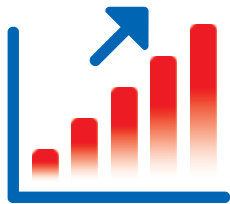


События

Минстрой России подготовил поправки в законодательство о долевом строительстве, в соответствии с которыми взносы застройщиков в Фонд защиты прав дольщиков вырастут в 5 раз.



6 % – это много или мало?, стр. 4

События

Группа компаний «УНИСТО Петросталь» выставила на продажу ДСК «Муринский». Актив оценен в 700 млн рублей.



Завод за полцены, стр. 3

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62
Телефон производства: 8 (813) 70-50-817
www.perspektivazhbi.ru

СИНТО

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО - КОМПЛЕКТАЦИЯ
МОНТАЖ - СЕРВИС

25 ЛЕТ НА РЫНКЕ

СИНТО.РФ

Санкт-Петербург Москва Петрозаводск



Михаил Москвин: «Объемы ввода должны быть подтверждены спросом»

За первые шесть месяцев 2018 года в Ленинградской области Госстройнадзор выдал разрешения на строительство более 4 млн кв. м. О причинах такого рекорда и условиях реализации новых строительных проектов в регионе, мы беседовали с заместителем председателя правительства региона. (Подробнее на стр. 6-7)

Фото: Никита Крючков



ВАШ УСПЕХ С ЛИДЕРОМ ОТРАСЛИ!

БАРРИКАДА

ПРОИЗВОДСТВО ПОЛНОГО СПЕКТРА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ для жилищного, промышленного и дорожно-коммунального строительства

Ленинградская область, город Гатчина, проезд Энергетиков, дом 2

Телефоны:
8 (81371) 48-501 – приемная
8 (81371) 48-780 – отдел продаж

Электронная почта:
info@barrikada.ru – приемная
<http://www.barrikada.ru/>

bsk development Найди ключ – получи скидку!

Ленинградская обл., г. Шлиссельбург, ул. ПРОЛЕТАРСКАЯ, д. 38
Срок сдачи – IV кв. 2017 г. Чистовая отделка.

Ленинградская обл., г. КИРОВСК, ул. НАБЕРЕЖНАЯ, 19
2-Й ЭТАП

Характеристика дома: 6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс, расположенный на берегу Невы в центральной части Кировска.

Особенности:
• 30 мин. от КАД • Чистовая отделка • Рассрочка • № 214-ФЗ

ДОМ СДАН!

КВАРТА www.spbkvartira.ru

УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:
пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, лит. А
(812) 322-93-73
952-73-07
952-73-27

Сроки ввода:
1ПК – ДОМ СДАН
2ПК – ДОМ СДАН
3ПК – ДОМ СДАН
4ПК – III кв. 2018 г.

доступная цена **полная отделка** **расположение** **экология**

С ценами, планировками, а также с условиями проведения акции можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и по телефону отдела продаж. Акции действуют до 31.07.2018. ФЗ-214. Застройщик ООО «БСК».

Парголово́ские высоты «ЦДС»

Михаил Светлов / Группа «ЦДС» планирует построить новый жилой район в Парголово. Компания просит власти разрешить ей строительство высотного жилья на 50 га, которые сейчас предназначены под «малоэтажку». Инвестиции в создание нового района эксперты оценивают в 40-45 млрд рублей. ➔

Участками в Парголово, южнее Суздальского шоссе, группа «ЦДС» Михаила Медведева владеет с 2008 года. Общая площадь шести соседних земельных наделов в этом районе составляет 50 га. Там, по действующей граддокументации, можно строить малоэтажное жилье. Но девелопер надеется повысить высотность застройки. Он обратился в администрацию с просьбой изменить в Генплане функциональное зонирование этой территории так, чтобы там можно было строить дома большой и средней высотности.

«Мы получили результаты социологического исследования, которое по нашему заказу провел Институт Современного государственного развития. Из них следует, что местные жители не возражают против высотных зданий в поселке Михайловка. Мы получили согласования местных властей и аэродрома в Левашово. Разработали и согласовали концепцию развития транспортной инфраструктуры для района. Готовы за свой счет построить там социально-культурные объекты по действующим нормативам», – сообщили в компании.

Если поправки будут приняты, по прогнозу, ГК «ЦДС», построит на своем участке 700 тыс. кв. м жилья. В новом районе смогут жить до 25 тыс. человек. «Это в 2-3 раза больше, чем при нынешних условиях застройки», – говорит исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман



Фото: Никита Нерсисов



Если поправки будут приняты, ГК «ЦДС» построит на своем участке 700 тыс. кв. м жилья

Мирошников. По его словам, инвестиции в проект такого масштаба составят 40-45 млрд рублей. «На север Петербурга сейчас приходится более 40 % сделок с жильем. С развитием района Парголово, сделок будет еще больше. Но, не смотря на относительную территориальную близость

к нашему проекту в Орловском, конкуренции мы не опасаемся», – заявил Роман Мирошников.

«Скорее всего, повышать высотность в проекте «ЦДС» будут по-разному, чтобы соблюсти архитектурный вид района. А себестоимость строительства будет

от 67 тыс. до 86 тыс. рублей за 1 кв. м продаваемой площади без учета стоимости прав на землю. Верхняя планка – с учетом строительства достаточного количества парковочных мест и социальной инфраструктуры», – добавляет руководитель направления девелопмента Besag Asset Management Екатерина Тейдер. Она отмечает, что плюс проекта – комплексный подход. «Девелопер экономит время на разработке проектной и исходно-разрешительной документации, сокращает издержки, планирует поэтапную реализацию и концентрируется на определенном пятне. Для строителя поэтапное планирование всегда понятнее и прозрачнее. Оно позволяет корректировать динамику и темпы продаж, маркетинговую политику. На большом объеме застройки это делать всегда проще. Но, с другой стороны, при комплексной застройке всегда актуален вопрос подъездных и выездных путей и формирование дорожно-транспортной инфраструктуры в целом», – добавляет Екатерина Тейдер.

справка

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в районе Парголово сейчас работают 7 застройщиков. Объем рынка локации оценивается в 407 тыс. кв. м жилья (10 тыс. квартир). В свободной продаже представлено 216 тыс. кв. м (5 тыс. квартир). По результатам I полугодия 2018 года в локации реализовано 100 тыс. кв. м (2,5 тыс. квартир) – это 5 % в общем спросе в Петербургской агломерации (5 место среди локаций). «Средняя цена предложения в классе «масс-маркет» составляет 78,4 тыс. рублей за 1 кв. м, что на 21 % ниже среднего городского показателя цены в классе», – сообщила руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

Уважаемые друзья и коллеги!

Поздравляем вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Труд строителя виден каждому и оттого имеет особую общественную значимость. Качество нашей работы – это прежде всего благополучие людей, их достойная и уверенная жизнь.

Желаем всем представителям строительной отрасли успешной реализации творческих и профессиональных планов, новых объемов работы, финансовой стабильности и процветания. Крепкого здоровья, счастья и благополучия вам и вашим близким! С праздником!

Председатель Совета директоров АО «Трест № 68», заслуженный строитель России
А. Н. Быков

Генеральный директор АО «Трест № 68», почетный строитель России
П. И. Волков

Завод за полцены

Михаил Светлов / Группа компаний «УНИСТО Петросталь» выставила на продажу ДСК «Муринский». Завод оценен в 700 млн рублей. Участники рынка отмечают, что актив продают за полцены. Но такова конъюнктура рынка – загрузить предприятие работой помешал кризис и изменения в отраслевом законодательстве. ➔

Объявление о продаже ДСК появилось на днях на портале domofond.ru. В нем говорится, что собственник продает производство, расположенное на Лесной улице поселка Муринский, недалеко от КАД. Актив включает в себя 3-этажное заводское здание общей площадью 15,9 тыс. кв. м (в том числе, 5,4 тыс. кв. м – склад готовой продукции) и земельный участок площадью 6 га. Завод занимает только половину территории. Оставшуюся часть участка можно застроить другими объектами. «А в случае продажи заводского оборудования, можно изменить назначение актива с производства ЖБИ на что-нибудь другое, например, под склады или под выпуск другой продукции. Дополнительным преимуществом являются усиленные фундаменты здания», – говорится в описании объекта. Там также указано,

что коммунальные платежи по этой недвижимости составляют 1,2 млн рублей. Актив оценен в 700 млн рублей. Ранее сообщалось, что компания вложила в проект 1,3 млрд рублей, без учета займов и лизинга. ДСК «Муринский» был запущен в 2015 году. Его мощность – 150 тыс. кв. м жилья в год. Он выпускает все виды железобетонных изделий. Предполагалось, что завод будет обслуживать собственные объекты группы «УНИСТО Петросталь» и сформирует портфель внешних заказов. На тот момент у компании в работе было три проекта комплексного освоения территорий в Ленобласти на 600 тыс. кв. м жилья и несколько объектов складского и торгового профиля общей площадью более 50 тыс. кв. м. Компания с оптимизмом смотрела в будущее, заявляя, что при наличии

спроса сможет за полгода увеличить мощность завода до 220-240 тыс. кв. м продукции в год. Но в реальности до наращивания мощностей дело не дошло. По данным СМИ, чистая прибыль комбината по итогам 2017 года составила всего 38 тыс. рублей. «Завод был обречен уже при открытии, поскольку собственник допустил ошибки в бизнес-планировании. Загрузить предприятие работой он не смог. А кризис довершил начатое. Уход от концепции «сам строю, сам произвожу материалы» оказался фатальным. Для того, чтобы переориентировать завод, изначально «заточенный» под собственные нужды, требуется около двух лет. Поэтому в реальности сокращение собственных строек приводит к остановке производственных процессов. Так было с ДСК-3, ДСК-5 и Кировским ДСК», –

говорит эксперт рынка Вячеслав Засухин. По его словам, модель, когда через собственника связаны производитель ЖБИ и компания-застройщик, неконкурентоспособна. «Менеджмент завода-производителя должен ориентироваться либо на рынок, либо на потребности своей строительной компании. В первом случае, менеджмент для выживания ищет ниши с наибольшей рентабельностью, во втором – старается обеспечить объемы поставок по минимальным ценам. В этом случае происходит «уход» прибыли от производителя к застройщику и завод лишается ресурса для дальнейшей модернизации и использования инноваций, что приводит в итоге к деградации и уходу с рынка», – поясняет он. «Цена завода может еще сократиться. Транспортная

доступность этой территории – не самая удачная. Поэтому использовать ее под склады проблематично», – говорит руководитель проектов девелопмента Александр Кириятских. В пресс-службе ГК «УНИСТО Петросталь» сообщили, что продажа актива связана с потребностью компании в деньгах на достройку текущих проектов. «На продажу выставлен не только ДСК «Муринский», но и земля площадью 60,5 тыс. кв. м с разрешительной документацией под строительство второй очереди ЖК «Чудеса света» в Колтушах (она оценена в 310 млн рублей), а также складские и торговые помещения, находящиеся в собственности застройщика. Продажи организованы через ПАО «Банк «Санкт-Петербург», с которым у девелопера партнерские отношения», –

говорят в компании. В настоящее время в ГК «УНИСТО Петросталь» в стройке находятся 3 жилых комплекса, в сроках сдачи которых уже возникли задержки. В ЖК «Тридевятое царство» строятся 3 корпуса. Сдача жилья намечена на конец 2019 года, а на достройку школы в этом проекте компания подала заявку в региональную программу «Стимул», поскольку возвести объект за свой счет не сможет. В ЖК «Аннинский парк» строится 2 корпуса. Компания объявит сроки окончания строительства проекта в конце года, поскольку сейчас ведет работы по уточнению технических параметров проектной документации. А в первой очереди ЖК «Чудеса света», в которой будет 15 домов, в настоящее время сдают 5 зданий, строятся еще 2 дома.



Фото: Игорь Бакунин

ГУИОН кадастр
оценка
землеустройство
проектирование
Работаем с 1927 года

ул. Маяковского, д. 19/15
ЗВОНИТЕ 777-5-111

**ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ
НА САДОВЫЕ И ДАЧНЫЕ ДОМА**
для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности

ГУИОН

- Изготовит технический план на садовые и дачные дома, жилое строение.
- Проведет обмеры.
- Определит координаты поворотных точек объекта на земельном участке, тем самым определив его уникальное местоположение.
- Составит технический план.
- Стоимость работ **от 10 000 руб.***
- При одновременном заказе двух и более технических планов применяется скидка.
- Оказывает услугу по регистрации права собственности.

Центральный офис ГУП «ГУИОН» Ул. Маяковского, д. 19/15
и любой районный клиентский центр (КЦ) ПИБ. <http://guion.spb.ru/contacts>

* Стоимость индивидуальна и зависит от характеристик объекта, срока и состава работ.

РЕКЛАМА



Нева трейд
— лифты для города



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

**Технологии
высокого подъема!**

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

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

Соучредитель:
Комитет по печати и связям с общественностью Ленинградской области

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



Юридический адрес:
188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, улица Комсомола, дом 2, офис 63

Директор издательства: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru

Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский, Никита Крючков, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова, Серафима Редут

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 – 78774.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «Поздравляем», «Юбилей», публикуются на правах рекламы.

⁴⁷ Материал, отмеченный этим знаком, подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.
Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 9000 экземпляров
№7 (94) от 30.07.2018
Заказ № 83
Подписано в печать по графику 27.07.2018 в 17.00
Подписано в печать фактически 27.07.2018 в 17.00



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



КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса «КАИССА», 2009 г.



АФИНА
Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)



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



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)



Цитата номера



ФОТО: HTTP://WWW.KREMLIN.RU/

Владимир Путин, Президент России:

“В целях модернизации строительной отрасли обеспечьте стимулирование разработки и использования отечественного программного обеспечения для информационного моделирования”.

Подробности на стр. 16



Цифра номера

700 тыс. кв. м

жилья построит ГК "ЦДС" на своем участке в Парголово, если поправки в Генплан примут

Подробности на стр. 2

6 % – это много или мало?

Михаил Кулыбин / Минстрой России подготовил поправки в законодательство о долевом строительстве, в соответствии с которыми взносы застройщиков в Фонд защиты прав дольщиков вырастут в 5 раз. Эксперты рынка признают новацию объяснимой, но указывают, что это дает очередной стимул для подорожания жилья. ➔

Законопроект Минстроя с соответствующими поправками в закон 214-ФЗ размещен на портале законопроектов для публичного обсуждения. По планам ведомства, с 1 октября 2018 года размер обязательных отчислений застройщиков в компенсационный фонд должен будет составлять 3 % от стоимости каждого договора участия в долевом строительстве, а с 1 января 2019 года – уже 6 % (сейчас – 1,2 %).

«Если вспомнить, что еще в апреле Михаил Мень, бывший тогда главой Минстроя, заявлял о планах повышения процентной ставки взноса в Фонд защиты дольщиков до 6,75 %, то ее снижение на 0,75 п.п. уже можно назвать хорошей новостью, – отмечает генеральный директор СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов.

«Логика инициативы понятна – Минстрой изыскивает все возможные способы стимулировать застройщиков переходить на эскроу-счета. Однако эта мера может оказаться неэффективной по одной причине – банки не готовы в полном объеме предлагать такой продукт застройщикам, как эскроу-счет. Не проработана схема рассмотрения заявки, не сформированы меха-

низмы определения процентной ставки и перечисления средств дольщиков. Поэтому на сегодняшний день лишь два банка готовы открывать эскроу-счета – Сбербанк и «Российский капитал», – говорит ведущий аналитик ГК «Доверие» Антон Банин.

Но это еще не все резоны Минстроя. «Вторая цель законопроекта – увеличение объема денежных средств в Фонде, т.к. сейчас их недостаточно для достройки проблемных объектов», – отмечает директор по правовым вопросам Группы «Эталон» Виктория Цытрина.

При этом эксперты сходятся в одном: дополнительные расходы застройщики (по крайней мере, полностью) на себя не возьмут. А значит, цены на квартиры вырастут, и за защиту прав одних покупателей жилья заплатят другие. «Новая инициатива может вызвать небольшое повышение цен, но его потенциал ограничен спросом, поэтому рост может быть в пределах 3-5 %. Впрочем, для покупателя, это существенные деньги», – добавляет директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов.

«Какой бы вариант застройщики не выбрали (подорожавшие договоры

«долевки» или эскроу-счета), себестоимость строительных работ все равно вырастет: в случае повышенных отчислений в компенсационный фонд – на 5-6 %, в случае проектного финансирования 85 % строительно-монтажных работ по ставке 10-12 % для эскроу-счетов – на 5-10 %. Соответственно, цены квадратного метра повысятся примерно на эти же проценты», – отмечает Антон Банин.

При этом эксперты отнюдь не уверены, что инициаторы законодательных новаций достигнут желаемого результата. «Повышение ставки взноса ухудшит и без того непростое положение застройщиков, ускорит их переход на работу с эскроу-счетами. В итоге это приведет к сокращению и так скудных поступлений в Фонд защиты дольщиков, следовательно, поставит под сомнение саму необходимость его дальнейшего существования», – говорит Алексей Белоусов. «Доходность проектов будет уменьшаться. Это может стать «последней каплей» для небольших компаний, которые балансируют на грани рентабельности, и вызвать новый виток невыполнения обязательств и банкротств застройщиков», – резюмирует Павел Брызгалов.

Скоростная электричка связала Кириши с Петербургом

Ольга Фельдман / Ко Дню рождения Ленинградской области в Киришах состоялся торжественный запуск электропоезда серии ЭД4М по маршруту Будогошь – Кириши – Петербург.

На торжественном мероприятии присутствовали заместитель начальника Октябрьской железной дороги Игорь Наталенко, начальник управления Ленинградской области по транспорту Павел Постовалов, генеральный директор АО «Северо-Западная пригородная пассажирская компания» (СЗППК) Виталий Григорьев, глава муниципального образования Киришский муниципальный район Ленинградской области Анатолий Левин и др.

На сегодняшний день в зоне обслуживания АО «СЗППК» курсирует девять электропоездов серии ЭД4М в девятивагонном исполнении, они эксплуатируются на Витебском и Финляндском направлениях. Десятый поезд, который теперь обслуживает участок Санкт-Петербург (Ладожский вокзал) – Будогошь, построен ОАО «Демиковский машиностроитель-

Фото: Игорь Бакстин



ный завод» в 2012 году. Ранее у ОАО «РЖД» его арендовало ООО «Аэроэкспресс» для перевозок в столичном регионе. После введения в июне 2018 года капремонта, поезд перешёл в аренду СЗППК. Вместимость электропоезда составляет до 567 посадочных мест. Вагоны составов оборудованы экологически чистыми туалетными комплексами, каждый вагон оснащен системой поддержания микроклимата салона, прислонно-сдвижными дверями. Электропоезд оборудован кре-

сельными блоками 1 и 2 класса, а также стеллажами для багажа. Поезд на участке Петербург – Будогошь будет курсировать с сокращенным количеством остановок, что позволит сократить время его следования на данном маршруте в среднем на 30 минут. «Благодаря нашему тесному партнерству с РЖД и СЗППК реализуются проекты, направленные на повышение качества транспортного обслуживания населения, – отметил Павел Постовалов. – В 2015 году мы

запустили первую «Ласточку» в Выборг, а сегодня современные скоростные поезда уже курсируют по десяти направлениям региона. От лица Правительства Ленинградской области и управления по транспорту благодарю наших коллег-железнодорожников за качественно проведенную работу». АО «Северо-Западная пригородная пассажирская компания» заинтересовано в максимальном удовлетворении спроса и потребностей населения в пассажирских перевозках пригородным железнодорожным транспортом. Мы постоянно работаем над улучшением качества обслуживания пассажиров, запускаем новые сервисы, развиваем перспективные маршруты и регулярно проводим маркетинговые исследования, которые позволяют лучше понять потребности клиентов. Эта цель достигается, в том числе и благодаря увеличению объёмов курсирования комфортабельного подвижного состава», – подчеркнул генеральный директор АО «Северо-Западная пригородная пассажирская компания» Виталий Григорьев ⁴⁷

ЛСР хочет больше жилья

Михаил Светлов / «Группа ЛСР» подала заявку на изменение функционального назначения нескольких бывших промышленных территорий – около рынка «Юнона», в Рыбацком и на Октябрьской набережной. Там может появиться более 750 тыс. кв. м жилья. ➔

«Группа ЛСР» Андрея Молчанова обратилась в Смольный с просьбой изменить в Генплане назначение четырех промышленных зон, которые находятся у нее в собственности. Там в перспективе девелопер рассчитывает построить многоквартирное жилье.

Речь идет об участке площадью 17,3 га на ул. Маршала Казакова, недалеко от рынка «Юнона». Там сейчас располагается принадлежащая «Группе ЛСР» пескобаза «Красненькая». «Мы планируем перевести ее на другую площадку. Развивать это предприятие на прежнем месте невозможно, поскольку улично-дорожная сеть района не выдержит возрастающую нагрузку транспортировки сырья. Также у территории есть ограничения по инженерии», – пояснили в компании.

Второй участок – 10 га на Тепловозной ул., 32, где находится одно из производств ООО «ЛСР. Железобетон». «Это предприятие находится на изолированной территории, где отсутствует сформированная улично-дорожная сеть. Мы также будем его переводить на другую площадку. А поскольку пятно расположено близко от станции метро «Рыбацкое» и на берегу реки Славянки, самое перспективное его использовать под застройку жильем. Но для этого придется изменить его функциональное назначение», – пояснили в «Группе ЛСР».

Третий участок площадью 12,9 га (тоже пескобаза) находится на Октябрьской

наб., 102. Последний (2,7 га) – на Партизанской ул., 5 (там расположены промышленные активы «ЛСР. Базовые»). Причина та же – редевелопмент эффективней сохранения промышленной функции.

По оценке экспертов ГК Docklands development, на ул. Маршала Казакова можно построить 270 тыс. кв. м жилья эконом-класса, в Рыбацком – 180 тыс. кв. м, на Октябрьской набережной – 230-240 тыс. кв. м, а на Партизанской улице – 65 тыс. кв. м. «Общие инвестиции в развитие территорий, с учетом перевода промышленных активов, рекультивации и вложений в стройку, могут достичь 45-50 млрд рублей», – считает коммерческий директор Docklands development Екатерина Запороженко.

Пока процесс редевелопмента серого пояса Петербурга движется медленно. В ColliersI international SPb подсчитали, что на территории Петербурга находятся 60 крупных промышленных зон. Из них 26 площадью около 6 тыс. га подлежат редевелопменту. Но за последние 7 лет в него удалось вовлечь всего 536 га бывших заводских земель. Там построено 4,3 млн кв. м жилья.

«Промышленные территории вовлекаются в оборот. Но медленно – 1-4 % в год. Главная причина – активная смена градостроительного законодательства в Петербурге, в результате чего меняются параметры застройки участков и их функциональное назначение», – заключил гендиректор компании «Петерлэнд» Юрий Зарецкий.

МНЕНИЕ



Максим Мейсин,
глава Комитета по промышленной политике
и инновациям Петербурга:

➔ Редевелопмент разрешают лишь тем территориям, где оставить производства невозможно, где экономика и перспективы предприятий туманны. Но даже те предприятия, которые придется выводить, мы постараемся разместить там, где есть жилье и рабочие руки. Иначе возникнет эффект «маятниковой миграции» и проблемы города только усугубятся.

АСИИНО НОВОСТИ

➔ **Группа RBI заявила о новом направлении своей работы.** Девелопер намерен строить и управлять сетью сервисных апарт-отелей. Первый гостиничный объект под названием Studio Moskovsky компания начнет возводить до конца третьего квартала этого года в Московском районе города на Заозерной улице. Открытие апарт-отеля запланировано на начало 2022 года. Инвестиции в проект составят 1,1 млрд рублей. Апарт-отель будет состоять из двух корпусов в 10-13 этажей и рассчитан на 357 номеров (юнитов). По словам президента Группы RBI Эдуарда Тиктинского, в настоящее время на рынке наблюдается повышенный спрос на апартаменты. «Такой формат недвижимости запрашивают и наши клиенты. Для многих из них апартаменты – цивилизованная форма вложения средств. Нам это направление бизнеса также интересно. Сейчас рассматриваем локацию под запуск и строительство других апарт-отелей», – отметил девелопер. Для управления апарт-отелями RBI создало отдельную структуру – компанию RBI PM. Возглавила ее Карина Шальнова, ранее управлявшая апарт-отелями YE'S ГК «Пионер». С управляющей компанией инвесторы смогут заключать на выбор три вида договорных программ. От задействованных в них сервисов будет зависеть комиссионное вознаграждение управляющей компании. В RBI подчеркивают, что, несмотря на выход холдинга на рынок сервисных апартаментов, они не собираются снижать свое присутствие в жилищном строительстве.



Директору
АПО «Союзпетрострой-Проект»
А. В. Уртъеву

Дорогой Андрей Викторович!

От имени компаний – членов АПО «Союзпетрострой-Проект» – и от меня лично примите самые искренние поздравления в связи с Вашим 60-летним юбилеем.

Мы глубоко ценим и уважаем Ваш профессионализм, организаторские способности, великолепные человеческие качества – порядочность, отзывчивость, душевное отношение к людям.

Вы являетесь одним из организаторов «Союзпетрострой-Проекта», работаете в нём со дня его основания и много сделали для его развития. Уверены, что накопленный Вами опыт будет способствовать дальнейшему росту авторитета нашей Ассоциации.

Желаем Вам здоровья, больших достижений на занимаемом посту и в жизни, новых решений, интересных проектов, замечательных встреч. Пусть в Вашей жизни будет больше приятных моментов, которые будут дарить Вам радость и уверенность в завтрашнем дне!

Председатель Совета
АПО «Союзпетрострой-Проект»  Р. Р. Рыбаков

РЕКЛАМА



Застройщик ООО «Стимул СКТ» (ОГРН 1127847175246, ИНН 7802704698) осуществляет строительство жилого дома «Монополист» по адресу: Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 19, литера Б, на основании разрешения на строительство №78-18012420-2014, выданного 27 июня 2014 г. Права собственности ООО «Стимул СКТ» на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома «Монополист», зарегистрировано 26 июня 2015 г. согласно свидетельству о регистрации права собственности №78-70/042-78/042/001/2015-1880/6. Строительные работы производит генеральный подрядчик ООО «Стройкомплекс» (ОГРН 1047855015526, ИНН 7804300920) на основании договора подряда №1091/15-Н/СМ от 22.06.2015 г. Допуск СРО 0177.08-2012-7804300920-С.010. Привлечение денежных средств на строительство ЖД «Монополист» осуществляется застройщиком ООО «Стимул СКТ» по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.monopolist.ru. Подробности по тел. +7 (812) 947-14-14 или в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 17.

**Умен, красив,
в активном поиске!**

Новый дом бизнес-класса
на ул. Новгородской/
ул. Кирочной

947-14-14
www.dom-monopolist.ru

РЕКЛАМА

Михаил Москвин: «Объемы ввода должны быть подтверждены спросом»

Ольга Фельдман / За первые шесть месяцев 2018 года в Ленинградской области Госстройнадзор выдал разрешения на строительство более 4 млн кв. м. О причинах такого рекорда и условиях реализации новых строительных проектов в регионе мы беседовали с заместителем председателя правительства Ленинградской области Михаилом Москвиным. 

– Согласно президентскому указу, объем жилого строительства в стране должен быть увеличен до 120 млн кв. м в год. На сколько придется «подрости» Ленобласти? Реально ли достичь заявленных показателей?

– Доля Ленинградской области в плановом объеме ввода жилья в РФ – около 2 %. Простой подсчет показывает: из необходимых на всю страну 120 млн кв. м на регион приходится 2,5 млн «квадратов». Это абсолютно реальная цифра для Ленинградской области: только за истекшее полугодие уже введено в эксплуатацию 1,7 млн кв. м, что составляет 175 % от аналогичного показателя прошлого года. Уверен в том, что к концу 2018-го мы выйдем на запланированную в этом году расчетную величину 2,5 млн кв. м и сохраним ее на ближайшие годы.

Минстрой РФ регулярно проводит совещания с регионами в формате видеоконференций. Основная повестка этих совещаний – меры, которые необходимо предпринять для того, чтобы выполнить указ Президента. Мы видим, что в некоторых регионах есть проблемы с площадками для строительства. У нас таких вопросов нет: строители и площадки готовы. Только с начала этого года нами было выдано разрешений на строительство на объем свыше 4 млн кв. м. В Ленобласти в разной степени реализации сейчас осуществляются проекты общей площадью 10 млн кв. м. Как территориями, так и документами, необходимыми для строительства, мы полностью обеспечены. Сформирован огромный задел для реализации «майского указа» Президента.

Однако для того, чтобы сохранить темпы ввода жилья в регионе, нам необходимо стимулировать покупательский спрос. Надо снижать себестоимость строительства, а, значит, решение ряда вопросов инженерной, социальной, дорожной инфраструктуры должно брать на себя государство. Мы прилагаем немало усилий для развития таких программ, как «Стимул», «Социальные объекты в обмен на налоги». Что касается последней, то, к сожалению, любой бюджет имеет определенные рамки, и выкуп объектов идет медленнее, чем нам бы хотелось. Предварительно на будущий год по программе «Стимул» Минстрой РФ подтвердил выделение 1,5 млрд рублей. Мы заявляем 7 объектов: 3 переходящих объекта этого года и еще 4 – для следующего. Большинство объектов по «Стимулу» возводятся

Фото: Никита Крючков



во Всеволожском районе и один – в Ломоносовском. Мы надеемся, что объемы программы не будут скорректированы в сторону уменьшения. Сейчас вместе с застройщиками мы готовим обращение в Минстрой РФ от имени губернатора Ленобласти А. Ю. Дрозденко с предложениями по мероприятиям, которые, на наш взгляд, необходимо провести для снижения себестоимости строительства в регионе. При формировании бюджета на следующий год Минстрой должен учесть заявляемые нами параметры. Среди важных задач: минимизация процентной ставки по кредитам застройщикам для реализации их проектов, минимизация процентной ставки по ипотеке, увеличение объема программы «Стимул» и иных программ, которые позволяют выкупать объекты.

– Принят закон об отмене долевой схемы финансирования строек. Как нововведения, на Ваш взгляд, струк-

турно и качественно изменят рынок новостроек?

– Если и изменят, то года через три. Как я уже сказал, застройщики обеспечили себя проектами, разрешение на строительство которых выдано до 1 июля. Однако и предыдущая версия закона говорит о необходимости наличия у застройщика двух документов: разрешения на строительство и разрешения на привлечение средств дольщиков. Здесь, в сравнении с разрешениями на строительство, тенденция противоположная: мы выдаем больше отказов в получении такого документа, чем разрешений продавать квартиры. И противоречия тут нет: эта тенденция вполне коррелирует с поручением Президента РФ о плавном переходе к продажам готового жилья. Вот и получается в итоге, что застройщик может строить, но не может продавать метры, пока не закончил здание.

– Программа «Соцобъекты в обмен на налоги» еще пару лет назад поль-

зовалась большой популярностью у застройщиков. Однако впоследствии ее условия были ужесточены. Утратил ли бизнес интерес к этой схеме?

– Условия программы не поменялись в одночасье, был предусмотрен плавный переходный период. Действительно соглашения, заключенные по старым правилам, мы их не меняем. Интерес у застройщиков к программе остается стабильно высоким. Сейчас мы подписываем соглашения, в календарном графике которых фигурирует и 2037 год. Соглашения рассчитаны на длительный период, ведь строительство соцобъектов и жилья должно быть синхронизировано.

– Уже несколько лет эксперты говорят о том, что Кудрово и Мурино, наиболее активно застраиваемые территории области, исчерпали потенциал своего развития. И город, и область, призывают застройщиков осваивать земли на юге, в Ломоносовском районе. Но призыв этот пока мало интересен бизнесу. Почему?

– Действительно, совместно с Администрацией Петербурга мы работаем над пилотным проектом по приведению в единообразие документов территориального планирования. Со стороны Ленобласти этот проект затрагивает часть Ломоносовского района, а в Петербурге – районы Стрельны и Петродворца. На наш взгляд, такая работа серьезно упростит реализацию инвестиционных проектов в районах на стыке города и области, где бизнесу зачастую приходится работать в условиях разного правового поля.

Однако, помимо градостроительных идей и проектов, существуют рыночные факторы. И, в первую очередь, спрос. Покупатели квартир голосуют рублем за северные районы агломерации, и эту



Встреча с дольщиками компании «Главстройкомплекс»



Выездное совещание о строительстве развязки в Мурино

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков



Рабочая поездка во Всеволожский район



Заседание Градостроительного совета Ленинградской области

тенденцию пока сложно переломить. Тем не менее, южные районы имеют большой потенциал развития: большие массивы подготовленной под застройку земли, хорошую транспортную доступность, благоприятную экологическую обстановку.

Если говорить о потенциале популярных районов агломерации, то ситуация в них складывается по-разному. Потенциал Кудрово практически исчерпан – незастроенной остается только его северная часть. В Мурино земли, пригодные под жилищное строительство, освоены примерно наполовину. Развитие возможно в сторону Лавриков, несколько домов там уже построены, однако на большую часть территории даже не получены разрешения на строительство. Мы будем контролировать, чтобы реализация жилищных проектов была синхронизирована со строительством дорог и социнфраструктуры.

– Какие дорожно-транспортные объекты, важные для интенсивно застраиваемых приКАДовых территорий, уже близки к своей реализации?

– Если говорить о Кудрово, то это, в первую очередь, масштабный проект Восточного скоростного диаметра. Из локальных проектов – соединение улицы Подвойского с улицей Строителей, приведение в нормативное состояние Кудровского проезда, улучшение транспортной ситуации на пересечении улиц Дыбенко и Ленинградской, выпрямление улицы Центральной и выход ее на Мурманскую автодорогу мимо транспортно-пересадочного узла, где запланировано строительство станции метро и автовокзала.

Также на недавнем совещании с компанией IKEA мы пришли к соглашению о совместном финансировании строительства дополнительной транспортной развязки улицы Центральной, внутренних улиц Кудрово с Мурманским шоссе. К 1 октября текущего года областной дорожный комитет и компания IKEA

готовят соответствующее рамочное соглашение.

В Мурино – это строящаяся развязка с КАД, расширение участка Безымянной дороги от гипермаркета «Лента» до Шоссейной улицы. Кроме того, это внутренние проезды Нового Мурино и Красногвардейского района, которые явились причиной конфликта между жителями Петербурга и Ленобласти. Мы работаем вместе с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, чтобы эти проезды узаконить и построить по всем нормам безопасности. Также проектируются продолжение Пискаревского проспекта, объезд Всеволожска с соединением его с «Дорогой жизни». В августе мы планируем выйти на градостроительный совет с вариантами трассировки объезда.

Предварительно на будущий год по программе «Стимул» Минстрой РФ подтвердил выделение 1,5 млрд рублей. Мы заявляем 7 объектов

– Как обстоят дела в регионе с проблемными объектами долевого строительства? По каким случаям в последнее время удалось достичь прогресса? Какие пути решения вопросов предлагает правительство региона? А какие из объектов остаются проблемными с неопределенной судьбой?

– Поддерживать можно того, кто идет. Лежачего можно только поднять и нести. Например, по домам в Щеглово, которые возводит компания «Навис», нам удалось вместе с ПАО «Ленэнерго» найти выход из ситуации. С большой степенью вероятности дома будут введены в эксплуатацию в этом году. Также решается вопрос с подключением АО «ЛОЭСК» домов «Нависа» в Мурино.

Есть особо сложные объекты – это недостроенные компании «ЛенСпецСтрой», «Норманн», «Главстройкомплекс». К сожалению, этот тот случай, когда остается «поднять и нести». Конкретные сроки и решения обозначить невозможно, поскольку юридически застройщик существует, не отказывается от своих намерений, но постоянно нарушает свои обязательства. Понимание есть только по тем объектам, которые находятся в окончательной стадии банкротства, где есть возможность привлечь инвестора на достройку.

– Насколько успешно, на Ваш взгляд, разрешилась ситуация с объектом «Силы природы» от «O2 Девелопмент»?

– Говорить об успешном разрешении ситуации можно будет тогда, когда долгострой сдадут в эксплуатацию. На данный момент работы на объекте возобновились. Насколько качественно они ведутся – покажет проверка Госстройнадзора. Если все будет выполнено в соответствии с проектной документацией, техническим регламентом, мы выдадим разрешение на ввод, и люди получат свои квартиры.

– В прошлом году вы вышли с законодательной инициативой по упрощению схемы изъятия проблемных объектов у застройщиков.

– Да, мы предложили внести поправки в закон № 214-ФЗ, в котором идет речь

о сроке передачи застройщиком объекта дольщикам. В случае нарушения срока по договору более чем на один год, застройщик обязан в пятидневный срок обратиться к дольщикам с предложением о создании ЖСК и передаче такому кооперативу прав на земельный участок и объект незавершенного строительства. Таким образом застройщик получает возможность удовлетворить своих кредиторов, но не через процедуру банкротства, которая может быть длительной, а гораздо быстрее.

В случае невыполнения этого требования застройщик подлежит принудительной ликвидации по заявлению уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ.

– Недавно в Ленинградской области было создано Управление долевого строительства для учета, контроля и помощи пострадавшим дольщикам. Чем конкретно будет заниматься Управление? Кто его возглавит?

– Глава Управления еще не назначен, его определит конкурс. Управление будет оказывать безвозмездную юридическую помощь участникам долевого строительства и обрабатывать их обращения. Их достаточно много – сотрудники Госстройнадзора не успевают обрабатывать все поступающие от граждан обращения. Большая часть из них – граждане, по договорам которых застройщик нарушил сроки. И лишь немногие – действительно пострадавшие от мошенников.

Также Управление будет составлять реестр недобросовестных застройщиков и информировать о них потенциальных покупателей квартир, вести реестр многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области, осуществлять контроль за мероприятиями по достройке проблемных объектов, согласно «дорожным картам».

Уважаемые участники строительного рынка, поздравляю вас с профессиональным праздником!

Переоценить значимость вашей работы просто невозможно, ведь именно вы вносите решающий вклад в развитие Ленинградской области. Наш регион стабильно занимает лидирующие позиции по объему жилищного строительства, с каждым годом увеличиваются темпы развития дорожной, а также социальной инфраструктуры – и за все это стоит сказать спасибо именно вам! Пусть все ваши проекты завершаются в срок, а работа приносит не только прибыль, но и удовольствие!

С уважением, заместитель Председателя Правительства Ленинградской области
М. И. Москвин

Компания Н+Н: конкуренция открывает новые возможности для роста

День строителя – повод подвести предварительные итоги первой половины года. Этот период выдался по-настоящему продуктивным и насыщенным на события и проекты для компании Н+Н («Эйч плюс Эйч»), одного из ведущих производителей газобетона на Северо-Западе России. О главном рассказывает Любовь Вовченко, директор по маркетингу Н+Н. ➡

– Рынок газобетона в Северо-Западном регионе РФ в первом полугодии продолжил сжиматься: по нашим оценкам, объемы отгрузок производителей сократились на 16% по сравнению с тем же периодом 2017 года. По нашим прогнозам, годовые показатели объемов рынка в 2018 году по сравнению с 2017 годом покажут снижение на 13-14%. Сложившаяся ситуация, с одной стороны, обостряет конкуренцию между производителями, с другой – открывает новые возможности для роста. Для компании Н+Н именно в таком позитивном рабочем ключе и прошла первая половина года. Мы активизировали внутренние резервы, усовершенствовали клиентский сервис, сделали еще более гибкой ценовую политику, усилили маркетинг, продолжили инновационные разработки новых продуктов. В результате синергии работы по всем направлениям мы постепенно возвращаемся

к более привычным для нас показателям доли рынка: сегодня это около 30% – на 6% больше, чем было год назад. В апреле 2018 года мы произвели 2,5 миллионный куб газобетона, что стало очередной вехой в нашей истории. Следующий юбилейный куб ожидается уже в 2019 году, когда компания «Н+Н Россия» будет отмечать свое десятилетие. Высокое качество продукции Н+Н и наличие CE маркировки позволили нам организовать поставки газобетона в Великобританию. Иностранные заказчики высоко отзываются как о качестве самой продукции, так и о логистике – наш газобетон доставляется морским грузовым транспортом. Это первый подобный опыт по отправке стройматериалов за границу из России, поэтому мы гордимся тем, что стали первопроходцами. К настоящему моменту Н+Н уже экспортировала более 34 тыс. куб. м газобетона.

Высокое качество продукции Н+Н ценят и на российском рынке: наши продажи показывают позитивную динамику, устойчив интерес к новым продуктам, например, к блоку D300 и блоку D500 толщиной 75 мм, который используется для устройства перегородок. Сформированы заказы на инновационный клей Н+Н LimFix. Его обновленная формула позволяет возводить любые типы стен из газобетонных блоков быстрее и экономичнее, благодаря меньшему расходу клеевого продукта. Мы постоянно работаем с различными клиентами, стараясь предложить им наиболее выгодные условия сотрудничества. В этом году мы включили дополнительные инструменты продвижения и продаж на B2C рынке. Так, ведется активная работа с аудиториями в социальных сетях, впервые вышла рекламная кампания на ТВ, нацеленная на семьи, которые планируют строительство дома.

Чтобы нашим клиентам было легче и проще выбрать газобетон, мы придумали названия нашим блокам, связав их с историей Н+Н, со скандинавским происхождением бренда и его ценностями. Именно скандинавские истоки компании совместно с нашей экологической политикой стимулируют развитие бизнеса Н+Н. В июле мы расширили возможности сервиса по возврату паллет, пригласив в этот проект всех клиентов. О том, как это сделать, рассказывает специальная информационная наклейка, которая отныне размещается на каждом поддоне. Возврат паллет выгоден: мы не просто забираем паллеты, мы их выкупаем. И рачительные покупатели, умеющие считать деньги, понимают, что фактически они получают скидку на нашу продукцию. Долгосрочной целью мы ставим 20% паллет в рециклинге, что реально осуществить без дополнительных инвестиций и усилий. И мы сделаем это.





БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

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



25 лет экспертной деятельности

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

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

KPLN

KPLN.RU

10 лет генпроектирования
130 специалистов
5 лет BIM-проектирования
всех разделов



РЕКЛАМА



АО «Ленэлектро»

ПОЛНЫЙ СПЕКТР ПРИБОРОВ
УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ



УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ
И ПАРТНЕРЫ, ДРУЗЬЯ,
ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ДНЕМ
СТРОИТЕЛЯ!

Желаем ярких и интересных проектов, профессиональных и личных достижений, благополучия и взаимопонимания, крепкого здоровья и неиссякаемой энергии! Пусть дело, которому вы посвятили жизнь, всегда будет радовать других и приносить удовлетворение вам!

С уважением,
генеральный директор АО «Ленэлектро»
А. И. Шулешко

196191, Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., 46, корп. 2,
тел./факс: +7 (812) 374-21-46, www.lenelectro.com



РЕКЛАМА

Константин Панкратьев:

«Принцип преемственности в стройблоке показал свою эффективность»

Вера Сафронова / 9 июля 2018 года экс-глава Управления строительства Ленинградской области Константин Панкратьев стал председателем Комитета по строительству 47-го региона. Газета «Строительный Еженедельник» выяснила, как изменится работа и политика ведомства. ➔

– С 2015 года Вы работаете в госструктурах. Уже освоились в новой должности?

– Должность руководителя Управления строительства Ленинградской области предусматривала достаточно большой объем работы и постоянный контроль объектов. Главным для меня всегда является четкое исполнение своих трудовых обязанностей вне зависимости от места работы.

– Какие наиболее важные задачи сегодня стоят перед комитетом по строительству?

– Основной задачей считаю выполнение целевых показателей по всем направлениям деятельности комитета. Могу сказать, что в регионе задан точный вектор развития, четко определены цели и задачи для достижения хороших результатов. При этом строительной отрасли нужны свежие конструктивные идеи. Со своей стороны, продолжая реализацию инициатив по развитию социальной инфраструктуры, исполнению государственных программ, мы будем следовать заданному курсу и улучшать показатели. Кроме того, принцип преемственности в строительном блоке уже показал свою эффективность.

– Вопрос с развитием социальной инфраструктуры стоит весьма остро в регионе. Как вы оцениваете ситуацию?

– С 2015 года введено в эксплуатацию 92 социальных объекта. Среди них: поликлиники, школы, детские сады, спортивные центры, дома культуры. При этом по адресной инвестиционной программе ежегодно финансируются проектные и строительные работы в среднем 150 объектов. По каждому необходимо регулярно осуществлять технический надзор и лично контролировать те объекты, на которых возникают непредвиденные обстоятельства, затрудняющие ход строительства. Такие внушительные цифры показывают, насколько интенсивно развивается наш регион.

Считаю большим достижением успешную реализацию одновременно нескольких знаковых проектов, часть из которых уже передана пользователям. Это строящиеся областная больница с поликлиникой в Сертолово; волейбольный спортивный комплекс в Сосновом Бору; перинатальный центр в Гатчине, где идут пусконаладочные работы и тестирование оборудования; тренировочная площадка со стадионом мирового уровня в Рошино, которая принимала сборную Чемпионата мира по футболу и получила самые высокие оценки; а также функционирующий мультицентр социальной и трудовой интеграции.

Особо хочется отметить новый спортивный комплекс, который стал прекрасным подарком городу Выборгу ко дню 91-летия Ленинградской области. Объект работает в штатном режиме и принимает посетителей. Уже в конце 2018 года начнется строительство второго этапа спорткомплекса – катка с искусственным льдом.

Важное и перспективное направление – строительство объектов образования по программе «Стимул» с привлечением федерального финансирования.

Фото: Пресс-служба Комитета по строительству Ленинградской области



В прошлом году программа была успешно реализована: в Кудрово появился новый детский сад на 220 мест. В этом году действие программы распространилось на 4 объекта, среди них: 3 школы на 3075 мест и детский сад на 190 мест во Всеволожском районе. На следующий год мы заявили для отбора в Минстрой еще 7 объектов. Кроме того, по-прежнему работает программа «Соцобъекты в обмен на налоги», в рамках которой садики и школы передаются в безвозмездное пользование муниципальному образованию, затем выкупаются у застройщика. Еще часть объектов проектируется и строится в рамках адресной инвестиционной программы. Всего в этом году появится 7 детских садов на 1070 мест, 4 общеобразовательных школы на 2,5 тысячи мест и школа искусств.

С 2015 года введено в эксплуатацию 92 соцобъекта. Ежегодно по АИП финансируется в среднем 150 объектов

– Насколько успешно удается решать проблему социальных долгостроев?

– Еще в 2015 году, когда я пришел в Управление строительства, у нас числилось около 15 недостроенных и брошенных социальных объектов. Сейчас осталось два, по которым разработаны планы-графики завершения строительства. Это второй этап реконструкции двух зданий Ленинградского областного центра «Молодежный» во Всеволожском районе и строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в Сланцах. В июле был подписан контракт на достройку ФОКа. Срок окончания строительства – конец 2019 года. Работы по завершению реконструкции «Молодежного» запланированы на начало 2019 года.

Из числа долгостроев выделю 8 котельных, которые для нас имели важное значение и теперь обеспечивают теплом объекты социального назначения. Новые блочные газовые котельные подключены к объектам здравоохранения в поселках Ульяновка Тосненского района, Дружноселье Гатчинского района, Соколинское Выборгского района, к ефимовской и мгинской коррекционным школам-

интернатам, к лужской школе, жилому дому в поселке Дружноселье и детскому центру «Маяк» в Вырице.

– Муниципальные образования также являются заказчиками строительства и исполнителями государственных программ на местах. Как у вас складываются с ними отношения?

– Это наболевший вопрос. Являясь заказчиками строительства социальных объектов, администрации муниципальных образований сталкиваются с рядом проблем, имеющих узкоспециализированный характер. Как правило, в администрации не хватает ресурсов или квалифицированных специалистов, которые разбираются в тонкостях строительного процесса. Это влечет за собой различные

строительству является невыполнение муниципальными заказчиками своих обязательств, а также срыв сроков проведения аукционов администрациями. С этого года в качестве одного из рычагов контроля за выполнением целевых показателей в отношении муниципальных образований предусмотрены штрафные санкции. Это позволит улучшить реализацию адресной инвестиционной программы, действующей в Ленинградской области.

– С 1 января 2019 года в области стартует новая программа по расселению аварийного жилья. Расскажите о ее подготовке.

– Сейчас мы формируем реестр аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 года. В реестр занесена информация о 1202 домах общей площадью 281 тыс. кв. м, в которых проживает 18,5 тыс. граждан. После утверждения на федеральном уровне механизмов расселения граждан из такого жилья на постоянной основе, мы на своем уровне будем разрабатывать региональную программу. Реализация мероприятий в рамках новой программы планируется с 1 января 2019 года. С начала этого года совместно с администрациями муниципальных образований ведется активная работа по формированию земельных участков под строительство домов для дальнейшего переселения граждан.

– Сейчас Комитет участвует в разработке каких-либо законодательных инициатив?

– В рамках своей компетенции Комитет по строительству выступает с инициативами по внесению изменений в региональное законодательство. Как правило, их учитывают в постановлениях Правительства Ленобласти и далее применяют на территории региона.

К примеру, Комитет по строительству выступил с предложением предусмотреть новые требования в действующем областном законе №105 «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства». Для выданного земельного участка должен быть утвержден проект планировки территории и проект межевания территории, в наличии должны быть технические условия на подключение к инженерным сетям электро-, газо-, водоснабжения. Также предполагается, что участок должен быть сформирован и поставлен на кадастровый учет. Соблюдение этих требований значительно облегчит многодетным семьям, которые в основном являются получателями участков, строительство индивидуальных жилых домов. На данный момент предложенные изменения находятся на рассмотрении в Законодательном собрании области.

Кроме этого, Комитет по строительству выступил с инициативой внести изменения в государственные программы по обеспечению доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан, а также устойчивому развитию сельских территорий. Эти изменения также связаны с поправками в федеральное законодательство ^[47]

С Днем строителя!

Уважаемые коллеги! Поздравляю вас с профессиональным праздником!

За четыре года работы в Ленинградской области убедился, что регион обладает благоприятными ресурсами для стабильного развития строительного комплекса. За счет этого в нашей отрасли достигаются максимальные показатели по вводу в эксплуатацию жилья и социальных объектов, по производству стройматериалов, которыми обеспечиваются стройки всего Северо-Запада. Перспективная отрасль предъявляет высокие требования к специалистам и их квалификации. Искренне считаю, что в Ленинградской области трудятся настоящие профессионалы, которые по праву могут гордиться результатами своей деятельности.

Желаю вам всегда получать удовольствие от работы, стремиться к саморазвитию и достижению поставленных целей! Крепкого здоровья, удачи, семейного благополучия вам и вашим близким!

С уважением, председатель Комитета по
строительству Ленинградской области
К. Ю. Панкратьев

Поздравляем всех участников строительного рынка с профессиональным праздником!

Как много в этом слове - Строитель! Мы строим дома и города. Облекаем мысли в формы. Воплощаем мечты в камне, стекле и бетоне. Возводим, сооружаем и творим! По кирпичику, шаг за шагом, существующее на бумаге мы претворяем на земле. Созидатели-строители, всех вас с праздником!

Президент ЛенОблСоюзСтроя
Р. Д. Юсупов

Дорогие друзья!

Искренне поздравляю всех, кто трудится в строительной отрасли нашего региона, с профессиональным праздником.

Хочу поблагодарить строителей за интенсивную работу, благодаря которой Ленинградская область по-прежнему находится в числе общероссийских лидеров по объемам ввода жилья.

Труд строителя предполагает огромную ответственность, ведь здания возводятся не на год и не два. Ими будет пользоваться и следующее поколение жителей нашей области. Абсолютное большинство строительных компаний, архитектурных и проектных бюро сегодня понимают меру этой ответственности.

Желаю строителям Ленинградской области новых успехов, счастья, добра и благополучия!

Губернатор Ленинградской области
А. Ю. Дрозденко

Поздравляем всех игроков строительного рынка с профессиональным праздником!

Строительство – одна из самых сложных и ответственных профессий. Говоря о необходимости возведения жилья, дорог, медицинских и образовательных учреждений, власти, в первую очередь, обращаются ко всем представителям стройиндустрии. Только вместе мы сможем выполнить указание Президента России и строить 120 млн кв. м жилья, обеспечить детей школами и детскими садами, а автомобилистов – дорогами. Желаем вам сил и терпения, у нас впереди очень много работы.

С уважением, председатель областного Госстройнадзора
Д. А. Горбунов

Уважаемые представители стройкомплекса, примите искренние поздравления!

Строительство – уникальная отрасль, которая объединяет закоренелых прагматиков и творческих новаторов. Первые отвечают за качество объектов, вторые – за их эстетическое восприятие. Ленинградская область всегда славилась уникальной разнообразной архитектурой, поэтому строить в нашем регионе надо не только качественно, но и красиво. Желаем всем строителям найти баланс между качеством, эстетикой и прибылью во всех своих проектах!

С Днем строителя!

С уважением, председатель Комитета по архитектуре
и градостроительству Ленобласти
В. Е. Шибачев

Уважаемые работники строительной отрасли Ленинградской области! Сердечно поздравляю вас с профессиональным праздником!

Созидательный труд строителя во все времена был в особом почете. Вас по праву называют творцами истории в камне. Благодаря вашим стараниям, на ленинградской земле появляются новые школы, детские сады, спорткомплексы, дома культуры, торговые центры, больницы, мосты, водозаборы, промышленные и сельскохозяйственные предприятия.

Сегодня мы произносим слова благодарности за нелегкий и самоотверженный труд в адрес всех работников строительного комплекса – архитекторов, проектировщиков, строителей, представителей промышленности строительных материалов и стройиндустрии.

Желаю вам быть успешными в своем деле, счастливыми в собственном доме, удачи и благополучия.

Председатель Комитета по дорожному хозяйству
Ленинградской области Ю. И. Запалатский



Уважаемые коллеги!

От всей души поздравляем вас с профессиональным праздником!

Желаем всем работникам строительной отрасли Ленобласти новых интересных проектов, удачи в достижении всего задуманного. Пусть в коллективах царит взаимопонимание и единодушие, а атмосфера творческого поиска станет залогом успеха в делах каждой компании. Мира, добра, финансового благополучия – в каждый ваш дом!

КОЛЛЕКТИВ КВАРТАЛ 17А

РЕКЛАМА



Уважаемые коллеги!

От имени Ассоциации «Строительный комплекс Ленинградской области» и от себя лично поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Проведя всю жизнь бок о бок со строителями, участвуя в возведении множества объектов на Севере нашей страны, я неоднократно убеждался в ответственности и самоотверженности представителей этой благородной профессии.

Именно благодаря труду строителей люди живут в уютных домах, работают в комфортных офисах и на современных предприятиях, дети посещают благоустроенные детские сады и школы.

Строительная отрасль не стоит на месте – внедряются новые технологии и материалы, привнося в нашу жизнь еще больше удобства и красоты.

Желаю всем представителям строительной отрасли достижения самых высоких целей, интересных проектов, удовлетворения от работы и достойной оплаты вашего нелегкого труда!

С уважением,
директор Ассоциации «СК ЛО»
Владимир Чмырёв

www.srosklo.ru

РЕКЛАМА

Фото: Никита Крючков



Сергей Красновидов: «Наша инвестпрограмма показала свою эффективность»

Максим Еланский / Территория Заневского городского поселения во Всеволожском районе Ленобласти в настоящее время полностью обеспечена сетями тепло- и водоснабжения. Большая часть из них была построена в последние пять лет по специальной инвестиционной программе. О том, как проходили эти работы, о текущей деятельности предприятия рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор СМЭУ «Заневка» Сергей Красновидов. ➔

– **Сергей Владимирович, как все начиналось? Какие задачи были поставлены перед предприятием?**

– Строительно-монтажное эксплуатационное управление «Заневка» было образовано в 2010 году, как ресурсоснабжающее предприятие Заневского сельского поселения, ставшего сейчас городским. Создание организации было продиктовано необходимостью обеспечения сетями тепло- и водоснабжения активно растущей застройки территории, в первую очередь, Кудрово и Янино. Также перед нами стояла задача модернизировать действующие сети. В 2013 году мы приступили к реализации инвестиционной программы строительства, модернизации сетей Заневского поселения. Сейчас действие ее завершается. Можно говорить о том, что инвестпрограмма показала свою эффективность.

Подчеркну, что мы осуществляем полный цикл работ – от проектирования и строительства инженерных сетей до их эксплуатации и сервисного обслуживания. Так как делаем сети фактически для себя, то можем говорить о качестве всех проводимых работ.

– **Как оцениваете состояние сетей, которые вам достались? Какие работы были проведены?**

– Если брать даже соотношение того, что мы в 2010 году получили, это всего лишь 5 % от всех действующих на сегодня сетей. Они были серьезно изношены.

Так, в сторону Кудрово утечки водоснабжения достигали 98 %, в направлении Янино – 52 %. Благодаря работе по инвестпрограмме мы снизили суммарный показатель утечки до 18 %. Также перед нами стояла задача подключить к водоснабжению частный сектор. Была проведена централизация сетей в Хировости, Суоранде, Новосергиевке и т. д. Сейчас почти все частные дома подключены к водоснабжению. Из 13 уличных колонок осталась только одна.

Кроме того, в рамках модернизации теплоснабжения мы провели серьезную реконструкцию котельной в Янино. Когда мы начинали работать, она была мазутной, с огромными затратами на обслуживание. Было решено перевести ее на газ, что и было сделано в течение полугода. Сейчас мы занимаемся строительством нового блока котельной с увеличенной мощностью.

– **Каков был объем инвестиций в строительство сетей?**

– В развитие инженерной инфраструктуры по инвестиционной программе мы вложили около 2,2 млрд рублей. Также в ней было задействованы деньги из муниципального бюджета в размере 400 млн рублей. Отмечу, что с местными властями у нас хорошие рабочие отношения – муниципалитет позитивно относится к тому, чем мы занимаемся. Да и сам помогает нам. Администрацией выделяются дополнительные деньги на ремонт

собственных сетей, которые находятся у нас в аренде. Только за счет суммы, задействованной в тарифах, ремонт сетей очень сложно сделать. Тем более, что сейчас Заневское поселение стало городским, а это повышает требования к инженерии.

– **Хватает ли объема действующих мощностей на растущий объем потребителей?**

– Хватает, даже с избытком. В частности, когда формировали инвестпрограмму, мы ориентировались на ежедневное потребление гражданами и предприятиями 26 тыс. куб. м воды. Этот объем получался, исходя из заявленных запросов застройщиков и с расчетом на будущие жилые комплексы. На деле потребление оказалось несколько ниже, в том числе из-за замораживания некоторых строительных проектов. Сейчас же мы ведем переговоры с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» о снижении закупаемых объемов водопотребления.

Добавлю, что в настоящее время строители жилья несколько сбавили обороты. Достраивают то, что начали пару лет назад. Ситуация эта, конечно, не очень приятная, так как мы уже вложили в проектирование, строительство сетей деньги. Технологически процесс уже не остановить. Многие сложные инженерные объекты строятся гораздо дольше, чем жилые дома. К примеру, с момента проектирования котельной до запуска ее в эксплуатацию может пройти до 5 лет.

– **Как можете охарактеризовать текущую ситуацию в отрасли строительства инженерных коммуникаций?**

– Сейчас рынок очень демпинговый. Некоторые компании на конкурсах серьезно снижают цены, побеждают, но в работе применяют самые дешевые и некачественные материалы. Еще понятно, когда снижение цены идет в рамках рентабельности, но когда в убыток, это неправильно. Кроме того, из-за демпинга конкурсные процедуры часто приостанавливаются. На проведение нового тендера требуется дополнительное время. Подрядчик может не успеть провести работы в изначально обусловленный срок. Для органов власти это означает срыв исполнения бюджетной программы. Соответственно, в проведении конкурсов необходимо что-то менять.

– **Работает ли ваше предприятие в других районах Ленобласти?**

– Да, конечно. Мы занимались модернизацией сетей теплоснабжения в Тихвине, Выборге, Тосно. Продолжаем работы в Гатчине. Также нас приглашали в Петербург. В частности, плотно занимались сетями в северной части мегаполиса.

– **Какие современные технологии задействуете в своей работе?**

– Мы используем все высокотехнологичные наработки, которые применяются в последние годы в строительстве инженерных коммуникаций. А также имеем полноценный парк современной спецтехники более 100 единиц, в том числе, установки горизонтального бурения, автокраны, экскаваторы. Всю спецтехнику обслуживают профессиональные специалисты.

Отмечу, что в работе нам приходится ориентироваться на сметные нормативы, сформированные еще при советской власти. Это очень затрудняет работу. В некоторые сметы невозможно закладывать использование определенных материалов, так как их нет в программном обеспечении, необходимо согласовывать их применение. Доходит до смешного. Так, при работе в Тихвине пришлось брать дополнительное разрешение у местной администрации на использование экскаватора, потому что он импортный, а по смете должен быть отечественным.

– **Сколько людей работает сейчас в вашей компании? Много ли среди них молодых?**

– В настоящее время у нас 317 сотрудников, более половины из них – молодые люди. За счет средств предприятия мы финансируем обучение молодых специалистов в профильных вузах. В частности, в этом году подписали соглашения на обучение четырех человек. Некоторые из молодых людей являются детьми наших сотрудников. Можно говорить о том, что у нас уже работают целые трудовые династии.

– **Сергей Владимирович, что Вы пожелаете своим работникам и всему профессиональному сообществу в преддверии Дня строителя?**

– Хочется пожелать, чтобы стройка не прекращалась. Наша профессия нужная и к ней все относятся с уважением. Хорошей заработной платы, удачи и крепкого здоровья!

цифра

2,2 млрд

рублей вложило СМЭУ «Заневка» в модернизацию сетей Заневского городского поселения по инвестиционной программе



XXXI международный велопробег по маршруту «Выборг-Лаппеенранта-Выборг»



Конкурс профмастерства «Лучший тракторист-машинист Ленинградской области 2016 года»



Поздравление ветеранов Великой Отечественной войны подшефного дома престарелых с праздником 9 Мая

ЛенОблСоюзСтрою – 15 лет

Мария Мельникова / В начале нулевых, когда страна уже успела оправиться от кризиса и опытные бизнесмены предчувствовали фазу активного роста, многим строителям стало понятно: для построения светлого будущего надо объединяться. В результате 17 июля 2003 года появился Союз строительных организаций Ленинградской области.

1990-е стали серьезным испытанием для строительного рынка. К 1994 году объемы производства снизились в 5 раз, а некогда крупные организации распались на множество мелких. К 2002 году в области было зарегистрировано более 1500 различных строительных компаний. За эти годы и назрела необходимость в некой организации, которая сможет объединить стремительно расширяющийся рынок.

В первую очередь, ЛенОблСоюзСтрой создавался как диалоговая площадка для игроков строительного рынка. «В досюжные времена застройщики вообще не думали о том, что происходит за пределами их стройплощадки. Но ведь проекты часто создавались по соседству, значит компании могли разделить расходы на инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру. Благодаря ЛенОблСоюзСтрою между игроками строительного рынка начался диалог», – вспоминает президент Союза и генеральный директор группы компаний «Академия» Руслан Юсупов.

Официально Союз заработал 17 июля 2003 года. В него были приняты около 200 организаций, многие из которых сегодня являются наиболее авторитетными в отрасли: ЗАО «Спецхиммонтаж», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «ЛСР – Базовые материалы Северо-Запад», ЗАО «Концерн ТИТАН-2», ООО «Мицар», ЗАО «Рошинострой», ЗАО «Трест № 68», ЗАО «Гатчинский ССК».

Надежды организаторов оправдались – ЛенОблСоюзСтрой стал диалоговой площадкой, причем не только между игроками рынка, но и между бизнесом и властью. Объединение, по сути, направило развитие стройкомплекса Ленобласти в новое русло.

Законы пишут люди

Нулевые были золотым временем для застройщиков: Ленобласть стала завсегдатаем списка регионов-рекордсменов по объемам вводимого жилья. Однако тогда же наметилась проблема, которая актуальна по сей день – нехватка социальной инфраструктуры.

«Согласно Конституции РФ, строительством инфраструктуры должно заниматься государство, а не бизнес. Однако, в нулевые, когда рынок активно рос, строители согласились взять на себя обязанность по возведению школ, детских садов и больниц. Тогда у большинства компаний средств на это хватало. Сейчас ситуация изменилась, однако социальную инфраструктуру до сих пор спрашивают с застройщиков», – считает Руслан Юсупов.

В попытках изменить ситуацию ЛенОблСоюзСтрой начал переговоры

с Правительством, в результате с 2013 года в Ленобласти действует одна из самых эффективных программ во всей России – «Соцобъекты в обмен на налоги». «Я тогда был вице-губернатором Ленобласти и могу сказать, что программа появилась при активном участии членов ЛенОблСоюзСтроя. Объединение стало площадкой, на которой были проработаны все нюансы и тонкости программы. В результате мы получили работающий механизм, позволяющий решать проблемы с нехваткой инфраструктуры», – вспоминает Георгий Богачев, покинувший пост вице-губернатора региона и возглавлявший ЛенОблСоюзСтрой до 2018 года.

Увеличение объемов строительства привело к тому, что госорганы просто задыхались от количества работы. В октябре 2014 года ЛенОблСоюзСтрой при поддержке управления «Леноблгосэкспертиза» учредил АО «Центр строительного контроля и экспертиз Ленинградской области». Главной целью нового органа стало сокращение сроков получения решений на ввод объектов в эксплуатацию, а также упрощение процедур согласования. На базе Центра начала работать выездная лаборатория, которая проверяет прочность бетона, толщину асфальта, качество воздуха и воды, тепловые характеристики и энергоэффективность объекта. «Центр существенно упрощает ввод объекта в эксплуатацию», – считает исполнительный директор ЛенОблСоюзСтроя Владимир Мозговой. На данный момент Центр оказывает услуги наряду с коммерческими организациями и полностью себя окупает.

Сегодня строительный рынок готовится к масштабным законодательным переменам, в особенности к отмене долевого строительства. ЛенОблСоюзСтрой работает над созданием двух рабочих групп. Первая формируется под эгидой

областного правительства. Туда войдут представители исполнительной власти, строительных компаний, общественных объединений и юристы. Группа сосредоточится на разработке законодательных предложений. «Строительное законодательство постоянно меняется, и далеко не все перемены идут на пользу как застройщикам, так и потребителям продукции. Мы должны вмешаться в этот процесс. Члены Союза с воодушевлением встретили предложение о создании рабочей группы. Чувствуется, что им хочется быть услышанными и есть, что сказать», – сообщил Руслан Юсупов.

Вторая рабочая группа станет площадкой по обмену опытом, знаниями и вопросами развития банковского проектного финансирования и применения новых надзорных функций, возложенных законодателями на банки. Как пояснил Владимир Мозговой, эта группа призвана помочь игрокам строительного и банковского рынка наладить работу в новых законодательных условиях. «Мы активно работаем над созданием этих рабочих групп, и очень надеемся, что они начнут работать этой осенью», – резюмировал он.

Строитель – это звучит гордо

Еще одной важной функцией ЛенОблСоюзСтроя является поддержка и популяризация профессий, связанных со строительством и недвижимостью. Объединение поддерживает множество профессиональных конкурсов. Так, Союз ежегодно участвует в выборе лучшего каменщика и штукатура, лучшей строительной площадки и бытового городка. «Такие конкурсы нужны, в первую очередь, рабочим, но в конечном итоге выигрывает вся компания. Представьте, вот некий дядя Вася 20 лет работает на стройке и тут его отправляют на конкурс,

Члены ЛенОблСоюзСтроя участвовали в строительстве ряда знаковых проектов:



первое пожарное депо в Мурино



нефтяной терминал и инженерная инфраструктура порта Приморский



порт Усть-Луга

он побеждает и получает приз. Растет и самооценка, и командный дух в компании», – уверен Руслан Юсупов, призывая компании не пренебрегать такими соревнованиями.

Помимо этого, ЛенОблСоюзСтрой ежегодно проводит конкурс на звание «Лучший реализованный проект благоустройства жилого квартала в Ленинградской области», более известный под названием «Среда обитания». В рамках соревнования девелоперы демонстрируют возможности благоустройства современных кварталов. «Конкурс организован с целью внедрения в жилищном строительстве региона прогрессивных принципов формирования жилой среды, которые основаны на трансформации потребностей современного жителя и способах отражения их в архитектуре дворового пространства», – пояснили в Союзе. Кроме того, в этом году Руслан Юсупов вошел в состав оргкомитета и экспертного совета конкурса «Доверие потребителя», который по праву считается строительным «Оскар».

Впрочем, есть у объединения и непрофильная деятельность. Более пяти лет назад ЛенОблСоюзСтрой взял шефство над Всеволожским домом-интернатом для престарелых и инвалидов, где проживают в том числе ветераны Великой Отечественной войны. Благодаря Союзу в доме-интернате появилась крытая площадка для прогулок колясочников, соляная комната и современный пандус. В жилых комнатах появились кнопки вызова персонала, благодаря которым пожилые люди могут легко и быстро попросить о помощи. В этом году объединение подарит учреждению протирочную машину для измельчения пищи. «Мы стараемся по мере сил помогать этому дому-интернату, реагировать на просьбы и, конечно, поздравляем жителей дома с праздниками», – рассказал Владимир Мозговой.

«ЛенОблСоюзСтрой» – это не рядовая организация, а надежный партнер для правительства Ленинградской области.

Объединение стало диалоговой площадкой, где власть и бизнес могут решать реальные проблемы отрасли с учетом интересов всех сторон строительного процесса. Союз задает планку всей индустрии, культивируя идею того, что строить надо не просто квадратные метры, а комфортное жилье с современной инфраструктурой. Правительство области уверено, что только при поддержке Союза могут быть выполнены те многочисленные масштабные задачи, которые стоят сегодня перед страной. История объединения только началась, и я уверен, что главные его победы и завоевания только впереди!

С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области
Михаил Москвин



Выразительность и технологичность – стиль Михаила Посохина

5 июля 2018 года в выставочном зале «Новый Манеж» в Георгиевском переулке столицы открылась персональная выставка Народного архитектора России, академика, генерального директора ОАО «Моспроект-2» им. М. В. Посохина, президента НОПРИЗ Михаила Михайловича Посохина. 📍

Отметим, что Михаил Посохин, сохраняя традиции и продолжая дело своего отца, архитектора Михаила Васильевича Посохина, с первых работ зарекомендовал себя среди профессионалов, как архитектор с ярким индивидуальным стилем, сочетающим выразительность образов с принципиально новыми решениями, современность формотворчества – с застройкой исторических районов.

Выполненные юбиларом проекты отличаются масштабностью, оригинальностью идей, сложностью расчетов, создающих во взаимосвязи с окружающим ландшафтом эффектное впечатление.

– **Михаил Михайлович, по мнению профессионалов и посетителей выставки, один из наиболее впечатляющих Ваших проектов – воссоздание архитектуры Храма Христа Спасителя.**

– Мне сложно судить о том, какая из моих работ наиболее впечатляющая. Это право профессионалов, москвичей и гостей столицы. Но для меня воссоздание Храма Христа Спасителя было важным профессиональным этапом в работе архитектора. Наряду с восстановлением исторического облика собора как целостного объема, архитектуры фасадов и росписи интерьеров, желая сохранить высотные отметки сооружения,

был запроектирован цокольный этаж, который включил в себя Зал Церковных Соборов, Трапезные палаты, административные помещения. В совокупности получился целостный культурно-исторический ансамбль.

– **Другим масштабным культовым проектом реконструкции, представленным в экспозиции, стал Морской собор святителя Николая Чудотворца в Кронштадте.**

– Опыт, приобретенный в ходе воссоздания Храма Христа Спасителя, очень пригодился и в кронштадтском проекте. Здесь помогли сохранившиеся чертежи автора храма Василия Косякова. Но пришлось разобрать конструкции советской достройки, углубить цоколь и спрятать в него техкоммуникации. При всех этих новшествах на втором уровне сохранен Музей морской славы. Надеюсь, собор будет играть значимую роль не только в религиозной, но и в общественной жизни города.

– **Если говорить о спроектированных Вами общественных зданиях, то здесь интерес в плане «вписывания» объекта в окружающий ландшафт вызывают проекты гостинично-делового центра «Лотте Плаза» и много-**

функционального торгово-делового центра в Оружейном переулке.

– Действительно, в реализации проекта ГДЦ «Лотте Плаза» большое внимание необходимо было уделять сложившемуся характеру и высотности застройки района Нового Арбата и ансамбля Смоленской площади. Поэтому объекту была придана сложная по объему и пространству форма, включающая разновысотную торгово-административную зону стилобата, высотные офисный и гостиничный корпуса.

Также архитектурными особенностями центра Москвы был обусловлен и участок, предоставленный под строительство торгового центра в Оружейном переулке. Надеюсь, нам удачно удалось вписать в него три разновысоких ступенчато-вертикальных объема и шесть подземных уровней многофункционального комплекса общей площадью около 200 тыс. кв. метров.

– **Гуляя по многочисленным воссозданным московским паркам, особо выделяется государственный музей-заповедник «Царицыно», также представленный на выставке.**

– Этот проект впечатлил и жюри нескольких архитектурных премий и конкурсов. К примеру, в 2008 году проект получил лейпцигскую премию

«За выдающиеся заслуги в реставрации и сохранении памятников архитектуры» Бернхарда Реммерса. «Царицыно» стало абсолютным победителем во всех номинациях конкурса «Лучший реализованный проект 2007 года в области инвестиций и строительства», а на Международном архитектурном фестивале «Зодчество-2007» проект удостоен почетного диплома «Архитектурная Сова».

В архитектурном бюро «Моспроект-2» им. М. В. Посохина при моем авторском участии были созданы интерьеры Большого дворца, в которых активно использованы подземное и другие скрытые от глаз пространства Хлебного дома и двора Большого дворца. Это позволило и воссоздать объекты, и дать возможность их современной эксплуатации.

– **За время творческой профессиональной деятельности Вы запроектировали более 300 объектов. Работа продолжается и сегодня. Как Вам удается совмещать активную архитектурную деятельность и руководство Национальным объединением изыскателей и проектировщиков?**

– Это реалии нашего времени. Сегодня проектирование – это не кульман, карандаш и затертые до дыр справочники по ГОСТам и СНиПам. Современный проектировщик использует последние достижения прогресса – BIM-технологии, электронные каталоги и справочники технических решений.

Сегодня проект не создается на бумаге. Он во всех плоскостях отображается в компьютерных моделях, позволяющих проследить все вносимые в него изменения на протяжении всего жизненного цикла здания. Информация по каждому проекту взаимосвязана с данными по возведению и эксплуатации объекта, которые современный проектировщик используют по максимуму.

Кроме этого, постоянно вносимые изменения в законодательство, появление и продвижение современных строительных технологий и материалов ставят перед проектировщиками все новые задачи. Поэтому в один прекрасный момент стало понятно, что один архитектор в поле не воин.

Предложение возглавить нацобъединение проектировщиков (НОП) поступило мне в 2010 году, а после его реорганизации в 2014 году в НОПРИЗ на съезде нацобъединения мою кандидатуру одобрили и присоединившиеся к нам изыскатели.

Нацобъединение ведет активную работу по решению многих вопросов, связанных с работой изыскателей и проектировщиков в условиях нового законодательства и института саморегулирования.

Ведется разработка новых и актуализация существующих нормативных документов, создаются альбомы, каталоги типовых проектных и технических решений и рекомендаций, организуются тематические круглые столы, ведется постоянное пополнение Национального реестра специалистов.

Сегодня для архитектурно-проектного сообщества стагнация равносильна полному прекращению деятельности. Поэтому мы не стоим на месте ни в направлении совершенствования законодательства, ни в развитии института саморегулирования, ни в создании новых проектов.



Храм Христа Спасителя
(г. Москва,
улица Волхонка, 15)



Морской собор святителя
Николая Чудотворца
(г. Кронштадт)



Гостинично-деловой центр
«Лотте Плаза» (г. Москва,
Новинский бульвар, 8–10)



Многофункциональный
торгово-деловой центр
(г. Москва, Оружейный
переулок, 41–45)



Государственный
музей-заповедник
«Царицыно» (г. Москва,
улица Дольская, 1)

Реконструкция в Выборге: торопиться не стоит

Мария Мельникова / Ленинградская область активно готовится к своему 91-летию, которое в начале августа планируется отпраздновать в Выборге. В городе развернута масштабная реконструкция и благоустройство. Однако ряд объектов, в лучшем случае, будут готовы к следующему дню рождения региона. ➔

Всегда готов

На прошлой неделе состоялось официальное открытие музейного объекта культурного наследия федерального значения «Каземат в левом фланке Бастиона «Панцерлак», входящего в состав памятника истории искусства фортификационных сооружений 1568-1592 годов. По сути, это сохранившаяся часть оборонительных укреплений шведской «Рогатой крепости».

Возведенный в 1581 году каземат после взятия Выборга армией Петра I стал терять свое оборонное значение, а в начале XX века был передан в ведение гражданских, а не военных властей. К концу прошлого столетия каземат стал превращаться в мусорный склад. В 2017 году объект был передан выставочному центру «Эрмитаж-Выборг», реставрацией занялась компания «Музейные технологии». «Работы длились два месяца, отсюда было вывезено 120 кубометров мусора», – рассказал директор выставочного центра «Эрмитаж-Выборг» Александр Костенко.

В музее уже собрана экспозиция предметов, рассказывающих историю каземата: макет старого города, копия пушки, ядра, картины и т. д. «Коллекция предметов будет расширяться, но, самое главное, посетители смогут погрузиться в атмосферу того времени, спустившись в каземат», – добавил Александр Костенко.

Реставрация обошлась бюджету Ленинградской области в 2 млн рублей. Деньги были выделены из депутатского фонда по инициативе парламентария ЗакСа региона и директора «Выборгского объединенного музея-заповедника» Владимира Цоя.

К 4 августа полностью освободится от лесов башня Святого Олава Выборгского замка. Компания «Меандр» начала реставрацию объекта в 2016 году. «На данный момент полностью отреставрированы стены, смотровая площадка, кровля.

КСТАТИ

В целях сохранения экосистемы парка «Возрождение» повесят 300 синичников, 200 скворечников, 20 домиков для дятлов и 14 домиков для летучих мышей.

Башню побелили, структуру стропил сохранили, однако все деревянные элементы были заменены», – рассказал Владимир Цой. Но туристам вход будет закрыт. «В рамках контракта реставрировался только объем и наружная часть башни, но не интерьеры. Соответственно, лестница, построенная в конце XIX века, просто не безопасна. Технически подняться по ней можно, однако людской поток в 400 тыс. человек в год она может не выдержать», – пояснил директор музея.

Министерство культуры РФ уже объявило конкурс на подготовку проекта реставрации интерьеров башни. «У нас очень амбициозные планы, мы хотим не только отреставрировать существующую лестницу, но и построить новую, чтобы развести потоки тех, кто идет вверх и вниз. Также мы хотим разместить там лифт для маломобильных групп населения. Однако пока это только наши музейные «хотелки». Возможно ли все это воплотить в жизнь, решат специалисты», – добавил Владимир Цой.

На следующем этапе начнется реставрация Корпусов цейхгауза и Дома наместника. Этот проект будут реализовывать совместно федеральный центр, Ленинградская область и Всемирный банк. Проект реставрации уже есть, теперь Минкультуры готовит конкурс на проведение реставрационных работ. «Сложность проекта в том, что эти объекты никогда не были музеями, поэтому стоит задача приспособить их к этой деятельности. Там появятся перекрытия, уровни, лифты для маломобильных групп населения, кафе», – сообщил депутат.

Ленинградская область отвечает за подведение сетей для нужд будущих музеев. «За счет областного бюджета мы уже переложили водопровод, также идет работа по прокладке электрических сетей. Очень остро стоит вопрос с отоплением. Сейчас здания отапливаются электричеством, а это очень-очень дорого. Мы хотим построить газовую котельную, поэтому ждем подведения газопроводов», – рассказал Владимир Цой.

В рамках подготовки к торжествам в городе также отремонтировали тротуар от улицы Куйбышева до Гатчинского переулка, постамент памятника

Владимиру Ленину, гранитные столбы на Рыночной площади, а также наружное освещение на Крепостной улице, на Рыночной площади и в парке Ленина. На Ленинградском шоссе появились новые остановочные павильоны и газоны по всему городу. Принимать гостей начнет Сквер Памяти.

Строительные леса стали снимать и с многоквартирных домов, которые являются объектами культурного наследия. «Специалистами проведена кропотливая работа по восстановлению архитектурных и декоративных элементов: воссозданы карнизы, наличники, скульптуры и барельефы, являющиеся элементами отделки зданий, выполненных в стиле модерн. Однако, на этом процесс капитального ремонта не останавливается. Реставраторы продолжают работу по обновлению внутридворовых фасадов домов», – сообщили в Правительстве Ленинградской области.

Будет, но позже

Визитная карточка Выборга – Часовая башня – будет освобождена от лесов к концу года. «Мы изначально ставили такие сроки, т.к. там очень большой объем работ по кладке и кровле: полностью прогнила стропильная система, необходимо заменить покрытие и купол. В реставрации нуждаются и часы», – рассказал Владимир Цой.

Реконструкция музея-заповедника «Парк Монрепо», который является культурным объектом федерального значения, завершится к июлю 2019 года. Напомним, что это не рядовые работы, руководство парка и федеральные власти поставили грандиозную задачу – восстановить облик парка в его золотые годы. Стоимость проекта составляет 1,89 млрд рублей.

«Мы открываем верхние слои и показываем то, что видели люди в середине XIX века. Мы уже раскрыли районы парка, которые были не видны. Это и район Паульштайна, который много лет был просто лесом, и район Китая, и район Мариентура. Все это новые видовые точки. После реконструкции Монрепо станет полноценным музеем. Сейчас он считается музеем чисто номинально, т. к. необходимой инфраструктуры здесь попросту

МНЕНИЕ



Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко:

➔ – Изучая вопрос развития Выборга, мы пришли к выводу о том, что недостаточно просто отреставрировать фасады, отремонтировать дороги. Нужно вернуть в историческую часть города жизнь, а сделать это можно только создав по-настоящему комфортную городскую среду. Место, где будет приятно и работать, и жить. В такой город захочется приехать и любому туристу.

нет», – отметила заместитель директора по реставрации и сохранению объекта культурного наследия «Парк Монрепо» Светлана Подзорова.

Во время работ был обнаружен фундамент бани середины XIX века. «Сейчас мы боремся за то, чтобы этот фундамент был включен в контур объекта культурного наследия. После будет решена его судьба: возможно, фундамент просто законсервируют, а, возможно, решат восстановить», – добавила она.

По данным генерального подрядчика проекта, компании «Возрождение», на данный момент выполнено 37 % работ. «Уже полностью реконструирована береговая линия прудов на Паульштайне, переложены два китайских мостика, очищены пруды Боб и Круговой, восстановлена валунная ограда Хайк. Идут работы по реконструкции входной группы, заглублению водоемов, восстанавливается озеленение», – сообщил руководитель проекта реконструкции парка в компании «Возрождение» Валерий Агапов.

Согласно проекту, в парке будет вырублено 2583 кустарника и дерева. Взамен будет посажено 231 дерево и 6904 кустарника, а у входа появится топиарный сад с 250 плодовыми деревьями. Ликвидация не затронет краснокнижные растения. [47]

Фото: Игорь Блюстин



РЕНДЕР КОМПАНИИ «ВОЗРОЖДЕНИЕ»



Парк Монрепо до и после реконструкции



Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков

Экономия и романтизм

Мария Мельникова / Энергоэффективность для Ленинградской области – не просто красивое слово, а реальные проекты. Регион делает ставку не на вычурные технологии, поражающие воображение своей сложностью, а, так сказать, на бытовые, легко воплощаемые при строительстве жилья или инфраструктуры решения. И такая политика уже дает плоды. ➔

Всем и каждому

В 2016 году ООО «Теплоэнерго-инвест» установило автоматизированные индивидуальные тепловые пункты (АИТП) в приозерской среднеобразовательной школе № 5 им. Георгия Ларионова. «Все мероприятия мы провели за свой счет, при этом в договоре была прописана минимальная экономия учреждения – 15 %, 90 % из которых в течение четырех лет будут уходить на оплату работы компании», – рассказал генеральный директор компании Алексей Матвеев.

Школа живет с новым оборудованием уже два отопительных сезона. «Максимальная экономия приходится на осенние и весенние периоды, когда котельные дают повышенную температуру, чтобы удовлетворить потребность в горячей воде. Например, в мае школа сэкономила 40 %, в ноябре – 35 %, а в январе – 11 %», – добавил глава «Теплоэнерго-инвеста».

В 2008 году для нужд Приозерска компания «Энерго-Ресурс» построила газомазутную котельную, вложив в проект около 300 млн рублей. При этом с момента запуска котельная в среднем экономит 120 млн рублей в год, а вложенные инвестиции окупались за пять лет. «Раньше здесь работала тепловая электростанция, на которой сжигалось порядка 24 тыс. тонн мазута в год. На нашей котельной расходует около 14 тыс. тонн, что уже дает колоссальную экономию. Котельная почти полностью автоматизирована, и в производстве заняты 28 человек, в ТЭС работало на 100 человек больше. Соответственно, мы значительно снизили фонд оплаты труда», – рассказал генеральный директор компании Михаил Сидоров.

Два года назад «Энерго-Ресурс» выкупил щеповую котельную № 4 и начал реконструкцию объекта. Компания уже построила новое здание, закупила необходимое оборудование, включая водогрейный газожидкостный котел Polykraft Unitherm мощностью 6000 кВт. «Второй этап реконструкции котельной будет выполнен после проведения мероприятий по газификации Приозерска. По данным Комитета по топливно-энергетическому комплексу, газификация города завершится до конца 2019 года», – добавил Михаил Сидоров. В результате, эти две котельные будут обеспечивать теплом весь Приозерск и часть Приозерского района.

Компания Quadro Electric реализовала в Ленобласти два энергоэффективных проекта. В рамках первого к февралю 2017 года было модернизировано уличное освещение в Кузнечинском городском поселении. Компания вложила 3,3 млн рублей. «Мы поменяли 200 светильников на LED-оборудование, установили узлы учета и систему АСКУЭ. Она позволяет увидеть все несанкционированные подключения и следить за потреблением энергии в режиме реального времени», – рассказала директор департамента энергосервиса Quadro Electric Марина Млычник. На момент заключения контракта компания Quadro Electric гарантировала, что расходы муниципалитета на электроэнергию сократятся на 65 %, однако по итогам 17 месяцев действия контракта экономия электроэнергии составила 69,77 % в месяц от базового года.

Не менее успешным оказался проект по модернизации системы уличного освещения в Приозерске, в рамках которого компания Quadro Electric заменила 1527 светильников, установила 19 щитов учета и систему АСКУЭ. Объем инвестиций достиг 12 млн рублей. «На этот раз мы смогли гарантировать городскому бюджету экономию в размере 70 %, но по факту сейчас она составляет 73%. За шесть месяцев работы уже сэкономлено около 2,5 млн рублей. Мы гордимся этим контрактом», – сообщила Марина Млычник.

При обсуждении финансового обеспечения контрактов, в Quadro Electric подчеркнули, что в модернизацию бюджет не вкладывался совсем. Контракт с Кузнечинским заключен на пять лет, а с Приозерском – на шесть. «Мы оставили бюд-

жетам по 5 % от экономии, оставшиеся средства будут поступать нам в течение пяти лет по Кузнечинскому и в течение 6 лет – по Приозерску. За это время наши вложения полностью окупятся, а после станут прибавкой к бюджетам муниципалитетов», – пояснила директор департамента энергосервиса.

Все дело в насосе

В 2017 году компания TMEnergy установила тепловой насос для обеспечения теплоснабжения административного здания канализационных очистных сооружений Приозерска в поселке Бригадное. «Здесь куча бросового тепла, т. к. температура сточных вод составляет 13 градусов. Было решено установить систему тепловых насосов, которые превратили воду в источник тепла», – рассказал генеральный директор TMEnergy Александр Федоров.

«Тепловой насос – это холодильник, который переносит энергию из одного места в другое. На нашем объекте источником энергии стали сточные воды, но можно использовать также грунт, воздух или воду из скважин», – пояснил директор по развитию TMEnergy Виталий Чаплыгин.

Система работает с ноября 2017 года. Стоимость проекта составила 7,19 млн рублей. За время работы насос сэкономил более миллиона рублей. «Мы снизили расходы на теплоэнергию в шесть раз. Это большая экономия. Изначально срок окупаемости проекта составлял 6,5 лет, однако сейчас мы полагаем, что вложенные средства вернутся примерно за 4,5-5 лет», – сообщил Александр Федоров.

Помимо финансовой выгоды, у проекта есть и другие преимущества, например, надежность. «У системы два тепловых контура, поэтому, если один из них выйдет из строя, то другой продолжит работать. Если сбой дадут два компрессора, то останется рабочий электродвигатель. Все циркуляционные насосы опять же резервируются и при выходе из строя одного из насосов, второй включается автоматически», – рассказал Виталий Чаплыгин.

Финансовый вопрос

Впрочем, есть в Ленобласти и экспериментальные проекты. Одним из таких, безусловно, является «Автономный умный дом» на территории курорта «Красное Озеро» в поселке Коробицыно. Реализацией и развитием проекта занимается компания «ТВЭЛ-КУРОРТ».

Это экспериментальный дом-гостиница на 24 комнаты, снабжаемый энергией от возобновляемых источников (ветра, солнца и земли) по системе Infinite Power, адаптированной для северных широт. Основным источником электроэнергии для дома является 36-метровый ветрогенератор с тремя 500-килограммовыми лопастями, а тепла – тепловой насос и солнечные коллекторы. «Расчеты показали, что в регионе с умеренным климатом при средней скорости ветра 4 м/сек можно получать до 50 МВт/ч электрической и 40 МВт/ч тепловой энергии в год, что достаточно для энергоснабжения удаленного усадьбного хозяйства», – рассказал кандидат технических наук Александр Гордин, под руководством которого идет развитие проекта.

Таким образом, система дает возможность строить жилье и инфраструктурные объекты без привязки к коммуникациям. Кроме того, она не ухудшает экологическую обстановку. Слабой же точкой проекта является финансовая составляющая. Его руководители прямо говорят о длительных сроках окупаемости, но при этом отмечают, что в такой ситуации оказывается большинство экспериментальных проектов.

Кроме того, финансовый вопрос сильно зависит от географии: на данной территории сравнение будет не в пользу энергоэффективной технологии, т.к. под рукой все коммуникации. Но в отдаленных районах ситуация изменится. Впрочем, первоначальные вложения в любом случае будут внушительными. «Наша система стоит 300 тыс. долларов, а дизель-генератор – 30 тыс. долларов. Если рассчитать стоимость на миллион киловатт-часов, то по нашей системе они обойдутся в 158 тыс. долларов, а с дизель-генератором – под 300 тыс. долларов с учетом солярки и ее доставки», – сообщил Александр Гордин. Простые расчеты показывают, что дизель-генератор все-таки обойдется дешевле, но инженеры настаивают, что главное – подобрать подходящую территорию [47]

мнение



Павел Дудкевич, директор Центра энергосбережения и повышения энергоэффективности Ленинградской области:



– На сегодня с уверенностью можно сказать, что реализованные проекты действительно экономят и бюджетные средства, и финансы конечных потребителей. Цифры говорят сами за себя, поэтому мы дальше будем реализовывать политику энергоэффективности, развивать эти технологии и внедрять их на всей территории Ленобласти. Важно, что все реализованные проекты выгодны как бизнесу, так и области, значит мы должны и дальше сотрудничать в этих вопросах.

Угнаться за BIM

Максим Еланский / Как считают эксперты, на полное внедрение BIM-технологий в строительстве потребуется еще несколько лет. Компании, которые уже используют цифровые технологии или задействуют их в ближайшее время, получают серьезные производственные и бизнес-преимущества. ➔

На прошлой неделе на сайте Комитета по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия Российского союза промышленников и предпринимателей было опубликовано поручение Президента России Владимира Путина премьер-министру Дмитрию Медведеву. В нем глава государства требует от главы правительства обеспечить переход строительной отрасли на технологии информационного моделирования. Комплекс мероприятий должен пройти в срок до 1 июля 2019 года. По предварительным данным, Минстрой к поручению Президента страны отношения не имеет, ведомство пока разрабатывает собственную «дорожную карту» внедрения в строительную отрасль цифровых технологий.

Отметим, что с 1 января 2019 года, согласно принятым законодательным нормам, применение BIM-технологий для проектов, которые финансируются из государственного бюджета, должно стать обязательным.

Инертность и консерватизм

Между тем, около двух месяцев назад несколько российских экспертов заявили, что массовый переход на BIM-технологии в РФ в ближайшие годы невозможен. Внедрению информационных технологий, по их мнению, мешает экономия строительных компаний, привязка BIM только к мегапроектам.

С этой позицией согласна главный инженер ООО «Т-КОНСУЛЬТ» Ольга Ширяева. «Думаю, всему свое время. В проектной среде внедрение BIM-технологий идет активнее, чем в среде строительства и производства. Вероятно, потому что для строительной площадки ближе физический труд, чем компьютерные технологии. Однако, благодаря тому, что BIM-технологиям обучают и их внедряют в современных учебных программах в вузах, тенденции развития и применения есть», — отмечает она.

Несколько иная точка зрения на этот счет у заместителя генерального директора компании ПСС ГРАЙТЕК Павла Балобанова. «В первую очередь мне кажется, будет справедливым отказаться от абсолютных оценок. Массового перехода в ближайшие 3 года не будет. Строительная отрасль — достаточно инертный механизм. Но те компании, которые смогли волею руководства консолидировать силы, уже получают преимущества от BIM. Просто они широко это не афишируют, так как это их конкурентное преимущество. Мешает массовости, как обычно, человеческий фактор, но, как известно, чтобы самолету взлететь, нужно сопротивление воздуха. В этом смысле человеческий фактор только помогает. Может помочь также государство, если во всех проектах, финансирующихся за счет федерального бюджета, будет требоваться использование BIM, и к формированию этих требований будут подключены специализированные компании, которые давно работают на острие этих инноваций», — делает выводы эксперт.

Менеджер по развитию бизнеса САПР (Система автоматизированного проектирования — ред.) группы компаний Softline в СЗФО Олег Филиппов полагает, что переход к BIM, несомненно, будет долгим. Технологии недешевы, консерватизм отрасли несомненно присутствует, поэтому процесс потребует определенного времени. «Компании по сути придется частично отстраниться от текущих про-



ектов, создать пилотную группу, которая будет осваивать технологию, обучить персонал. Многие инженеры не готовы переходить на BIM просто в силу привычки, особенно если они в профессии уже много лет и им удобно работать традиционным способом. Работа в BIM — это еще и определенная философия, которая предполагает внедрение ряда регламентов в области взаимодействия между сотрудниками. Поэтому инициатива изменений должна исходить от руководства компании. Но те компании, которые уже решились на изменения, отмечают эффект, достигаемый за счет BIM-технологий: они экономят время

паний в Петербурге пока работают по старой схеме. Причина в том, что переход на новые технологии требует определенных финансовых и трудовых затрат, внедрения новых внутренних стандартов. Это трудный и небыстрый процесс. Но в конечном итоге он окажется выгодным, поскольку способен в разы сократить трудовые затраты», — отмечает он.

Экономия и практичность

По словам Павла Балобанова, стоимость проекта строительства за счет применения BIM вообще не должна увеличиваться.

Компании, которые уже решились на изменения, отмечают эффект, достигаемый за счёт BIM-технологий

и деньги, сокращают количество проектных ошибок, а конечный результат оказывается максимально приближен к проектному замыслу», — считает специалист.

Директор по строительству Группы RBI Майкл Миллер признается, что пока в Петербурге с BIM-проектированием работают немногие компании — в основном это западные девелоперы. Так проектируются, например, крупные деловые или торговые центры, в особенности те, которые создаются с привлечением западных инвестиций. «Сейчас идет речь о том, чтобы все наши будущие проекты делать в BIM, с трехмерной информационной моделью. Большинство проектных ком-

Цена может возрасти с учетом уровня инфляции, возможно, за счет применения новых и дорогих материалов и уменьшаться — за счет применения инноваций. Поэтому, если изменения и должны произойти, то в сторону уменьшения.

Снижение затрат видит и Ольга Ширяева. «В своей практике на этапе проектирования раздела «Эскиз» мы выдаем заказчику объемы по материалам для разных конструктивных решений. Это позволяет на первоначальной стадии предварительно выполнить расчет стоимости каркаса здания и фундаментов, что является наиболее затратной частью при строительстве зданий. Также многие

заказчики просят выполнять дополнительную стадию проектирования — «Тендерную документацию». Обычно она выдается перед разработкой стадии «Рабочая документация». На этом этапе с помощью BIM-технологий можно выводить объемы строительных материалов и закладных деталей с точностью до 2 %, что позволяет выбирать наиболее выгодные предложения поставщиков», — считает специалист.

«Кроме того, — добавляет Олег Филиппов, — технологии виртуальной и дополненной реальности позволяют специалистам разных предметных областей проводить встречи на виртуальной модели объекта без выезда на локацию и договариваться о внесении необходимых изменений в проект на самом объекте в том числе. Это экономит время и ресурсы. Также благодаря технологиям VR и AR можно упростить процесс проверки вводимого в эксплуатацию объекта на предмет соответствия эксплуатационным нормам.

Конкуренция и специализация

По мнению многих специалистов, активное внедрение в строительную отрасль BIM обострит конкуренцию производителей платформ цифрового проектирования. По словам Олега Филиппова, уже сейчас конкуренция на рынке достаточно высока. «Многие производители оценили растущий спрос на BIM и работают над созданием новых решений и инструментов в этой области. Кто-то сосредоточился на создании продуктов для архитектурного проектирования, кто-то делает упор на работе в области инженерных систем. Так или иначе, участникам строительного рынка уже сейчас можно выбрать из многообразия предложений те решения, которые наиболее полно закрывают потребности бизнеса», — уверен он.

С данными выводами согласен и Павел Балобанов. По его мнению, конкуренция особенно ощущается в последние годы. Но есть области, в которых определенные продукты до сих пор являются монополистами, но таких становится все меньше.

Ольга Ширяева пока не видит значительного соперничества производителей платформ за клиента. «В основной массе все используют популярный REVIT, но есть и узконаправленные программы, в которых удобнее проектировать металлоконструкции и сборные железобетонные конструкции, например, Tekla Structures. Думаю, что сейчас для любого направления проектирования найдется программа для BIM-моделирования», — резюмирует эксперт.

мнение



Ольга Ширяева, главный инженер ООО «Т-КОНСУЛЬТ»:

➔ — BIM-технологии можно применять не только в проектировании и строительстве, но и в производстве. Этот момент зачастую опускают, скорее всего, потому что мало какие производители (ЖБИ и КМ) имеют оборудование для использования BIM-технологий. По нашему опыту, когда строители видят BIM-модель и наглядное решение различных узлов, они готовы использовать ее.



Сергей Никешкин, генеральный директор проектного бюро «Крупный план»:

➔ — Внедрение BIM-технологий требует серьезной перестройки всего проектно-строительного процесса. Меняется система принятия решений и контроля за всем ходом работ. Очень силен психологический фактор. Даже проектировщики, не говоря уже о строителях, часто предпочитают работать по старинке. Я знаю случаи, когда компании устанавливали программы, обучали специалистов, а потом возвращались к более привычной технологии. Поэтому для распространения BIM необходимо волевое решение руководства. Существует и фактор дополнительных вложений, хотя за счет более высокого качества работ, прозрачности и контролируемости всех процессов все инвестиции достаточно быстро «отбиваются».



Использования BIM уже требуют сами заказчики

Максим Еланский / BIM-технологии становятся обязательным атрибутом качественного проектирования объектов. В этом уверены представители международной корпорации AECOM, активно использующие в своей работе информационное моделирование. ➔

О своих проектах с применением BIM, развитии цифровых технологий в российской строительной отрасли рассказали «Строительному Еженедельнику» руководитель отдела BIM-проектирования компании AECOM Андрей Кумсков и заместитель технического директора Раймонд Террис.

– На Ваш взгляд, насколько глубоко BIM-технологии проникли в России в отрасль проектирования и строительства?

А.К.: – Если говорить о Москве и Петербурге, то ситуация с внедрением BIM в отрасль проектирования здесь обстоит лучше, чем в других российских регионах. Многие компании двух столиц уже используют BIM на так называемом первом уровне внедрения BIM – «BIM Level 1» по признанной международной классификации (BS PAS 1192), когда в проектировании используются основы классического 2D-проектирования с частичным применением BIM-технологии. Второй уровень «BIM Level 2» – это полное задействование в работе цифрового проектирования, в котором обмен информацией, взаимодействие участников, выпуск документации происходит только с использованием BIM-моделей. Компаний на втором уровне относительно немного, но их количество растет.

AECOM находится на втором уровне. Мы добились того, что документацию по всем разделам архитектуры, конструкций и инженерных систем мы получаем полностью из информационных моделей. Также для автоматизации процесса мы используем собственные разработанные плагины.

Для стадии проектирования можно сказать, что российский BIM находится на уровне западного и в чем-то даже опережает. Что касается строительной отрасли, то ситуация несколько хуже, чем в проектной. Многие застройщики только переходят к использованию BIM. Но можно надеяться, что ситуация будет меняться.

– Есть ли необходимость какой-то дополнительной законодательной поддержки внедрения информационных технологий?

А.К.: – На мой взгляд, в законодательной поддержке отрасль остро нуждалась еще 4-5 лет назад, когда компании только начинали работать с BIM. Игроки рынка опирались исключительно на свое понимание цифровых технологий и методы их использования, никто не понимал общую стратегию развития. Создание нормативных документов в тот момент нужно было, чтобы опираться на какие-то базы для формирования собственной стратегии развития компаний, чтобы участники рынка



Руководитель отдела BIM-проектирования компании AECOM Андрей Кумсков

Заместитель технического директора Раймонд Террис

понимали, в каком направлении двигаться дальше. За прошедшее время многие крупные компании выработали свои методики работы в BIM, отразили реальный опыт в своих внутренних документах. Сейчас отрасль нуждается в формировании нормативных документов для соединения воедино того опыта, который был накоплен за прошедшие годы.

– В чем выражается эффективность использования BIM-технологий?

Р.Т.: – Три самых главных преимущества использования BIM: скорость, точность и качество. Они полностью совпадают с принципами работы компании AECOM. Кроме этого, цифровое проектирование уже на начальной стадии работ позволяет определить их стоимость, выявить и исправить очень быстро все возможные ошибки.

AECOM уже наработала большую цифровую библиотеку проектов, которые используются в дальнейшем. Благодаря ей мы уже через 3 недели можем полностью понимать, каков будет проект и более точно заниматься его дальнейшей разработкой.

– Расскажите о некоторых ваших проектах с использованием цифровых технологий.

Р.Т.: – Я бы выделил три проекта, реализуемых в России и СНГ. Первый из них – это проект расширения площади торгового комплекса «ИКЕА Теплый Стан» в Москве. Он один из самых интересных

и важных для нас. Концепция преобразования комплекса была разработана в Лондоне, сейчас им занимаются проектировщики из Петербурга, заказчик находится в столице. С ним мы построили эффективный процесс взаимодействия, несмотря на географические границы. В ближайшее время проект расширения «ИКЕА Теплый Стан» уйдет на экспертизу.

Второй проект – это участие в конкурсе города, построенного по smart-технологиям. Заказчиком его выступает Сбербанк. AECOM в нем участвует наряду с пятью другими компаниями-международными проектировщиками.

Третий проект находится в Минске. Это многофункциональный комплекс (МФК) «Газпром Центр». Он включает в себя 10 объектов. Для того, чтобы выполнить работы, был создан офис в Минске, но проектом также занимаются наши сотрудники из Петербурга. В проектировании МФК нам дали много свободы, и сейчас наши интересные решения мы воплощаем в жизнь.

– Пришлось ли заказчикам уверять в необходимости применения BIM?

Р.Т.: – Нисколько. Нам не пришлось их уговаривать. Более того, использование BIM –

это уже ожидание со стороны заказчиков, а в некоторых случаях – требование. Все отраслевые организации осведомлены о данной технологии, знают об эффективности ее использования. На мой взгляд, это положительный момент, свидетельствующий о складывающихся тенденциях.

А.К.: – Я с этим тоже соглашусь. Раньше многие заказчики вроде бы желали использовать в проекте BIM, но четких требований, что им конкретно необходимо, не обговаривали. Сейчас клиенты уже точно знают, что хотят.

– Могут ли при применении BIM в проектировании возникать какие-то ошибки? Как их свести к нулю?

А.К.: – В принципе, как любая новая технология, она несет некоторые риски. Инструменты, применяемые в BIM, стали сложнее, соответственно, увеличились требования к квалификации проектировщиков. К тому же новая технология предполагает получение нового результата работ, т.е., если раньше результатом нашей деятельности были только чертежи, то теперь к чертежам прибавляются информационные модели, которые несут новые требования к проекту. Если не уделить должного внимания новым требованиям, то мы получаем дополнительные риски, которые могут негативно отразиться на реализации проекта. Для нивелирования этих рисков и даже преобразования их в преимущества, нужно четко понимать, как новая технология будет отражена на выполняемых проектах, какой результат получит заказчик от BIM-проектирования. Для этого необходимо создать регламентирующие документы (BIM Strategy, BEP, EIR).

– Как оцениваете обучаемость специалистов-проектировщиков технологиям BIM?

А.К.: – В целом, в образовательном компоненте нет какого-то негатива и сопротивления. К изучению BIM-технологий специалисты проявляют все больший интерес. Тем более, каждый проектировщик знает, что новые знания идут во благо. Сейчас наблюдается новая положительная тенденция, когда BIMу обучаются не только проектировщики, но и ГИПы, ГАПы, руководители отделов и подразделений приобщаются к процессу обучения. Например, мы проводим курсы для руководителей, на которых рассказываем, как изменится проект, если на нем будет BIM, как рассчитать ресурсы, как предусмотреть новые риски, какие договорные положения включить в контракт и т.д.

– Какие основные игроки на рынке производителей BIM-платформ сегодня?

А.К.: – Если говорить непосредственно о продуктах, то доминирующее положение занимает Autodesk. Мы работаем с ними. Также есть большая линейка продуктов от компании Bentley, но в России они в основном используются в инфраструктурных проектах. Хорошо начал развиваться российский продукт Renga. За небольшое время он достиг в использовании серьезных результатов. В целом, можно говорить о том, что конкуренция на рынке растет.



BIM-технологии помогли AECOM спроектировать реконструкцию стадиона «Динамо» в Москве

Лучшие из лучших снова в Петербурге

Никита Демченко / День строителя не за горами. Время подвести итоги и отметить достижения. 26 июля на торжественной церемонии в Николаевском дворце чествовали победителей конкурсов профессионального мастерства среди строителей. ➡

Конкурсы проводятся по инициативе Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и профсоюзной организации строителей. Открыл церемонию Герман Хасханов, Первый заместитель Исполнительного директора «НОСТРОЙ»: «В конкурсах строительных профессий участвуют молодые люди – наша трудовая смена. Они демонстрируют хорошие показатели». Награждая победителей очных соревнований в номинациях «Лучший штукатур», «Лучший каменщик» и «Лучший сварщик», он пригласил их в Москву для участия во Всероссийском этапе Национального конкурса «Строймастер», который состоится 6-8 августа.

Компетентное жюри отметило не только специалистов, но и работу бригад и обустройство бытовых городков. Координатор НОСТРОЙ по Петербургу Александр Вахмистров вручил награды лучшим: бригаде каменщиков Сергея Будылкина (ООО «СТ-Строй»), бригаде маляров Нины Ларионовой (ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»), бригаде плотников-бетонщиков Сергея Михайлова (АО «47 трест»), бригаде фасадчиков Алексея Овчинникова (ООО «Азимут», ГК «РосСтройИнвест»), универсальной бригаде Андрея Парфенова (АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»). Александр Вахмистров в свое время и сам был прорабом на стройке. Он особо выделил заслуги рабочих бригад, о которых лучше расскажут



Победители конкурсов профессионального мастерства и специальный гость Герман Хасханов, Первый заместитель Исполнительного директора «НОСТРОЙ»

не герои фильмов, а современные и качественные здания на улицах Петербурга. Награды в различных номинациях получили в общей сложности около сотни специалистов. Так, в номинации «Лучшая строительная площадка и бытовой городок» награды из рук заместителя начальника Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Вячеслава Захарова получили строители жилых комплексов «Кремлевские звезды», «Приневский», «Московские ворота», НЕО, «Смольный проспект», «Северная долина», «Солнечный», «Золотые купола», «Планетоград», «Южная акватория» и стройплощадки Марининской больницы. В номинации «За личный вклад в повышение престижа рабочей профессии»

благодарственными письмами отмечены генеральный директор компании АО «47 трест» Михаил Зарубин, генеральный директор АО «Эталон ЛенСпецСМУ» Геннадий Щербина, генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость» Арсений Лаптев, директор «Регионального Северо-Западного Межотраслевого Аттестационного Центра» Алексей Левченко, генеральный директор ГК «РосСтройИнвест» Валентина Калинина, генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» Евгений Целиков, управляющий АО «ЛСР. Краны-СЗ» Александр Толстов. За высокий профессионализм, активную профориентационную работу и значительный личный вклад при создании и совершенствовании работы специализированного класса по направлению «Строительство» награждена заместитель директора по воспитательной работе школы №109 Приморского района Галина Воскобойникова, а за усердие, проявленную инициативу и достигнутые результаты при прохождении курса обучения, – выпускник 109-ой школы Владимир Горбачевский. Праздник не смог бы состояться без поддержки СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс», СРО Союза «Строители Санкт-Петербурга», оператора – «Петербургского Строительного Центра» и генерального информационного партнера – газеты «Строительный Еженедельник».

4 августа отмечает День рождения Вячеслав Евгеньевич Шibaев, председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

Уважаемый Вячеслав Евгеньевич!

Вы много лет работаете в Правительстве Ленинградской области и уже давно доказали свой профессионализм, поэтому и возглавляете комитет, который играет важнейшую роль в развитии региона. Именно ваше ведомство борется за то, чтобы Ленобласть застраивалась с умом, а девелоперы думали не только о бренном (прибыли), но и вечном – архитектуре. Желаем Вам сил, терпения и здоровья продолжать эту непростую работу.

С уважением, заместитель председателя правительства
Ленинградской области М. И. Москвин

**Уважаемый
Вячеслав Евгеньевич!**

Примите наши поздравления
с Днем рождения!

Ваша работа — это нужный, почетный и ответственный труд. Вы делаете жизнь вокруг красивее и комфортнее. Вдумчивый подход к делу, ответственность и целеустремленность отличают Вас, как руководителя.

Вы всегда с оптимизмом смотрите в будущее и с энтузиазмом подходите к решению задач. Ленинградская область молодеет, развивается, становится краше и современнее. В этом и Ваша огромная заслуга. Желаем Вам новых амбициозных планов, надежной команды для их свершения, крепкого здоровья и семейного счастья.

Коллектив ИСГ «МАВИС»



РЕКЛАМА

**Уважаемый
Вячеслав Евгеньевич!**

Примите наши
искренние поздравления
с Днем рождения!

Последние годы вы занимаете наиболее важные для строительного рынка должности в Ленинградской области, поэтому не нуждаетесь в представлении. На Вас возложены сложнейшие задачи, которые во многом определяют развитие всей отрасли. Желаем Вам сил и терпения, чтобы и дальше нести такой груз ответственности. И пусть на работе Вас ждут верные соратники, а дома – близкие и любимые люди.

КОЛЛЕКТИВ
КВАРТАЛ17А



РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

1 августа
Уртьев Андрей Викторович, директор СРО АПО «Союзпетрострой-Проект»

4 августа
Явейн Никита Игоревич, руководитель Архитектурное бюро "Студия 44"

6 августа
Белик Геннадий Владимирович, генеральный директор ЗАО "УНР-47"

9 августа
Бабюк Ирина Анатольевна, председатель Комитета по инвестициям

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru



РЕКЛАМА

18+

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
**ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

8-12 2018
ОКТАБРЯ
ПАРК ИНИ ПРИБАЛТИЙСКАЯ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РИЗЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

3000 УЧАСТНИКОВ
400 МЕРОПРИЯТИЙ
500 ДОКЛАДЧИКОВ

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ
ЖИЛКОНГРЕСС.РФ

ГРУППА КОМПЛЕКСОВ В ТАМБАН

ОПТИМИЗМ
EXPO

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПАРТНЕР
ИНВЕСТИЦИИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР
ЦДС

КОРПОРАТИВНЫЙ ПАРТНЕР
metris

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕДИА ПАРТНЕР

РЕКЛАМА



**Новый
Леснер**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Респектабельный и комфортный дом
от надежного застройщика*

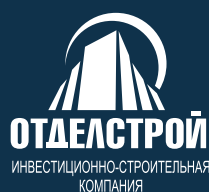


Срок сдачи: IV квартал 2021 г.

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

**ЖК «Новый Леснер»
отличает:**

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



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

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

Светлановский пр., 115/1
Офис открыт пн-пт.с 9 до 18 ч.

* Среди соседних новостроек

Приглашаем к реализации проекта строительства жилого дома

- подрядные строительные компании для выполнения комплекса СМР,
- поставщиков строительных материалов (кирпич, ж/б изделия),
- инвесторов/ соинвесторов проекта,
- агентов/ агентства недвижимости.



Галина Николаевна
+7-900-621-62-80
6216280@mail.ru

Приглашаем всех заинтересованных лиц для совместного завершения проекта на взаимовыгодных условиях.