеркивает эксперт.

Учесть нюансы

Менеджер объектов сервиса капитального ремонта «Сделано» Антон Коновалов также отмечает легкость монтажа самоклеящейся гидроизоляции. Тем не менее, добавляет он, важно соблюдать все правила и нюансы ее укладки. «К примеру, при гидроизоляции пола рулоны должны выдержаться в помещении не менее суток. Их монтаж осуществляется на предварительно выровненную безупрочную поверхность бетонного основания или цементно-стружечных плит (ЦСП), которую необходимо тщательно очистить и обработать специальным грунтом. При этом уровень влажности основания не должен превышать 4%. Отрезки от рулона необходимо подготовить с учетом захода «самоклейки» на стены, не менее 200 мм. В начале укладки материал освобождается от защитной пленки на клеевой основе. Само наклеивание должно осуществляться



Самоклеящаяся гидроизоляция появилась не так давно, но уже популярна

внахлест с соседним полотном. Разглаживать изоляцию необходимо специальным валиком по принципу обоев, что помогает удалить воздушные пузыри, для надежного сцепления материала с основанием и исключения разрывов. Кроме того, особое внимание нужно уделить стыкам полотен. В примыкании к стенам должны быть сформированы закругления из полосок материала изоляции, чтобы избежать прорывов и заломов в углах. В целом «самоклейка» – современный качественный материал. Является лучшим решением для самостоятельного устройства гидроизоляции. В частности, она идеально подходит под деревянные покрытия и плитку», – сообщил он.

По мнению **директора СК «Золотое сечение» Леонида Галыгина**, одним из преимуществ использования «самоклейки» в работе можно считать то, что единое гидроизоляционное полотно выполняет свои функции даже в случае некачественного нанесения или нарушения целостности. Если где-то полотно прилегает к поверхности неплотно, но стыки

мнение

Евгений Авдеев, руководитель направления «Материалы для малоэтажного строительства» корпорации ТЕХНИКОЛЬ:



– Самоклеящаяся рулонная гидроизоляция корпорации **ТЕХНИКОЛЬ** монтируется просто и быстро, не требует специальных профессиональных навыков. Таким образом, эти материалы можно использовать самому, а в случае привлечения строительных бригад легко проконтролировать ход работ. Помимо легкости монтажа и отсутствия необходимости использовать сложное техническое и зачастую дорогостоящее оборудование, рулонную самоклеящуюся гидроизоляцию можно использовать на горючие основания, на которые невозможно произвести наплавление гидроизоляционных материалов. На данный момент наша линейка всех видов гидроизоляционных материалов отвечает разным потребностям клиентов. Названия продуктов говорят сами за себя: Гидроизоляция пола **ТЕХНИКОЛЬ**, Гидроизоляция фундамента **ТЕХНИКОЛЬ**, Гидроизоляция плоской кровли **ТЕХНИКОЛЬ**, Рулонная черепица **ТЕХНИКОЛЬ** и МИНИ Рулонная черепица **ТЕХНИКОЛЬ**.

хорошо склеены, то гидроизоляция будет работать. «Отмечу, что в строительстве сейчас чаще всего используются обмазочные и самоклеящиеся гидроизоляционные материалы. Использование того или иного продукта зависит от вида узла, помещения или части помещения, в котором будет проводиться гидроизоляция. Но, как правило, выбор делает не потребитель, а проектно-сметная организация или строительная компания, исходя из своего опыта или бюджета заказчика. В своей работе мы чаще используем самоклеящуюся рулонную изоляцию для фундаментов, обмазочную – для помещений, полимерную рулонную – для кровельных работ», – добавил он.

Стоит отметить, что в настоящее время в строительстве также все активнее применяют самоклеящуюся гидроизоляционную ленту. Ее используют для заделки стыков между конструкциями. В состав материала могут входить битум-полимеры, бутилен и другие химические соединения, благодаря которым повышается его эластичность и долговечность.

НОВОСТИ

Превращенный в свалку карьер в Ленобласти могут закрыть

Комиссия по экологии и природопользованию ЗакС Ленобласти рекомендовала отозвать лицензию на пользование недрами ООО «ЛСК».

Эта компания ведет добычу полезных ископаемых на карьере «Дубровка» во Всеволожском районе и, по данным депутатов, допускает грубейшие нарушения природоохранного законодательства.

На объект завозятся извне грунты с отходами производства и потребления, которые сбрасываются в выработанное пространство карьера, осуществляется сброс неочищенных токсичных вод карьера на прилегающие земли лесного фонда, производится загрязнение арендуемого лесного участка вредными химическими веществами.

Также на карьер осуществляется завоз обломков асфальтовых и бетонных изделий, кирпича, деревянных железнодорожных шпал, отходов полиэтилена, автомобильных шин. По сути, карьер превратился в очередную незаконную свалку.

100 домов Петербурга оборудуют САПР

В 2020 году системами автоматизированного погодного регулирования (САПР) в рамках региональной программы капремонта будут оснащены еще более 100 многоквартирных домов Петербурга.

Специалистами Жилищного комитета был проведен анализ потребления тепловой энергии в 85 домах до и после установки САПР. Система позволяет регулировать температуру в помещении в зависимости от температуры наружного воздуха, сокращает потребление тепла в доме, позволяя избежать перетопов.

По данным специалистов Комитета, при среднемесячной температуре наружного воздуха около 0 °С экономия потребленного ресурса при установке системы составляет до 25%, а при среднемесячной температуре +3 °С – до 30%.

В денежном выражении средняя экономия на один многоквартирный дом за этот период составила 31,59 тыс. рублей в месяц. А экономия при плате за ЖКУ для квартиры площадью 70 кв. м – 343,2 рублей в месяц.

Запуск нового энергоблока ЛАЭС в Сосновом Бору состоится в апреле

Запуск энергоблока № 2 ВВЭР-1200 Ленинградской АЭС запланирован на апрель 2020 года. В рамках подготовки к запуску была протестирована внутренняя защитная оболочка здания реактора – одна из локализирующих систем безопасности атомной станции. «Испытания подтвердили, что внутренняя защитная оболочка из напряженного железобетона толщиной 1,2 м и облицовка из углеродистой стали выполнены качественно – дефектов, трещин, деформаций нет. Во время эксплуатации оболочка полностью исключит утечку радиации за пределы здания реактора во всех режимах работы АЭС, включая аварийные, и обеспечит безопасность персонала станции, населения и окружающей среды», – пояснил главный инженер ЛАЭС-2 Александр Беляев.



блог-эксперт

Контроль за транспортировкой сделает переработку отходов выгодной

Роман Казаков, генеральный директор ООО «Нэорециклинг»:

– Ежегодно в Санкт-Петербурге, по оценкам экспертов, образуется более 5 млн куб. м строительных отходов. В большинстве случаев они складываются по мере их образования вместе без предварительной сепарации, в результате получают тысячи кубометров загрязненного грунта вперемешку с другими отходами.

Для того, чтобы сэкономить время и деньги, компания, осуществляющая строительные работы, часто нанимает небольшие транспортные компании, в большинстве случаев не имеющие государственной лицензии на сбор и транспортирование отходов, а иногда частных лиц – владельцев грузовых автомобилей, которые вывозят образовавшийся загрязненный грунт на несанкционированные свалки на минимальное расстояние («плечо») от места их образования.

В результате возникают сотни свалок, размещенных на территории города и за его пределами. Администрации районов города ежегодно тратят сотни миллионов рублей на ликвидацию несанкционированных свалок. Рынок транспортирования отходов строительства и грунтов находится в тени, Петербург недополучает миллионы налоговых платежей.

Ситуацию можно изменить. Предлагаю разработать региональное законодательство, регулирующее контроль за оборотом строительных отходов. Необходимо не только определять потоки (и их объемы), направляемые на переработку для их дальнейшего использования, но и осуществлять соответствующий контроль за классом опасности образующихся строительных отходов.

Было бы очень полезным проанализировать опыт столицы и создать подобные системы учета и контроля за строительными отходами.

Отмечу, что с учетом последних изменений в природоохранное законодательство РФ установлен приоритет переработки отходов над их захоронением. При внедрении жесткой системы учета и контроля за перемещением строительных отходов их переработка становится выгодной. При этом, если рассмотреть технологию переработки строительного мусора в промышленных масштабах, то это весьма дорогостоящий процесс. Не всегда удается соблюсти всю технологию из-за сжатых сроков выполнения работ.

Кроме того, утилизация строительного мусора имеет свою специфику: из-за веса и крупных габаритов возникают сложности при транспортировании на длинные расстояния для утилизации на полигонах.

Вероятный выход из сложившейся ситуации – организация специализированных производственных площадок на городских промышленных территориях, отвечающих всем требованиям санитарного и экологического законодательства, для возможности накопления отходов, их дальнейшей переработки и использования для нужд городского хозяйства.

Дать вторую жизнь

Артём Аладанов / Власти Санкт-Петербурга пытаются решить проблемы несанкционированных свалок, перевозки и утилизации строительного мусора. Эксперты считают, что это будет сложно сделать без коррекции городского и федерального законодательства. ➔

Напомним, создание эффективной системы обращения с отходами производства и потребления, включая ликвидацию всех выявленных несанкционированных свалок в границах городов, является частью национального проекта «Экология», рассчитанного до 2024 года.

Только по лицензии

На прошлой неделе состоялось заседание Комиссии ЗакС Петербурга по экологической защите населения. В нем приняли участие представители Смольного. Было отмечено, что в ближайшие два года власти города готовы будут потратить на ликвидацию 500 выявленных нелегальных свалок более 1 млрд рублей. Кроме того, ожидается принятие ряда законодательных проектов, которые также должны помочь решить проблему с несанкционированным размещением отходов.

Отметим, что значительная часть незаконных городских свалок состоит из строительного мусора. **Заместитель председателя Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Петербурга Александр Кучаев** сообщил, что в настоящее время ведомством подготовлен законопроект, ужесточающий контроль транспортировки строительного мусора. В частности, предполагается лицензировать транспортировку отходов V класса опасности.

По словам **начальника отдела надзора за специальными видами работ Госстройнадзора Петербурга Виталия Пономарёва**, в настоящее время в регионе сложилась практика бесконтрольного использования строительных отходов и грунтов, в том числе при подготовке земельных участков для последующего строительства или прокладке инженерных сетей. При этом негативное воздействие на окружающую среду никак не оценивается. Специалист полагает, что такое злоупотребление может привести к деградации земель и невозможности их дальнейшего использования по назначению, и отмечает, что необходимы дополнительные административные меры.

Приоритет – переработка

Несанкционированные свалки стали серьезной проблемой в Петербурге и Ленобласти, считают и опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты. Они

также выступают за ужесточение контроля за оборотом строительного мусора. При этом специалисты говорят о необходимости решения на федеральном уровне вопросов, связанных с расширением возможностей переработки этого вида отходов. Также они упрекают застройщиков за низкую культуру сортировочных работ.

Генеральный директор ООО «Нэорециклинг» Роман Казаков напоминает, что основной объем строительного мусора образуется на нулевом цикле работ, при обустройстве котлована. Появляется отработанный грунт, бой бетона и кирпича, которые относятся к V классу опасности по ФККО. Они могут быть переработаны и использованы для нужд городского хозяйства. Остальные отходы, появляющиеся в процессе строительства, имеют IV класс опасности и должны быть утилизированы с соблюдением соответствующих правил безопасности, путем размещения на лицензированных полигонах.



Несанкционированные свалки стали серьезной проблемой в Петербурге и Ленобласти

В зависимости от вида образующихся отходов, а также класса их опасности, сбор и временное хранение должны осуществляться отдельно, отмечает эксперт. Однако очень часто это правило не соблюдается. В лучшем случае все вывозится на и без того переполненные официальные полигоны, в худшем – на незаконную свалку.

«К сожалению, на сегодняшний день около 50% от общего объема образующихся грунтов являются замусоренными. Однако большая часть из них направляется на городские объекты с отрицательным балансом грунтов. Остальные, в зависимости от класса опасности и расположения объектов, перемещаются на ближайшие полигоны и карьеры, имеющие лимиты на размещение таких отходов. То же касается и отходов строительства и сноса. Между тем многие материалы можно перерабатывать для получения вторичного сырья», – считает Роман Казаков.

За серьезную переработку строительных и других отходов выступает и **председатель правления Экологического союза Семён Гордышевский**. По его словам, одновременно с ужесточением наказания для недобросовестных застройщиков, а также других организаций, создающих несанкционированные свалки, необходимо дать бизнесу возможность заниматься переработкой мусора. При этом не должно быть монополизации рынка, как в случае с единым региональным оператором по обращению с отходами. «К сожалению, в самом конце прошлого года были внесены поправки в Закон «Об отходах производства и потребления», приравнивающие сжигание мусора к переработке, что в корне неправильно. Сжигание – это самый конечный вариант утилизации мусора. Он самый дорогой и экологически небезопасный. Кроме того, принятое новшество противоречит изначальным приоритетам нацпроекта «Экология», – подчеркивает эксперт.

В рамках нацпроекта

Напомним, в рамках этого нацпроекта предполагается нарастить долю ТКО, направленных на утилизацию, в общем объеме образованных твердых коммунальных отходов с 3% в 2018 году до 36% к 2024-му. Чтобы достичь цели, необходимо либо наладить раздельный сбор, либо модернизировать полигоны по приему ТКО, на которых проводить сортировку мусора.

По словам **ведущего эксперта УК «Финам Менеджмент» Дмитрия Баранова**, в прошлом году в 27 регионах страны было введено свыше 50 предприятий по обработке и утилизации ТКО, общей мощностью по обработке отходов более чем 5,5 млн т, а мощностью по утилизации – свыше 2,5 млн т. «Да, предстоит сделать еще немало, но в целом уже достигнутые показатели позволяют говорить о том, что «мусорная» реформа проходит удовлетворительно. Это происходит не в последнюю очередь благодаря тому, что создана нормативно-правовая основа, разработаны и приняты соответствующие документы: от законов и постановлений правительства до стандартов и правил. В настоящее время упор в реформе необходимо сделать на контроль ее исполнения, соответствия всех участников программы и их действий существующей юридической базе», – считает он.



Фото: Никита Кречков

500

нелегальных свалок, в том числе со строительными отходами, выявлено в Петербурге

Тепло в частном формате

Виктор Краснов / Современные технологии предлагают немало различных систем теплоснабжения индивидуальных домов. Выбор оптимальной зависит от конкретной ситуации. ➔



ФОТО: ФИРМА ИЗОТЕРМ

Рынок загородной недвижимости растет. Граждане все чаще выбирают постоянным или регулярным местом проживания индивидуальный дом, который находится вне шумного мегаполиса. Комфортное нахождение в нем во многом зависит от выбора вида теплоснабжения. От правильно подобранной системы отопления зависит не только долговечность объекта недвижимости, но и расходы на его эксплуатацию.

Сделать выбор

По источнику тепла отопление частных домов можно разделить на три вида. Первый и наиболее простой – печной. Несмотря на относительный примитивизм, он еще достаточно распространен, но действует, как правило, в дачных домах. Второй вид отопления – газовый. Подогрев воды через теплообменник, а затем в радиаторе или других конструкциях происходит с помощью газового котла. Третий вариант – с помощью электричества.

По словам **главного инженера компании «Загородные монтажные системы» Владимира Никифорова**, выбор между газовым и электрическим теплоснабжением загородных домов непросто. Предварительно необходимо учесть все нюансы местоположения объекта недвижимости, его площадь, состояние коммуникаций и т. д.

«Газовое теплоснабжение дешевле электрического в 2–4 раза. Но это при условии, что рядом проходит газовая магистраль и есть возможность подключения. Альтернатива централизованному газовому отоплению – газгольдер. Но его стоимость достаточно высока, а установка – сложна. Электрические котлы более просты в монтаже и дальнейшей эксплуатации. Полностью исключается возможность отравления угарным газом. Кроме того, большинство электрических котлов более компактны», – говорит он.

В целом, по словам эксперта, газовое отопление рекомендовано для домов площадью от 120 кв. м. «Получается существенная экономическая выгода. Кстати, в настоящее время появляются комбинированные газозлектрические котлы, но пока они маломощны. В перспективе можно ожидать, что их технологические возможности будут расширяться – и это

оборудование будет более широко представлено на рынке», – считает Владимир Никифоров.

Быть в тренде

Сами системы теплоснабжения можно поделить на водяные и электрические. За последние годы в сегменте появилось много новинок, хотя некоторые собственники предпочитают классические – привычные радиаторы отопления.

Как отмечают представители компании RENAУ, сейчас в России существует огромное количество дорогих домов, в которых нет вентиляции, повышенная влажность или наоборот – постоянно пересушенный воздух. Обычно это следствие экономии на инженерных системах, непонимания принципа их работы или боязни



От правильно подобранной системы отопления зависит не только долговечность объекта недвижимости, но и расходы на его эксплуатацию

использовать новые технологии – более эффективные, но пока не слишком привычные для определенных категорий потребителей.

В частности, добавляют специалисты, отопление радиаторами – хорошо знакомый способ, сравнительно дешевый и с использованием понятного оборудования. Неудивительно, что в большинстве случаев предпочтение отдается именно ему. Однако эта технология имеет несколько весьма серьезных недостатков, и главный из них – неравномерный прогрев помещения (когда тепло от радиатора нагревает близлежащую зону и частично уходит наружу, при этом в противоположной стороне комнаты по-прежнему холодно). Кроме того, исходящие от радиатора потоки теплого воздуха поднимают с пола и предметов мебели пыль, что не лучшим образом сказывается на качестве микроклимата, а значит, и на самочувствии жильцов.

Поэтому, как отмечает **генеральный директор АО «Фирма Изотерм» Виктория Нестерова**, все более широкое

применение в частном домостроении получают низкотемпературные системы отопления – в частности, конвекторы. Они идеально вписываются в современную архитектурную концепцию, предусматривающую большие окна и панорамное остекление.

«Также у конвекторов есть еще ряд преимуществ. Они универсальны, подходят и к однотрубной, и к двухтрубной системе отопления. Не только обогревают помещение, но и способствуют экранированию холодного воздуха от окон, предотвращают запотевание, образование конденсата и обледенение. Кроме того, конвекторы энергоэффективны. В частности, имеют малый объем теплоносителя (в 8 раз меньше, чем у радиатора), делаются из материалов с высокой теплопроводностью (медь, алюминий)», – говорит эксперт.

По ее словам, можно легко подобрать такие системы отопления под любые помещения, в том числе с нестандартной планировкой, включая влажные: бассейны, бани, теплицы, зимние сады. «Конвекторы безопасны в эксплуатации, температура их наружных поверхностей не превышает 43 °С. Есть возможности интеграции приборов с системой «умный дом», – добавляет Виктория Нестерова.

Тепло снизу

В загородных домах также все чаще задействуют теплые полы. Как и конвекторы, они могут быть водяными или электрическими. Первые дешевле вторых, но сложнее в монтаже и обслуживании. В случае протечки водяного пола требуется полный демонтаж покрытия. Электрический теплый пол «ест» больше энергии. В помещениях с повышенной влажностью для данных систем отопления требуется более серьезная защита элементов конструкции.

Мнение

Виктория Нестерова, генеральный директор АО «Фирма Изотерм»:

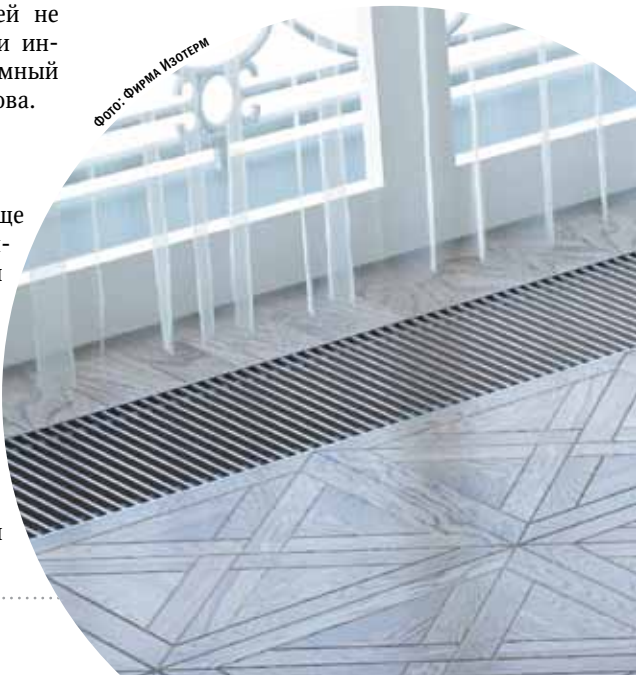


– Конвекторы поставляются на объекты готовыми для подключения к системам водоснабжения, а также к электрическим сетям, что упрощает и ускоряет монтаж оборудования, который выполняют специалисты. Они же дают гарантию на выполненные работы. В частности, установку внутрипольного конвектора следует учитывать на стадии проектирования, так как монтаж имеет свою специфику – в стяжке пола необходимо подготовить специальные углубления, как для прибора, так и для трубопроводов. Но даже если это не соблюдено, есть линейка приборов высотой 8 см, что позволяет в данном случае установить внутрипольный конвектор. Стоит также добавить, что в целом конвекторы просты в эксплуатации. Их необходимо очищать от пыли перед началом и в течение отопительного сезона, не допускать замораживания теплоносителя, так как это может привести к выходу из строя теплообменника. Также не рекомендуется устанавливать в одном контуре отопления приборы отопления, изготовленные из меди и алюминия, – для предотвращения гальванической коррозии. Средний срок службы конвекторов – не менее 50 лет при условии соблюдения требований эксплуатации.

В настоящее время в самостоятельный сегмент выделяют инфракрасные теплые полы. Они все активнее используются в загородных домах. По словам **руководителя интернет-магазина климатической техники Sogreto Константина Колесова**, инфракрасный пол обладает массой достоинств, а именно: не пересушивает воздух, ионизирует его, нейтрализует неприятные запахи. Его легко монтировать (в частности, самостоятельно). «Пленочный инфракрасный теплый пол предназначен для монтажа под ламинат, линолеум, ковролин. Благодаря небольшой толщине пленка никак не влияет на уровень пола в квартире. Кроме того, пленочный пол под ламинат имеет самый низкий уровень энергопотребления», – рассказывает он.

Также на рынке есть стержневой инфракрасный теплый пол. Его кладут под кафель и керамогранит. «В целом приобретение конвекторных климатических комплексов, инфракрасных обогревателей (как и монтаж теплых полов) обусловлено как раз поиском функциональных обогревающих устройств. Стоит добавить, что сейчас также растет спрос на биокамины, электрические камины с 3D-эффектом живого пламени. Однако практические функции обогрева помещения в этом случае рассматриваются во вторую очередь. Установка таких устройств имеет прежде всего декоративное значение, как признак благосостояния», – добавил Константин Колесов.

ФОТО: ФИРМА ИЗОТЕРМ



ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

16 марта 2020 года

Выпуск распространяется
В АГЕНТСТВАХ НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ДРУГИХ ГОРОДОВ РОССИИ

- 2 | Черная речка:
эпоха возрождения
- 3 | Ценовая
дифференциация

ЦДС ЧЕРНАЯ РЕЧКА
квартал бизнес-класса

ПАНОРАМНЫЕ
ОКНА В КАЖДОЙ
КВАРТИРЕ

320 12 16 / cds.spb.ru

РЕКЛАМА. Ф3-214. ЗАСТРОЙЩИК ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА». СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ ПЕР.
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШДОМ.РФ. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕЛ. (812) 320-12-00 ИЛИ НА САЙТЕ WWW.CDS.SPB.RU.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ ЗАСТРОЙЩИКА



ЖК «ЦДС Чёрная Речка»

Застройщик – Группа ЦДС
Ввод в эксплуатацию I очереди –
III квартал 2021 года

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ ЗАСТРОЙЩИКА



ЖК «Новый Лесснер»

Застройщик – «Отделстрой»
Ввод в эксплуатацию –
IV квартал 2021 года

Чёрная речка: эпоха возрождения

Михаил Добрецов / Процесс редевелопмента территорий «серого пояса» Санкт-Петербурга, активно начавшийся в конце нулевых, приносит свои результаты. На месте бывших промзон появляются современные жилые комплексы, которые постепенно формируют микрорайоны комфортного проживания, пользующиеся популярностью у покупателей жилья. И окрестности Чёрной речки – одна из таких локаций.

В дореволюционное время эта территория была северной окраиной Петербурга, достопримечательностью которой были загородные, «дачные» особняки. Старейший и крупнейший из них – дача Строганова, построенная в конце XVIII века, – до нашего времени не сохранился. Но львы, когда-то украшавшие вход в него, теперь «охраняют» Стрелку Елагина острова. А вот возведенная в середине XIX века в неоготическом стиле дача Салтыковой, хорошо известная россиянам по эпизоду «Кровавая надпись» в сериале режиссера Игоря Масленникова «Шерлок Холмс и доктор Ватсон», до сих пор красуется у самого входа в станцию метро «Чёрная речка».

В конце XIX века на набережной Большой Невки стали появляться промышленные предприятия. В советский период в локации окончательно сформировалась крупная промзона, к которой с севера

примыкали кварталы жилой застройки. А сегодня именно редевелопмент бывших заводских территорий и стал драйвером развития локации.

Призовая локация

«Сегодня район Чёрной речки является новой престижной локацией. Ее статус определяют близость к центру города, живописная набережная, развитая инфраструктура и отличная транспортная доступность: рядом метро, ЗСД в пяти минутах езды. Территория развивается благодаря редевелопменту: большая часть строящихся и реализованных жилых комплексов располагается на территории бывших промышленных зон», – такую характеристику локации дает **руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.**

По оценке экспертов, окрестности Чёрной речки имеют немало несомненных преимуществ, что и делает их столь популярными на рынке. «Местность лежит на границе двух престижных районов – Выборгского и Петроградского. Поэтому жители могут в полной мере наслаждаться близостью к историческому и деловому центру Петербурга, а также развитой инфраструктурой», – отмечает **начальник отдела продаж компании «Отделстрой» Николай Гражданкин.**

Действительно, поскольку локация никогда не была исключительно промзоной, а включала в себя жилые кварталы, ее отличает развитая социальная и коммерческая инфраструктура. Имеются детские сады, школы, поликлиники, иные медицинские учреждения. Работает ряд крупных торгово-развлекательных комплексов, магазины крупнейших ритейлеров,

фитнес-центры, кафе и рестораны, предприятия сервиса. Большая часть проектов предусматривает строительство социальных и коммерческих объектов, что позволит сохранить высокий уровень обеспеченности инфраструктурой.

Транспортная доступность территории также на высоте. Локация фактически расположена между двумя станциями метро «Чёрная речка» (синей линии) и «Лесная» (красной ветки). Это обеспечивает комфортный проезд в любую точку города на общественном транспорте. Не хуже обстоят дела и с потенциалом для поездок на личном авто. «Всего за 10 минут можно доехать до центра (Петроградская сторона), столько же – до ЗСД», – говорит Николай Гражданкин.

Он также отмечает обилие парков и скверов: «Ботанический сад, парк Лесотехнической академии, сад Александра

МНЕНИЕ

Пётр Буслов, руководитель группы маркетинга компании ЦДС:

– В этой локации наша компания строит ЖК бизнес-класса ЦДС «Чёрная Речка». В его состав войдут девять корпусов с закрытыми дворами, детсадом на 530 мест, школой на 1320 учеников и подземным паркингом более чем на 2,5 тыс. машино-мест. Комплекс рассчитан на семейных покупателей: больше половины планировок – это просторные двух- и трехкомнатные квартиры, в которых предусмотрены мастер-спальни, помещения для хранения и хозяйственные зоны, вместительные кухни-гостиные, ванные комнаты с окном и эксклюзивные квартиры с большими открытыми террасами. В проекте эстетика сочетается с многофункциональной средой для жизни и отдыха. Так, рядом с домами предусмотрена собственная прогулочная зона – променады вдоль Белоостровской улицы, на который будут выходить рестораны, кафе и магазины. Сейчас в продаже находятся квартиры в четырех корпусах: 1, 2, 3 и 5. Корпуса 2 и 3 будут введены в эксплуатацию в III квартале 2021 года, корпус 1 – в I квартале 2022 года, корпус 5 – во II квартале 2022 года. Квартира вблизи Чёрной речки идеально подойдет для тех, кто хочет жить вблизи исторического центра, но при этом иметь удобный выезд за город.



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж «Отделстрой»:

– Одним из исключительных преимуществ ЖК «Новый Лесснер» станет тишина – как в квартирах, так и на территории комплекса. Окна домов не выходят на шумные магистрали, поблизости нет ни железных дорог, ни прочих «громких» объектов. Дворы в комплексе будут свободны от машин и закрыты от посторонних. На территории, доступной только для жильцов, расположатся аллеи для прогулок и уютные места для отдыха. Автомобили расположатся в подземных и многоуровневых паркингах. Машино-место можно приобрести уже сейчас. При покупке двух- и трехкомнатных квартир предоставляется скидка 50% на одно машино-место. С закрытой территории «Нового Лесснера» ведут три удобных выезда в разных направлениях. Это позволит прокладывать удобные маршруты в обход пробок. Во дворе будут построены детский сад и школа. Отличительной особенностью проекта является полное отсутствие студий. На этаже всего по четыре квартиры. Фасады домов выполнены в элегантном неоклассическом стиле с использованием натуральной терракоты. В дизайнерском оформлении парадных холлов преобладает стиль ар-деко, сочетающий в себе шик и утонченность.



Матросова и прочие. Меньше 5 минут займет поездка до утопающего в зелени Елагина острова».

Взрывной редевелопмент

Сейчас уже сложно сказать, почему в нулевых девелоперы не обратили особого внимания на локацию, однако на ранней стадии процесса городского редевелопмента на Черной речке было тихо. «Первым проектом в районе Черной речки стал ЖК Riverside, который Setl Group построила на Ушаковской набережной. Это жилой комплекс бизнес-класса. Среди квартир – варианты с эксклюзивными видами, которые не открываются ни из одного другого дома в Петербурге: одновременно на Малую Невку, Большую Невку и Черную речку. Проект вышел в продажу в 2012 году, изменил отношение петербуржцев к локации и повысил ее престиж», – вспоминает Ольга Трошева.

Труднее всего, конечно, было пионерам освоения локации, ведь там располагалось еще много промзон, что, несомненно, снижало интерес потенциальных покупателей земли. Зато сейчас, когда территория практически поделена на участки жилищной застройки в рамках редевелопмента, формируется новый район для удобного проживания. Поэтому теперь период развития комфорт-класса уходит в прошлое.

«Территория в районе Черной речки в настоящее время входит в число наиболее активно подвергающихся редевелопменту. Это очень перспективная локация для девелоперов, для извлечения больших доходов, – близость к историческому центру, хорошая транспортная доступность, хорошее озеленение, развитая социальная инфраструктура обеспечивают очень высокий интерес к ней со стороны застройщиков. Здесь ведет строительство ряд крупных девелоперов, таких как «Группа ЛСР», Группа ЦДС, «ЮИТ Санкт-Петербург», РСТИ («РосСтройИнвест»), «Отделстрой» и др. Проекты относятся к высоким ценовым сегментам жилой недвижимости – “бизнес” и “комфорт-плюс», – отмечает генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий.

По словам руководителя группы маркетинга компании ЦДС Петра Буслова, одно из достоинств Черной речки заключается в низкой плотности жилой застройки, что выгодно отличает ее от других районов нового строительства. «К преимуществам территории можно также отнести однородность новых проектов, относящихся к сегментам жилья комфорт- и бизнес-класса. Это позволит изначально сформировать в районе однородную жилую среду. Также плюсом является то, что здесь не было вредных производств, а большая часть предприятий уже не работает», – отмечает он.

В то же время, по мнению Юрия Зарецкого, для редевелопмента территорий Черной речки характерны те же недостатки, что и для большинства проектов в этой сфере. «В частности, наблюдается подавляющее преобладание жилой застройки над другими сегментами недвижимости, не планируется масштабная модернизация улично-дорожной сети, не рассматривается создание общественных пространств, отсутствуют новые зоны зеленых насаждений общего пользования (в рамках самих проектов озеленение и благоустройство, разумеется, предусмотрены)», – говорит эксперт.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в настоящее время средняя цена квадратного метра в локации – 152,2 тыс. рублей. «Это на 11% больше, чем годом ранее, и соответствует рыночной динамике», – уточняет Ольга Трошева. Схожие цифры называет и Пётр Буслов. «Цены в локации составляют 150–170 тыс. рублей за 1 кв. м. В сданных домах – до 200 тыс. В будущем застройка территории вокруг Черной реки продолжится с акцентом на проектах бизнес-класса», – уверен он.

Ценовая дифференциация

Елена Zubova / Разница в цене между одинаковыми по метражу квартирами, расположенными в одном жилом комплексе, может достигать 30%. В чем причины?

Ценообразование – сложный процесс, при котором учитывается совокупность множества факторов. Есть некие базовые – этаж, площадь, количество комнат. Однако затем включаются тонкости. По словам директора по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис» Никиты Пальянова, разница в цене может быть обусловлена этажом, видом из окна, планировкой, площадью квартиры (чем меньше метраж, чем дороже стоимость квадратного метра), наличием или отсутствием балкона, количеством санузлов или гардеробных.

Кроме того, отделы продаж в компаниях регулярно отслеживают темп реализации квартир и корректируют цены в зависимости от спроса.

Нюансы поэтажных планировок

По мнению директора департамента недвижимости Группы ЦДС Сергея Терентьева, в первую очередь цена «квадрата» меняется в зависимости от количества комнат в квартире. «Хотя при грамотной квартирографии цена «метра» в трехкомнатной квартире не должна сильно отличаться от стоимости в однокомнатной», – полагает он.

Есть и второй фактор, который влияет на стоимость, – качество планировок. «Застройщики заинтересованы сделать каждую квартиру как можно лучше. Но есть определенные технические ограничения, а также ограничения, накладываемые геометрией самих секций и «подсадкой» здания на участке, которые не позволяют сделать одинаково эргономичными все планировки. Очевидно, что менее удачные решения стоят несколько дешевле более удачных», – поясняет Сергей Терентьев.

«Мы часто говорим: «В доме нет двух идентичных квартир». И это не только про площадь и планировку. Даже если планировки похожи, квартиры располагаются в разных секциях, на разных этажах, по-разному ориентированы по сторонам света, с разным количеством «соседей» на этаже. Это всё вместе влияет на качество жизни в каждой конкретной квартире, ее видовые характеристики, уровень инсоляции и прочее», – отмечает начальник отдела продаж ООО «Отделстрой» Николай Гражданкин.

В одном и том же доме могут быть как квартиры с кухнями-гостиными увеличенных площадей, с окнами в ванных комнатах, с двумя или угловыми просторными террасами, так и стандартные эргономичные пространства с одной застекленной лоджией или балконом, рассказывает директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ася Левнева. Но если проект стандартный, с сопоставимыми видовыми характеристиками во всех

квартирах, разница будет небольшой, уточняет она. В этом случае дешевле бывают квартиры на первых этажах – они традиционно пользуются меньшим спросом у покупателей. Дополнительно снижается цена за «квадрат» в крупногабаритных квартирах (оптом всегда дешевле).

«Повышение цен на видовые квартиры и лоты на высоких этажах помогает сбалансировать спрос. Так, клиенты, для которых расположение квартиры не является значимым фактором, предпочитают сэкономить и выбрать ее на нижних этажах, без примечательного вида из окон», – говорит руководитель проектов компании «Мегалит – Охта Групп» Денис Казберов. «Такой инструмент, как цена, дает возможность регулировать спрос на разные форматы жилья», – резюмирует Ася Левнева.

Ценовой перепад

«Чем более оригинален проект, чем интереснее локация, тем больше может быть разница в цене. А то, почему эксклюзивный товар дороже стандартного, понимают все», – говорит Ася Левнева.

Компании корректируют цены в зависимости от спроса

Например, в таких проектах, как «Балтийская жемчужина», ценообразование сложнее, чем в типовых: так, цена на панорамные квартиры, с видами на парки и залив, выше на 10–15%. Кроме того, в проекте есть квартиры разных классов и разного формата. Разница в ценах достигает 30%. В проекте «Новый Лессер» от «Отделстроя» разница в цене между первым и верхним этажом в некоторых секциях может достигать до 3,5 млн рублей: верхние квар-

мнение

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС:



– Разница в цене квадратного метра в зависимости от этажа присутствует далеко не во всех жилых комплексах. Но если у объекта есть видовые характеристики, то квартиры на более высоких этажах будут стоить несколько дороже аналогов, расположенных ближе к земле.

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости ГК «КВС»:



– Раньше меньшим спросом пользовались последние этажи, поскольку покупатели попросту боялись протечек и сломанных лифтов. Сейчас такие опасения уходят в прошлое, а верхний этаж все чаще обретает новый смысл, статус, и, соответственно, квартиры там – с видовыми характеристиками, панорамным остеклением, высокими потолками, террасами, мансардными окнами – становятся дорожее.

30%

может достигать разница в цене «квадрата» в одном ЖК

тиры – видовые. В элитном сегменте стоимость «квадрата», например, в пентхаусе и в квартире на каком-либо из этажей, может отличаться на 200 тыс. рублей, утверждает Никита Пальянов.

«Разница в цене между квартирами в одном ЖК может достигать 15–25%. Понятно, что большие видовые квартиры на последних этажах будут самыми дорогими. Вместе с тем бывают ситуации, когда на первых этажах располагаются квартиры с видом на парк, а на последних – на промзону», – рассказывает директор по маркетингу ГК «Красная стрела» Марина Агеева.

Свою лепту в ценообразование вносят маркетингологи. Традиционно 60–70% себестоимости новостройки составляют затраты на строительство. На прокладку коммуникаций и подготовку территории расходуется еще 15%. На маркетинг, рекламу и офисный персонал уходит не более 5% стоимости всего проекта, отмечает Ася Левнева.

«В проектах, где продажи ведутся преимущественно от застройщика, на рекламу закладывается около 3% в цене «метра». В некоторых случаях этот процент может быть выше, например, на старте проекта, особенно для компаний, выходящих на рынок недвижимости впервые. В конечном итоге все зависит от финансовой модели проекта», – рассказывает Никита Пальянов.

По оценке Сергея Терентьева, многое зависит от квартирографии: «С маркетинговой точки зрения, более интересны квартиры с хорошими, выверенными планировками. На них застройщик может сделать определенную наценку. В такой ситуации разница в цене одинаковых по метражу квартир может достигать до 5–7%».