

Законодательство

В Госдуму внесен законопроект о контроле за целевым использованием денег дольщиков. Формулировки документа путают игроков рынка.

Деньги под контролем, стр. 5

Перспективы

В Ленобласти реализуется немало проектов по реставрации объектов наследия. Но «на слуху», в основном, крупные федеральные памятники, что не всегда оправданно.

Наследие не регионального значения, стр. 12



Сергей Макаров: «Воссоздание утраченных шедевров Петербурга продолжится»

Старейшему в России ведомству по охране объектов исторического наследия исполняется 100 лет. Об истории КГИОП и актуальных задачах сегодняшнего дня «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета Сергей Макаров. (Подробнее на стр. 8–9) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

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

19 ноября 2018 года

СЕМЕЙНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ ДЛЯ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН

Под крылом Петербурга

в Белом зале Политехнического университета

Завершится цикл информационно-культурных мероприятий для иностранных граждан «Под крылом Петербурга» 2018 года большим семейным фестивалем.

Адрес: Политехническая ул., д. 29, главный корпус, с 19:00 до 21:00.
Справки по телефону: +79215522516, Дарья.

ВХОД СВОБОДНЫЙ

СЭЭ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР

СОВРЕМЕННЫЙ ФОРМАТ КЛАССИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ! Результат всегда вовремя! Приходите!

- Удобный личный кабинет
- Интеграция в ЕГРЗ
- Штатные эксперты по всем направлениям
- С нами работают лидеры рынка
- Экспертиза проектной документации
- Экспертиза сметной документации
- Экспертное сопровождение, консультации
- Многочисленные положительные отзывы

Генеральный директор Н.Л. Пирогова

www.sz-ec.ru

Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 5 | 8 (812) 244-17-55 | szecinfo@mail.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус! • в готовом доме • в строящемся доме

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

ОТДЕЛСТРОЙ

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 Редуто

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 «Проектирование», «Реставрация», «Технологии и материалы», 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
№ 11 (98) от 12.11.2018
Заказ № 129
Подписано в печать по графику 09.11.2018 в 17.00
Подписано в печать фактически 09.11.2018 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/



Эльвира Набиуллина, глава Центробанка РФ:

«Не надо бояться небольшого повышения ключевой ставки, в этом случае снижается вероятность ее значительного повышения в будущем».

Подробности на стр. 7



Цифра номера

30%

теряет девелопер от полной стоимости объекта при строительстве школы на 145 мест

Подробности на стр. 13

Долгожданный объект

Мария Мельникова / В начале ноября в Гатчине официально открылся перинатальный центр, который претендует на звание лучшего во всем СЗФО. Учреждение будет принимать до 15 тыс. рожениц в год. ➔

«Это без преувеличения самый желанный и долгожданный наш объект. Строительство перинатального центра шло не без трудностей, но результаты превзошли все ожидания», – сказал **губернатор Ленобласти Александр Дрозденко**.

Строительство действительно шло непросто. В 2014 году правительство региона подписало с «дочкой» государственной корпорации «Ростех» – компанией «РТ-СоцСтрой» – договор на строительство центра на улице Рошинской, 15А. Объект возводился в рамках федеральной программы развития перинатальных центров в России. Почти 1,2 млрд рублей выделил Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, а еще 1,3 млрд – бюджет Ленобласти.

Изначально планировалось, что объект будет сдан в 2016 году, однако работы затянулись. За эти годы генподрядчик сменил три подрядные организации. Так, с компанией «ИЦ ЕЭС» договор был расторгнут из-за низких темпов работ. Зимой 2016 года на стройплощадку вышло ЗАО «Рант», но ситуация не улучшилась. Спустя короткое время был заключен госконтракт с третьим подрядчиком, гатчинским ООО «СПК-А», которое и завершило проект.

Договоры разрывались из-за низкой активности на стройплощадке. Подрядчики пеняли на отсутствие полной рабочей документации, из-за чего им прихо-

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



дилось корректировать проект и заново его согласовывать. В результате к середине 2016 года была лишь частично возведена «коробка» здания, а в одном корпусе установлены окна. Тогда Александр Дрозденко обратился к премьер-министру России Дмитрию Медведеву с просьбой повлиять на «Ростех» и ведомства, согласовывающие работы, и только после этого ситуация сдвинулась с мертвой точки.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин отметил, что это был один из самых сложных проектов в регионе. «Главная трудность заключалась в задаче сведения в одной точке усилий самых разных

ведомств и специалистов: медиков, строителей, энергетиков, экономистов, ресурсоснабжающих организаций, властей разного уровня. Это приходилось делать в условиях, когда заказчиком была гигантская организация, которая не всегда оперативно реагировала на возникающие вопросы. Но в результате власти области получили огромный опыт проектного управления, а жители – новый современный перинатальный центр», – пояснил чиновник.

В перинатальном центре 130 коек, еще 10 мест предусмотрены для дневного стационара. Всего в клинике будут работать 11 отделений. Медучреждение оснащено оборудованием последнего поколения ⁴⁷

«Перебинтованная банка» не впечатлила

Михаил Добрецов / Градсовет
Петербурга рассмотрел эскизный проект спортивно-концертного комплекса «Арена», который планируется возвести на месте нынешнего здания СКК на проспекте Юрия Гагарина.



Заказчиком эскизного проекта СКК «Арена» выступило ООО «Хоккейный клуб «СКА», разработчиком – ООО «Лайф Кволити Эволюшн». **Главный архитектор компании Денис Левченко** подчеркнул, что существующие габариты СКК не позволяют разместить спортивную арену на 21,5 тыс. мест (а именно такую вместимость обозначил в техзадании заказчик), поэтому принято решение о некотором росте строительных объемов, что, впрочем, визуально будет незаметно. Проект предполагает увеличение диаметра чаши до 184 м (сейчас – 160 м) и высоты здания до 45 м (сейчас – 40 м). В связи этим «Лайф Кволити Эволюшн» запрашивает у Градсовета разрешение на отклонение от предельных значений объекта

по высоте в этой локации (40 м). Денис Левченко подчеркнул, что при разработке проекта архитекторы стремились сохранить преемственность в отношении существующего объекта, но придать новому зданию более современный и экспрессивный облик. «Существующая архитектура здания статичная. Мы попытались изменить его характер, сделать его более динамичным и эмоциональным», – заявил он. Рецензент – **профессор Академического института живописи, скульптуры и архитектуры им. И. Е. Репина Юрий Митюрев** – отметил, что проект достаточно продуман с точки зрения функционального наполнения, логики и коммуникации. Однако признал, что требованиям по вместимости стадиона, которые предъявляются

к аренам Чемпионата мира по хоккею (отметим, Петербург примет соревнования в 2023 году), СКК соответствует не полностью. Члены Градсовета весьма критически оценили представленный проект. Претензии высказывались самые разнообразные. Одна из главных – сама идея демонтировать существующий СКК. **Руководитель ООО «Студия 44» Никита Явейн** заявил, что имеющуюся арену вполне можно модернизировать без сноса. «Город уже лишился нескольких памятников советской архитектуры, таких, например, как стадион им. С. Кирова и Речной вокзал. Не хотелось бы пополнять этот список», – подчеркнул он. Многим не понравился внешний облик сооружения. По мнению **главы архитектурной мастерской «Б2» Феликса Буянова**, он напоминает «перебинтованную стеклянную банку». Среди предложений было также проведение открытого конкурса на эскиз здания. Высказывалось пожелание увидеть полный проект комплекса

(напомним, в рамках заявленного инвестпроекта часть окружающей территории предполагается застроить жильем). Говорилось о необходимости реконструкции Парка Победы, не рассчитанного на нагрузку в 20 тыс. болельщиков. Предлагалось вынести проект «куда-нибудь на намыв». **Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев** по ряду положений выступил в защиту проекта. Он отметил, в частности, что конструкции существующего СКК, согласно исследованию 1998 года, находятся в предаварийном состоянии – и, соответственно, решение о демонтаже оправданно. Отсутствие конкурса, по словам чиновника, связано с необходимостью ускорить процесс, чтобы успеть завершить строительство к 2023 году. Тем не менее, члены Градсовета решили, что проекту необходима серьезная переработка, согласовав, впрочем, повышение объекта до 45 м.

Без идеала

Мария Мельникова / Подведены итоги конкурса «Парковая линия» – на лучшую концепцию благоустройства пешеходных зон и общественных пространств в южной части намыва на Васильевском острове. ➔

Победителей оказалось четыре, а не три, как планировалось изначально, однако «Группа ЛСР» так и не получила архитектурный проект своей мечты.

«Группа ЛСР» намерена намыть 80 га земли в рамках проекта «Морской фасад». Полностью работы будут завершены в 2019 году. К 2028 году девелопер планирует возвести на новых землях 500 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости, а также двухкилометровую зону отдыха вдоль набережной для привлечения жителей не только Васильевского острова, но и всего города. Именно для проектирования зоны отдыха компания и решила провести конкурс. Идею поддержал вице-губернатор Петербурга Игорь Албин.

Конкурс был объявлен в сентябре 2018 года. Перед архитекторами ставилась масштабная задача – подготовить проект благоустройства и ландшафтную организацию территории набережной с созданием общественного паркового пространства. Изначально предполагалось, что вдоль береговой линии будет проложена автомагистраль, но компания отказалась от этой идеи. Архитектурное решение должно включать в себя пешеходные и велодорожки, рекреационные зоны, элементы тематического и паркового дизайна, наружное освещение, спортивные и детские площадки, а также продуманную стратегию озеленения. По замыслу «Группы ЛСР», в будущем локация должна

Фото: Никита Нерочков



«Группа ЛСР» намерена построить на намыве 500 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости

оказаться в числе наиболее посещаемых рекреационных общественных пространств Петербурга, а также подарить городу еще одну набережную.

На конкурс было представлено девять проектов. «Группа ЛСР» рассчитывала, что победителей будет трое, однако жюри не смогло отсечь один проект и третье место поделили между собой бюро «Б2» и архитектурная мастерская «Витрувий

и сыновья». «Серебро» досталось бюро «А.Лен», первое же место занял проект «Студии 44».

Проект-победитель представляет собой, как выразился его архитектор **Антон Яр-Скрябин**, «ожерелье разных типов парков». Ожерелье составят цветочный лабиринт, шахматный дворик, площадки для разных видов спорта (баскетбол, волейбол, бадминтон, гимнастика, йога,

зона с тренажерами для силовых и кардио-нагрузок), зона цветоводства и огородничества, детский городок, сады и колоннады-трельяжи, имеющие спуски к воде. В колоннады органично встроены модули различного функционального назначения: инфопойнты, стрит-фуд, пункты проката, туалеты и прочее. «Наполнение парков – вопрос обсуждаемый. Единственное, мы считаем, что локации с наиболее шумными видами активности должны быть сосредоточены в центре территории», – пояснил Антон Яр-Скрябин.

Реперными элементами всего пространства станут три площади: соборная с церковью, спортивно-зрелищная и ярмарочная для массовых праздников.

Тем не менее, жюри конкурса подчеркнуло, что проект-победитель не идеален. **Заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Лариса Канунникова** отметила, что во всех представленных работах были интересные решения. «Мы надеемся, что заказчик синтезирует все эти четыре проекта, выберет лучшие решения и на их основе создаст свой проект», – добавил **руководитель компании «Урбис-СПб» Олег Харченко**.

«Группа ЛСР» намерена реализовать проект за свой счет, однако требуемый объем инвестиций пока не озвучен. На ПМЭФ-2018 при обсуждении проекта называлась цифра в 1,7 млрд рублей. Надо полагать, что стоимость финального проекта точно будет не меньше.

Генеральный директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич сообщил, что реализация проекта начнется в III квартале 2019 года, а завершится примерно к 2028 году. «Это масштабный проект, который мы будем реализовывать в четыре этапа параллельно со строительством жилого комплекса и социальной инфраструктуры» – пояснил он.

БЭСКИТ

- **ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- **ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- **ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- **ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- **РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- **ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- **ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- **ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором "ИДС-1"
- **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, (812) 272-54-42
 e-mail: beskit@mail.ru
 www.beskit-spb.ru

Свидетельство ФСРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков "Союзпроектстрой-Проект"
 Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ЦДС

СТРОИМ
для жизни

cds.spb.ru

Приобретаем:

// земельные участки

// имущественные комплексы

под жилищное строительство
в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области

+7 (931) 308 35 18

KnjazevAV@cds.spb.ru

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

19 ноября

- BIM
- Саморегулирование
- Благоустройство: Освещение новостроек
- Технологии и материалы: Энергоэффективные окна
- Проектирование

3 декабря

- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Высотное строительство
- BIM
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси

26 ноября

- Саморегулирование
- Технологии и материалы: Газобетон
- Охрана строительных площадок
- Индустриальная недвижимость

10 декабря

- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста: Шушары
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Рынок металлопроката

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

Вместе мы можем больше

Лидия Туманцева / В СПбГАСУ на прошлой неделе собрались профессионалы строительной отрасли, чтобы обсудить проблемы качества на конференции, организованной Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний «Союзпетрострой».

Основные вопросы, которые затрагивали в своих выступлениях спикеры мероприятия, проходившего под председательством **и. о. президента, директора «Союзпетростроя» Льва Каплана**, содержали конкретные предложения по повышению качества всех направлений строительного комплекса Санкт-Петербурга. Стоит отметить, что в преддверии XVI конференции было проведено семь тематических круглых столов, на каждом из которых выработан ряд конструктивных предложений, которые были озвучены докладчиками и занесены в итоговую резолюцию конференции.

Так, **председатель КГА Санкт-Петербурга Владимир Григорьев** подчеркнул, что для повышения качества городской среды необходимо проработать возможности регулирования квартирографии строящихся домов, а также законодательно решить вопрос о способе включения в проекты планировки крупных объектов социально-культурного наследия.



В этот раз акценты выступлений высвечивали законодательные пробелы

Вр. и. о. председателя КГИОП Санкт-Петербурга Александр Леонтьев обозначил направления, по которым должна проводиться продуманная политика с выработкой и принятием эффективных решений в сфере реставрации, рассказал о проблемах ценообразования, а также об опыте вовлечения волонтеров из наиболее деятельной части населения

в посильные работы на объектах культурного наследия. Не остались в стороне и изыскатели. **Генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ» Виктор Колядов** предложил профильным СРО запустить механизм контроля качества выполнения инженерных изысканий и «отрезать от профессионального строительного рынка компании-однодневки».

О деятельности Комитета по строительству с отчетным докладом выступил **председатель ведомства Леонид Кулаков**, об обеспечении качества эксплуатации на объектах инфраструктуры пассажирского транспорта рассказал **председатель профильного комитета Александр Головин**, а о том, какие шаги в направлении повышения качества про-

ектирования предпринимает **НОПРИЗ, – вице-президент нацобъединения Александр Гримитлин**.

Не обошли стороной участники конференции и такое важное направление, как контроль качества проектирования и строительства. **И. о. первого заместителя начальника Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга Елена Чеготова** озвучила анализ результатов проверок, наиболее типичные нарушения качества строительства и разработанные меры по усилению контроля качества. В свою очередь, **вице-президент НОЭКС Александр Орт** рассказал о работе негосударственных экспертиз и об итогах месячника качества – 2018.

С конкретными предложениями вышел к участникам конференции и **председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга Андрей Бондарчук**. Среди основных задач он выделил налаживание взаимодействия проектировщиков и представителей Комитета для обеспечения оперативного решения вопросов согласований и усиление организации входного контроля качества используемых материалов на всем этапе жизненного цикла объектов.

Заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструк-

туры Санкт-Петербурга Андрей Семченков рассказал о разработанной Комитетом системе контроля качества. Она направлена на недопущение приемки строительного-монтажных работ, выполненных с нарушением требований проектной, рабочей и действующей нормативно-технической документации, а также на выявление и пресечение нарушений условий госконтрактов подрядчиками. В завершение мероприятия свои практические наработки по повышению качества стройматериалов и услуг по эксплуатации, а также по работе с дольщиками представили **продукт-менеджер Центрального управления группы КНАУФ СНГ Дмитрий Цюрупа, руководитель направления «Девелопмент» АО «ЮИТ Санкт-Петербург» Владимир Шабанов и председатель комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор ГК «Пионер» Юрий Грудин**.

Подводя итоги конференции, Лев Каплан отметил высокий практический уровень внесенных предложений и выразил уверенность в том, что всеобщими усилиями качество строительства в Санкт-Петербурге будет постоянно повышаться. «Вместе мы можем больше», – подчеркнул директор «Союзпетростроя».

XV МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.

ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ

14 ноября 2018

Санкт-Петербург
Park Inn Прибалтийская

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС
<http://www.energoeffekt21.ru>

16+

ЭнергоЭффективность XXI ВЕК

Организаторы: НОЭ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

Генеральный информационный партнер: Строительный

Консорциум ЛОМКА + ТЕПЛО МОНТАЖ

Под крылом Петербурга



В Белом зале Политехнического университета 19 ноября текущего года большим семейным фестивалем завершится цикл информационно-культурных мероприятий для иностранных граждан «Под крылом Петербурга».

Такие мероприятия проводятся Комитетом по межнациональным отношениям и реализации миграционной политики в Санкт-Петербурге уже третий год и помогают иностранным гражданам получать бесплатные консультации по вопросам миграционного законодательства, трудоустройства, образования, социальной и медицинской помощи.

У участников мероприятия будет возможность познакомиться с традициями русского национального чаепития

и посетить выставку народных промыслов. Для маленьких гостей мероприятия будут работать детские интерактивы и мастер-классы.

В концертном зале состоится подведение итогов прошедших в 2018 году мероприятий, на вопросы участников ответят специалисты органов государственной власти и социально ориентированных некоммерческих организаций, после чего состоится праздничный концерт, на котором выступят национальные творческие коллективы.

Фестиваль пройдет по адресу:
Политехническая ул., д. 29, главный корпус,
с 19:00 до 21:00. Справки по телефону: +7(921)552-25-16, Дарья.

Деньги дольщиков – под контролем

Михаил Светлов / В Госдуму внесен законопроект о контроле за целевым использованием денег дольщиков. Власти тем самым пытаются дополнительно защитить покупателей жилья. Но строители говорят, что формулировки документа несовершенны и только путают игроков рынка. ➔

Минстрой подготовил и внес в Госдуму законопроект с новыми поправками в 214-ФЗ «О долевом строительстве». Пока, в соответствии с законом, застройщик может использовать деньги дольщиков со своего расчетного счета для оплаты по заключенным в процессе строительства договорам. Но кто и как определяет размер платежей – в законе не сказано. Поправки вносят в ситуацию ясность. Они декларируют, что размер платежей будет устанавливать сам застройщик, исходя из общей суммы собранных денег и пропорционально стоимости каждого проекта строительства.

Кроме того, правительственная инициатива дополняет банкротный закон новой статьей, которая регламентирует особенности банкротства товариществ собственников жилья (ТСЖ).

Разработчики поправок уверены, что те позволят усилить контроль за целевым использованием денег дольщиков и повысить гарантии защиты их прав. «Этот законопроект направлен на совершенствование законодательства о долевом строительстве и является следующим этапом жилищной реформы», – заявил «Строительному Еженедельнику» **председатель Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным**

отношениям Николай Николаев. Но, по его словам, пока в проекте закона отражено не много вопросов из тех, что ставились ранее, обсуждались и должны быть отрегулированы.

«Похоже, что документ надо будет серьезно дорабатывать на площадке нашего комитета. Нужно максимально убрать все барьеры, которые стоят на пути перехода застройщиков на новую модель финансирования через эскроу-счета. Это и вопросы банковского проектного финансирования, и вопросы создания единой контрольно-надзорной вертикали в сфере жилищного строительства, и вопросы наделения Фонда защиты прав дольщиков возможностью не только финансировать достройку проблемных объектов, но и самостоятельно их достраивать», – сообщил Николай Николаев.

Участники рынка считают, что новые поправки в 214-ФЗ только усугубят и без того сложную ситуацию в отрасли. «В 214-ФЗ есть гораздо более серьезные проблемы, чем та, которой посвящены данные поправки. И внимание к мелочам на фоне общей серьезной проблемы немного удручает. Слабую надежду дает уже прозвучавшее заявление депутатов, что они дополняют этот законопроект решениями, принятыми по результатам

многочисленных обсуждений, и исправят все допущенные ошибки. Но пока не увидим результат, загадывать не стоит. Что касается предложенных в законопроекте формулировок, то они далеки от совершенства. С одной стороны, сказано, что размер расходов застройщик определяет самостоятельно. И тут же говорится, что они должны быть пропорциональны стоимости строительства конкретного объекта. То есть, по сути, никакой самостоятельности у строителя и в помине нет. И предложенная формулировка ситуацию не улучшит», – отмечает **партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов**.

«Закон в нынешнем виде рушит строительный рынок и банкротит его игроков. Процветает потребительский экстремизм, и массово закупаются проекты на стадии ввода. А законотворцы продолжают искать в 214-ФЗ блок, который ни на что не влияют, и только путают людей. Понимаю, что товарищам в Министерстве и в Госдуме нужно создать видимость работы, чтобы оправдать свое существование. Но подобные инициативы, с учетом рыночного контекста, выглядят очень цинично. Это как мертвому припарки», – говорит один из петербургских застройщиков.

мнение



Марк Лернер,
генеральный
директор компании
«Петрополь»:

➔ – Первая поправка – это техническая формальность, которая касается только платежей по договорам в проектах комплексного освоения территорий со множеством строящихся объектов. Это введено чисто для банковского контроля платежей, на переходный период. А к проектам с эскроу-счетами это вообще не будет применимо. Гораздо интереснее вторая поправка про ответственность. Сейчас 214-ФЗ содержит поистине пугающую норму о том, что лицо (в том числе бенефициарный владелец), имеющее фактическую возможность определять действия застройщика и давать ему указания, несет солидарную ответственность с застройщиком за ущерб, причиненный дольщикам. Об этом много говорили и писали. Норма в таком виде позволяет любому дольщику обращаться с иском не к застройщику, а сразу к собственнику бизнеса напрямую и по любому поводу. Правительство одумалось и меняет «солидарную» на «субсидиарную», то есть иск к собственнику возможен лишь при недостаточности имущества застройщика.

Первый шаг сделан

Лидия Туманцева / В развитии микроэнергетики и возобновляемых источников энергии (ВИЭ) сделан еще один шаг: в начале ноября текущего года в Государственную Думу внесен законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «Об электроэнергетике» в части развития микрогенерации».

Суть новеллы законодательства в том, что владельцы объектов по производству электроэнергии мощностью до 15 кВт смогут продавать по среднеоптовой цене излишки выработанной энергии генерирующим компаниям на розничных рынках. Законопроект разъясняет само понятие «объект микроэнергетики» и критерии, по которым различные объекты, вырабатывающие энергию, смогут быть к ним причисленными. Таких критериев два: мощность до 15 кВт и назначение вырабатываемой энергии – для обеспечения собственных бытовых или производственных нужд. Стоит подчеркнуть, что источник выработки энергии – возобновляемый или не возобновляемый – критерием не является. При редакции законопроекта рассматривалось два направления решения вопроса сбыта выработанной на объектах микрогенерации энергии. Первый – продажа, второй – взаимозачет.

С точки зрения владельцев объектов микроэнергетики, второй вариант выглядел более эффективным для стимуляции развития данного способа генерации, да и законодательно регулировать сальдирование было бы проще, так как при использовании взаимозачета требуется лишь один счетчик, показывающий разницу между объемами взятой и поставленной в сеть электроэнергии. Но предлагаемый норматив утверждает первый вариант, то есть продажу. В целях создания правовых механизмов для развития микрогенерации Минэнерго вырабатывает предложения по льготному присоединению объектов микроэнергетики к сетям генерирующих компаний и механизм данного присоединения. Сейчас можно определенно сказать лишь о том, что объекты микроэнергетики, подключенные к общей сети, смогут работать без дорогостоящих систем накопления энергии, что значительно снизит срок их окупаемости по сравнению с полностью автономными системами энергоснабжения. К слову, по мнению профессионалов, отдельные безаккумуляторные системы, соединенные с сетью, характеризуются большей производительностью и меньшими эксплуатационными расходами. С практической точки зрения, нововведения пригодятся не

только частным домовладельцам, но и девелоперам, и управляющим компаниям. «Закон определяет норму мощности, но оставляет варианты по количеству объектов микроэнергетики, которые могут находиться в собственности одного лица: сколько угодно, – комментирует **управляющий партнер MITSAN Consulting Дмитрий Желнин**. – Собственниками же могут быть и физические, и юридические лица. Поэтому если в строящемся, к примеру, коттеджном поселке у каждого объекта стоит свой энергоисточник мощностью до 15 кВт, то оформив на каждый из них договор присоединения, поставив отдельный прибор учета, девелопер или управляющая компания смогут присоединиться к сетям на льготных условиях. Далее подобные договоры после продажи коттеджа можно переоформить уже на физические лица без повторной оплаты присоединения». Еще один важный момент, также предусмотренный законопроектом: продажа излишков, выработанных объектами микрогенерации, согласно нормативу, не будет считаться предпринимательской деятельностью. То есть налогом сделка облагаться не должна. Однако на обсуждении сейчас находится встречный проект «О внесении изменений в главу 23 части второй Нало-

гового кодекса Российской Федерации», подготовленный Министерством финансов РФ, предусматривающий вместо полной и безусловной отмены налогообложения физических лиц ограничение сделки по сумме (не более 30 тыс. рублей) и по сроку действия – не более 5 лет. Также остаются пока нерешенными вопросы, касающиеся механизма расчета оплаты за мощность, – как и в каком размере будет учитываться коэффициент использования установленной мощности. Кроме этого необходимо законодательно определить порядок оформления отношений между владельцами объектов микрогенерации и энергосбытовыми компаниями на розничных рынках. Поэтому принятие законопроекта предполагает разработку ряда подзаконных актов, которые будут регулировать и эти вопросы.

КСТАТИ

Этот и другие вопросы будут обсуждаться в рамках деловой программы юбилейного – XV – Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления», который состоится 14 ноября 2018 года в гостинице «Park Inn Прибалтийская».



НОВОСТИ

Ленобласть направит в Минстрой предложения по развитию ИЖС

Комитет по строительству Ленобласти разработает и направит предложения по развитию и поддержке индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в регионе. Такое поручение было дано на селекторном совещании Министерства строительства и ЖКХ России с представителями субъектов РФ.

Поручение касалось регионов с самыми высокими объемами строительства многоквартирного жилья: Московской области, Санкт-Петербурга, Краснодарского края и Ленинградской области. Была отмечена необходимость развития и поддержки ИЖС, малоэтажного жилья и таунхаусов. «В Ленобласти частные дома составляют приблизительно треть от всего объема сдаваемого жилья. С января по октябрь в регионе введено почти 2,2 млн кв. м, из которых ИЖС составляет примерно 750 тыс. кв. м. Это хороший объем, и мы заинтересованы в росте показателя», – сказал заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. Он отметил, что среди мер поддержки ИЖС могут быть распространение ипотечных кредитов на строительство данного типа жилья, субсидирование подключения домов к сетям и коммуникациям и др. Добавим, власти РФ намерены уделять особое внимание развитию ИЖС. «Надо способствовать строительству от полу-миллиона до миллиона индивидуальных домов в год», – заявил премьер-министр РФ Дмитрий Медведев.

Евгения Климова: «Блокчейн изменит будущее банков и застройщиков»

Максим Еланский / Райффайзенбанк впервые в России и в мире выпустил электронную закладную, запись о которой хранится в блокчейн-реестре. Инновационное решение не только упростит работу банка с ипотечными заемщиками, но и оптимизирует взаимодействие кредитной организации с другими участниками рынка, в том числе и с застройщиками. ➔

Начальник отдела депозитарного обслуживания Райффайзенбанка Евгения Климова рассказала «Строительному Еженедельнику» о сути и преимуществах использования новой технологии.

Фото: РБК

– **Евгения, почему Райффайзенбанк принял решение выпустить электронную закладную, причем с использованием технологии блокчейн?**

– С 1 июля 2018 года, согласно поправкам в ФЗ «Об ипотеке», в оборот были введены электронные закладные. Бездокументарный вид ценной бумаги является первым этапом перехода на полный электронный документооборот в сегменте ипотечного кредитования. Действующим законодательством определено, что электронная закладная должна храниться в депозитарии, то есть в электронном хранилище ценных бумаг.

Еще до принятия данных поправок Центробанк, Минэкономразвития, ряд российских банков, в том числе и Райффайзенбанк, вошли в рабочую группу Ассоциации ФинТех (АФТ). Она была создана для решения вопросов внедрения новых технологических решений в финансовом секторе, в том числе для реализации проекта по разработке децентрализованной депозитарной системы (ДДС) хранения данных об электронных закладных. Было решено создать ДДС на отечественной блокчейн-платформе «Мастерчейн», так как технология распределенных реестров эффективно решает вопросы взаимодействия всех участников банковского рынка и отвечает всем требованиям безопасности хранения информации.

– **В чем отличия «Мастерчейна» от других блокчейн-платформ?**

– «Мастерчейн» полностью соответствует российскому законодательству, в том числе работает над внедрением отечественной криптографии. Предполагается, что платформа в ближайшее время станет составной частью единой финансовой системы нового поколения, в которой будут учитываться не только ипотечные сделки, но и другие банковские и межбанковские операции.

Немаловажно, что «Мастерчейн» – это закрытая платформа. Информация по ней проходит по защищенным каналам. В частности, участники ДДС имеют доступ только к тем электронным закладным, которые переданы им на учет и хранение.

– **Можно ли говорить, что Райффайзенбанк стал пионером в выпуске электронной закладной с задействованием блокчейна?**

– Это действительно так. Причем, Райффайзенбанк был первым не только в России, но и в мире. Есть компании, использующие блокчейн для каких-то своих внутренних процессов, но банков, задействовавших на промышленном уровне данную технологию для хранения информации о ценных бумагах, по нашим данным, пока нет.

– **Как выстроен процесс выпуска и дальнейшего использования электронной закладной и в чем ее преимущества в сравнении с бумажной?**



– Электронная закладная создается при оформлении ипотечного кредита, подписывается электронной подписью заемщика (залогодателя). По специальным защищенным каналам документ передается сначала в Росреестр для регистрации, затем – в депозитарий банка, который является одним из узлов блокчейн-сети. В реестре-блокчейне создается токен с базовой информацией о закладной. Все операции происходят почти автоматически с минимальным участием человека.

Как для банка, так и для клиента электронная автоматизация существенно

введены в оборот электронные закладные, действующее депозитарное законодательство вообще не предусматривало учет таких ценных бумаг.

Тем не менее, сейчас Центробанк такие пробелы активно устраняет. Им уже подготовлен документ, регулирующий учет электронных закладных, который вскоре должен быть принят. Пока банки, занимающиеся пилотными проектами с электронными закладными, получают от ЦБ РФ разъяснения, как корректно вести учет по таким сделкам и не нарушать законодательство.

К концу следующего года использование электронных закладных примет промышленные масштабы

ускоряет процесс регистрации закладной. Человеку не нужно обращаться в МФЦ или Росреестр за документами для оформления ипотечной сделки или снятия обременения с недвижимости, а затем относить их в банк.

Кроме того, с банка снимается нагрузка по учету и хранению бумажной закладной, а это значит, что и операционные риски снижаются. Немаловажно и то, что хранение информации на блокчейн-платформе помогает упростить секьюритизацию ипотечных закладных.

– **На Ваш взгляд, есть ли необходимость какого-то дополнительного законодательного регулирования операций, связанных с блокчейном?**

– В банковском законодательстве есть пробелы. В частности, когда уже были

– **Намерены ли вы технологию блокчейн применять в других своих сервисах?**

– Конечно, ведь блокчейн выводит работу банковских сервисов на новый технологичный уровень. Райффайзенбанк совместно с ФинТехом ведут разработки по использованию технологии блокчейн в процессе выпуска банковских гарантий и аккредитивов, а также в осуществлении денежных переводов. Отмечу, что в 2017 году Райффайзенбанк осуществил первую сделку с использованием блокчейна, по размещению рублевых облигаций.

На мой взгляд, блокчейном в банковских сервисах в ближайшее время заинтересуются и застройщики. Тем более, что электронная закладная затрагивает и их деятельность. Ожидается, что полностью станет электронным отчет оценщика, а также документооборот с другими представителями рынка недвижимости.

– **Можно ли говорить о том, что пока блокчейн несколько непонятен для обычных граждан? Нужно ли как-то данную технологию популяризировать?**

– Скорее, нужно объяснение клиентам, что из себя данный инструмент представляет, как он работает. К сожалению, пока технологию блокчейн многие связывают только с криптовалютами, что, конечно, в корне неправильно. Но, думаю, что ситуация изменится в скором будущем. Тем более, что клиенты достаточно быстро поймут все преимущества использования новой современной технологии, которая ускоряет проведение сделки и отвечает всем параметрам безопасности.

Пульс на набережной

Михаил Светлов / Компания Setl City приступила к застройке территории предприятия «Пигмент». На его месте появится ЖК «Pulse на набережной». Инвестиции в проект, по оценке экспертов, могут превысить 30 млрд рублей. ➔

Компания Setl City, входящая в холдинг Setl Group, начала строительство ЖК «Pulse на набережной» на бывшем участке завода «Пигмент», севернее Архивной улицы в Невском районе Петербурга.

Проект будет реализован в пять очередей. Первая из них (три корпуса высотой 14-15 этажей и детсад с бассейном в северной части квартала) должна быть сдана в конце 2020 года. А общая площадь жилья в ЖК «Pulse на набережной» составит около 350 тыс. кв. м при максимальной высоте застройки в 25 этажей (такую высоту будут иметь три жилые доминанты в центре квартала). Там же построят школу, четыре детсада и подземные паркинги.

«Мы взяли на себя обязательства по сохранению двух объектов культурного наследия на участке. Это старое здание Киновиевского ультрамаринового завода с дымовой трубой, а также особняк Веge. В ближайшее время мы выберем подрядчика работ по сохранению этих объектов наследия и направим проект в КГИОП. Работы начнутся до конца этого года», – сообщили «Строительному Еженедельнику» в Setl City.

Инвестиции в проект не раскрываются. По оценке **коммерческого директора ГК Docklands development Екатерины Запорожченко**, для реализации проекта такого масштаба потребуется 29–32 млрд рублей.

Напомним, что участки завода «Пигмент» (два «пятна» площадью 22,5 и 3,2 га) перешли в собственность Setl Group в начале этого года. За это компания, по экспертным оценкам, заплатила около 3 млрд рублей. Завершить развитие территории девелопер планирует за 5 лет.

На всем протяжении Октябрьской набережной возводится почти 2 млн кв. м жилья. А в Невском районе, где осущест-



Участки завода «Пигмент» перешли в собственность Setl Group в начале этого года

вляется проект, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», сейчас реализуется 15 жилых комплексов совокупной площадью 768 тыс. кв. м (в том числе 53% приходится на Октябрьскую набережную), из них в продаже находятся 309 тыс. кв. м (6% в объеме предложения в целом по агломерации). На Октябрьской набережной – более 200 тыс. кв. м.

«Все объекты в Невском районе относятся к сегменту «масс-маркет». Средняя стоимость «квадрата» при стопроцентной оплате в этом районе составляет 102,1 тыс. рублей за 1 кв. м, что соответствует среднему городскому уровню цен», – говорит **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

По ее словам, район обладает хорошо развитой социальной, коммерческой

и транспортной инфраструктурой, особенно его правобережная часть. «Сегодня интенсивное жилищное строительство в районе ведется на территориях, ранее принадлежавших промышленным предприятиям. Именно проекты редевелопмента будут самыми перспективными в этой локации в течение ближайших лет», – уверена эксперт.

С ней согласен **директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев**: «Редевелопмент промышленных площадок позволяет повысить общий уровень этого района, что приводит к росту спроса на жилье в уже строящихся жилых комплексах. Интерес покупателей к проектам в этом месте остается стабильно высоким. Недаром проект на Октябрьской является лидером продаж среди объектов нашей компании».

Маленький дом для бизнеса

Михаил Светлов / Бизнес-центр на улице Радищева выставлен на продажу за долги собственника. Актив оценен в 133,6 млн рублей. Эксперты считают, что недвижимость недооценили. По прогнозу, она может подорожать в процессе торга на 10–15%.

Бизнес-центр в самом центре Петербурга, на ул. Радищева, 39, недалеко от «Парадного квартала», выставлен на торги вместе с земельным участком. Площадь бизнес-центра класса В – 2,5 тыс. кв. м (арендопригодная – 1,7 тыс. кв. м), а участка – 0,34 га. Это здание – памятник регионального значения, приспособленный под офисы в 2009 году после капитального ремонта. Имущество принадлежало ООО «Алкор Текнолоджиз инк». В начале 2018 года компанию признали банкротом из-за долга по кредиту банка «Таврический», который она взяла в 2013 году и не смогла обслуживать. Продажа недвижимости – этап банкрот-

ного процесса. Торги пройдут 14 декабря текущего года на Балтийской электронной площадке. Имущество оценено к аукциону в 133,6 млн рублей. Эксперты считают, что недвижимость оценили очень скромно. «Для подобного объекта цена выглядит крайне интересно: обычно такие лоты торгуются выше 60 тыс. рублей за 1 кв. м (в данном случае заявлено 53,7 тыс. рублей). Низкая цена может быть обусловлена необхо-

димостью капремонта или обременениями. Но с учетом локации стоит ждать повышения цены в ходе торгов (если до рыночного уровня – то на 10–15%). Единственным минусом может стать отсутствие парковки», – говорит **управляющий директор центра развития недвижимости Bescar Asset Management Ольга Шарыгина**.

С коллегой согласен и **руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank**



St Petersburg Игорь Кокорев:

«Стартовая цена невысокая. А бизнес-центр сравнительно небольшой и располагается в центре города – такой объект может привлечь широкий круг инвесторов, от частных инвесторов до крупных компаний – конечных пользователей».

«Поскольку здание находится в закрытом дворе и рядом с крупным жилым кварталом, оно больше подходит под медицинский центр. Но, скорее всего, сохранит офисно-административную функцию», – считает **руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев**.

АСН **инфо**
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **Глава Банка России Эльвира Набиуллина призвала «не бояться» возможного небольшого повышения ключевой ставки, так как «в будущем снижается вероятность ее значительного повышения».** «Мы живем в условиях серьезного внешнего давления, наша задача – не дать этому давлению сдерживать экономическое развитие страны. В этих обстоятельствах не стоит бояться таких шагов, как некоторое повышение ключевой ставки», – заявила она. По словам Эльвиры Набиуллиной, оперативная реакция ЦБ ограничивает рост инфляционных рисков и создает условия для смягчения монетарной политики в 2019–2020 годах. «Оперативное повышение ставки снижает вероятность ее более значительного повышения в будущем», – подчеркнула она.

➔ **Минстрой России подготовил проект изменений в Градкодкс РФ и отдельные законодательные акты в части стандартизации государственных и муниципальных услуг в сфере градостроительной деятельности.**

В настоящее время только 75% муниципальных образований обеспечивают соответствие местной нормативной базы федеральному законодательству в сфере строительства. Противоречия касаются, в частности, расширения установленного законом перечня документов, необходимых для предоставления услуг и расширения числа оснований для отказа заявителям.

Для исправления положения Минстрой предлагает внести изменения в законодательство, предусмотрев утверждение нормативных актов, устанавливающих порядок, условия и результат предоставления госуслуг.

➔ **Девелопер, участвующих в расселении аварийного жилья в рамках развития застроенных территорий, необходимо освободить от нагрузки по строительству социальной инфраструктуры.**

Об этом заявил глава Минстроя России Владимир Якушев. По его словам, сейчас институт развития застроенных территорий работает не очень хорошо. Из-за дополнительных обязательств по социальной инфраструктуре проекты становятся невыгодны инвесторам, рассказал министр, подчеркнув, что их необходимо либо освободить от дополнительной соцнагрузки, либо дополнительно стимулировать субсидиями.

«Эти механизмы мы сейчас прорабатываем. Мы предлагаем, чтобы те инвесторы, которые будут заходить на застроенные территории, имели бы возможность получить, в том числе из Фонда содействия реформированию ЖКХ, субсидию на освоение этого участка», – считает Владимир Якушев.

➔ **В Госдуму РФ внесен законопроект по снижению требований к общему трудовому стажу по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства с 10 до 5 лет.**

Проектом также предусматривается предоставление возможности работникам, имеющим среднее профессиональное образование и общий трудовой стаж по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства не менее чем 10 лет, быть включенными в национальные реестры специалистов.

Сергей Макаров: «Воссоздание утраченных шедевров Петербурга продолжится»

Михаил Кулыбин / Старейшему в России ведомству по охране объектов исторического наследия исполняется 100 лет. Об истории КГИОП, актуальных задачах сегодняшнего дня и планах на будущее «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга Сергей Макаров. ➔

– **Сергей Владимирович, КГИОП исполняется 100 лет. Напомните, пожалуйста, основные вехи исторического пути ведомства.**

– Первое государственное ведомство, задачей которого стала охрана наследия, появилось только после революции. Это непосредственно связано с тем, что появилась острая необходимость в защите объектов, национализированных в ходе революционных событий.

Структуры-«предки» КГИОП на протяжении всей своей вековой истории занимались делом огромной, я бы сказал, общенациональной важности. Рассказать обо всем совершенно невозможно. За это столетие выполнена просто фантастическая работа. Но я бы выделил три важнейшие, на мой взгляд, вехи (или, скорее, эпохи) в истории ведомства.

Первая из них связана с самим созданием в 1918 году Отдела по охране, учету и регистрации памятников искусства и старины – самого первого прямого «предка» КГИОП. Необходимо оценить гражданское и профессиональное мужество людей, которые в период революционного смятения, потрясения и крушения всех социальных основ старого общества, проявлений откровенного вандализма встали на защиту исторического наследия.

И ведь варварское отношение к памятникам было свойственно не только необразованным слоям населения. Были целые объединения нового, революционного искусства, теоретически обосновывавшие необходимость физического уничтожения «старья». Как иллюстрацию можно припомнить стихи Владимира Маяковского, написанные как раз в 1918 году:

Белогвардейца найдите – и к стенке.

А Рафаэля забыли?

Забыли Растрелли вы?

Время пулям по стенке музеев тенькать.

Стодоймовками глоток

старье расстреливай!

И такие настроения были весьма распространены – более того, находились, выражаясь современным языком, в мейнстриме тогдашних общественных трендов. Немало мужества необходимо было тем, кто противопоставил себя этому валу, старался сохранить наследие. Конечно, возможности в этом отношении в после-революционный период были весьма ограничены. Защищать памятники (и особенно храмы) было даже небезопасно. Поэтому с большим уважением мы должны относиться к тем, кто в это сложное время делал, что мог, для сохранения исторической памяти.

– **Вторая веха – это, наверное, послевоенное восстановление объектов наследия, особенно пригородных?**

– Конечно. Ситуация на некоторых из них была просто катастрофическая, многим казалось, что все погибло безвозвратно и восстановить уже ничего невозможно. Но нашлись люди, которые не опустили руки.

Кстати, бюст одного из них – Николая Николаевича Белехова – в будущем году мы планируем установить в здании КГИОП. Именно он руководил маскировкой объектов наследия во время войны. Именно под его руководством и по его

инициативе начались послевоенные широкомасштабные ремонтно-восстановительные работы, в том числе и в разрушенных пригородных дворцах-музеях. И во многом именно благодаря ему на уровне правительства страны было принято решение о необходимости воссоздания объектов, находившихся в руинированном состоянии, – и это сразу после войны, на фоне всеобщей разрухи и нехватки порой самого необходимого!

– **Ну а третья эпоха?**

– Может быть, это несколько нескромно, но, на мой взгляд, это новейшая история и современная деятельность КГИОП. С конца 1980-х годов произошло множество важнейших событий в сфере охраны наследия. В 1988 году утвержден проект зон охраны центральных районов города, который законодательно закрепил границы объединенной охранной зоны центра, площадь которой составила 3768 га. В 1990 году в Список всемирного наследия ЮНЕСКО включен объект «Исторический центр Ленинграда и связанные с ним группы памятников». В 1996 году КГИОП стал самостоятельной структурой в составе Правительства Петербурга. Наконец, в 2005 году впервые в городе была утверждена Петербургская стратегия сохранения культурного наследия.

КГИОП на протяжении всей своей вековой истории занимался делом общенациональной важности

Новая правовая ситуация значительно расширила полномочия КГИОП в деле охраны исторических объектов. Кроме того, после снятия идеологических ограничений мы наконец смогли заняться спасением и реставрацией культовых зданий.

– **Исторически подход специалистов Северной столицы к реставрации отличался от московского: памятники не только сохранялись, но и восстанавливались. Сегодня предлагается ряд таких проектов. Какие из них, на Ваш взгляд, могут быть реализованы?**

– Думаю, что воссоздание утраченных шедевров Петербурга продолжится, хотя, на мой взгляд, не все инициативы, существующие в этой сфере, могут быть реализованы на практике.

Начать надо с того, что в 820-м городском законе есть перечень утраченных градостроительных доминант, рекомендуемых к воссозданию. Это тоже печальное советское прошлое, когда по идеологическим соображениям сносились очень ценные не только с архитектурной или культовой точек зрения, но и в смысле градостроительного облика города доминанты.

Например, колокольня Новодевичьего монастыря, которая была уничтожена при расширении Московского проспекта. Потом, правда, выяснилось, что расширению она не особо и мешала. Как бы то ни было, сейчас стоит вопрос о ее воссоздании, он даже рассматривался на Совете по сохранению культурного наследия.

Эта колокольня высотой более 50 м была не только памятником архитектуры, но и важнейшей доминантой проспекта. Проект предполагает воссоздание объекта на небюджетные деньги, и я надеюсь, что его удастся реализовать.

Еще один объект – Введенская церковь напротив Витебского вокзала, которая была снесена в 1930-е годы. Уже проведены исследования, обнаружен фундамент храма. Восстановить его в точности вряд ли возможно: Загородный проспект расширился и подошел вплотную к месту расположения церкви. Проблему можно решить, если сделать вход с другой стороны, это вполне осуществимо.

Уже полным ходом идет воссоздание храма Рождества на Песках – тоже потрясающей красоты объект XVIII века, снесенный в 1934 году. Мы согласовали проект его восстановления на прежнем месте. К счастью, нашлись спонсоры, обеспечившие финансирование, сейчас «коробка» храма уже почти готова. В будущем году должна начаться отделка, так что уже довольно скоро мы сможем увидеть возрожденный шедевр. Следующее, что нужно сделать, – вернуть Советским улицам имя Рождественских, ведь названы они были именно по воссоздаваемому храму. Соответствующее решение уже принято Топонимической комиссией,

и надеюсь, в ближайшее время оно будет исполнено. Я живу в том районе и очень поддерживаю переименование.

– **Какие аспекты охраны объектов наследия, на Ваш взгляд, наиболее актуальны сегодня?**

– Помимо непосредственно реставрационной деятельности, сейчас идет активная работа по целому ряду направлений. Это и законодательное урегулирование взаимоотношений с ЮНЕСКО, и расширение сотрудничества с волонтерами и общественными организациями, ставящими своей целью сохранение наследия, и расширение международной кооперации в этой сфере.

Я остановился бы на двух очень актуальных, на мой взгляд, вопросах. Первый из них связан с необходимыми законодательными изменениями. Если 15-20 лет назад требования к собственникам или пользователям объектов наследия были недостаточными, то сейчас в некоторых вопросах они стали избыточно жесткими. Подчеркну: речь не идет об откате от охраны: если объект признан памятником, должны действовать защитные ограничения. Просто не надо перегибать палку.

Если речь идет о сложной работе по ценному объекту – да, процедура согласования проекта должна быть очень строгой. Но если вопрос в перепланировке помещения в историческом здании с демонстражом перегородки, поставленной в советское время, или в проведении малярных работ, то совершенно неясно, зачем для



этого разрабатывать проект, проводить историко-культурную экспертизу, которая стоит в три раза дороже проекта, и получать согласование в КГИОП. Совершенно неразумно предъявлять к работам принципиально разной важности и сложности одинаковые требования.

Вот эти избыточные обременения мы предлагаем упразднить. Этот вопрос мы обсуждаем с Минкультуры РФ, и сейчас в целом достигнуто взаимопонимание.

Вторым важнейшим на данный момент вопросом является реализация программы «Рубль за метр». Для нее мы с Комитетом имущественных отношений Петербурга отобрали восемь первоочередных объектов. Два из них (Оранжерея в Петергофе и Императорский павильон вокзала в Царском Селе) будут выставлены на торги уже до конца этого года. Посмотрим, какой будет интерес у инвесторов. С другой стороны – для КГИОП это тоже вызов: сроки работ ожидаются небольшие (2 года – на подготовку проекта, 5 лет – на его реализацию). Это очень важная программа, и на нас лежит ответственность по сопровождению проектов. Мы, как и инвесторы, заинтересованы в соблюдении сроков. От успеха реализации пилотных проектов во многом зависит судьба всей программы.

– **Юбилей – время не только подводить итоги, но и строить планы на будущее. Какие Вы видите перспективные задачи для ведомства?**

– В этом году заканчивается трехлетняя программа реставрации в городе, и КГИОП уже подготовил следующую – на 2019–2021 годы. Часть объектов перешла туда из текущей программы, но есть и ряд новых, знаковых для города объектов. Перечень пока огласить не могу, поскольку он еще окончательно не согласован. Скажу лишь, что суммарно он будет включать порядка 80 объектов.

Также у нас в планах серьезная корректировка 820-го закона о зонах охраны объектов наследия на территории города. Разработан график, в соответствии с которым в 2020 году ЗакСом должна быть принята новая версия документа. В ней будут откорректированы имеющиеся зоны охраны и установлены новые.

Большая работа нами намечена в сфере цифровизации деятельности КГИОП, перехода к работе в Единой системе строительного комплекса Петербурга. Мы уже перевели часть услуг в ЕССК, и этот процесс получит продолжение. Также планируется оцифровать наш гигантский архив.

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



ФОТО: АРХИВ КГИОП



Екатерининский дворец. Работы по воссозданию плафона Большого зала. Фото начало 1970х годов

КГИОП: 100 лет на страже наследия

История КГИОП включает множество событий, имеющих непреходящее значение для дела сохранения и реставрации национального исторического наследия в Северной столице. «Строительный Еженедельник» отобрал важнейшие даты в вековом жизненном пути ведомства. ➔

1918 год. 21 марта в Петрограде была создана Коллегия по делам музеев и охране памятников искусства и старины Наркомата просвещения во главе с Г. С. Ятмановым. В ноябре в связи с реорганизацией она была переименована в Отдел по охране, учету и регистрации памятников искусства и старины.

1935 год. Одним из важных итогов работы Отдела стало утверждение Президиумом ВЦИК в марте списка памятников, состоящих под государственной охраной. Первый юридически значимый список насчитывал 201 охраняемый государством объект.

1936 год. В структуре Управления по делам искусств Ленгорисполкома был создан Отдел по охране памятников. Во главе стоял А. В. Победоносцев, его заместителем был назначен Н. Н. Белехов.

1941 год. 25 июня, то есть уже на 4-й день войны, был утвержден план мероприятий по защите городских монументов и садово-парковой скульптуры, подготовленный Отделом по охране памятников. Предложения по маскировке золотых куполов и шпилей зданий-памятников, служивших ориентирами для вражеских обстрелов, Отдел представил уже к 1 июля. В сентябре были организованы аварийно-восстановительные мастерские Управления по делам искусств Ленгорисполкома, в октябре – производственные мастерские при Музее городской скульптуры.



Реставрация фасадов Таврического дворца. Штукатурные работы. 1949 год

1942 год. Уже с весны начались ремонтно-восстановительные работы на зданиях-памятниках города.

1943 год. 29 марта Государственный Комитет Обороны СССР принял Постановление «О первоочередных мероприятиях по восстановлению промышленности и городского хозяйства Ленинграда». Начинаясь новый этап восстановления и реставрации памятников города. 21 ноября было принято решение об организации городского Управления по делам архитектуры, в структуре которого создавалась Государственная инспекция по охране памятников (ГИОП). Окончательное организационное оформление инспекции произошло уже после снятия блокады Ленинграда.

1944 год. 23 апреля Исполком Ленгорсовета принял Решение № 112-22 «О первоочередных мероприятиях по сохранению пригородных дворцов и парков-музеев», положившее начало их восстановлению.

1967 год. По инициативе и под руководством Б. А. Розадеева была развернута не имевшая аналогов работа ГИОП по комплексному изучению исторической застройки города XVIII – начала XX веков.

1972 год. Решением Ленгорисполкома № 870 от 4 сентября впервые в практике сохранения наследия в СССР была введена система государственной охраны художе-

ственно ценного внутреннего убранства зданий, как состоящих под государственной охраной, так и не отнесенных к числу памятников.

1971–1981 годы. Комиссией Государственной инспекции на учет было принято свыше тысячи зданий исторической застройки города. После принятия Закона СССР от 29 октября 1976 года «Об охране и использовании памятников истории и культуры» эти объекты стали называться «вновь выявленными».

1988 год. Инспекция становится самостоятельным специально уполномоченным органом по охране памятников, выйдя из подчинения Главного архитектурно-планировочного управления. Исполкомом Ленсовета 30 декабря утвержден проект зон охраны центральных районов города, который законодательно закрепил границы объединенной охранной зоны центра, площадь которой составила 3768 га, ввел режимы сохранения для средовой застройки, ограничил реконструкцию и строительство на территории зоны.

Шуваловский дворец. Реставрация плафона Белоколонного зала. 1948 год



Петергоф. Большой дворец. Воссоздание фронтона северного фасада. 1957 год

Это один из основных документов в области регулирования градостроительной деятельности в Петербурге.

1990 год. 12 декабря на 14-й сессии Комитета всемирного наследия был признан общим достоянием человечества и включен в Список всемирного наследия объект «Исторический центр Ленинграда и связанные с ним группы памятников». Необходимость включения объекта в этот список, по мнению экспертов ИКОМОС, была «столь очевидна, что любое подробное обоснование представлялось излишним».

1996 год. Ведомство приобрело свой нынешний организационный статус – стало комитетом в системе исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

1998–2003 годы. Подготовка к 300-летию Петербурга. Обширная реставрационная программа включила практически все архитектурные доминанты центра, самые известные памятники (в первую очередь, занятые учреждениями культуры).

2004 год. Создан Совет по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга, в целях повышения эффективности принятия решений в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

2005 год. В городе началась реализация программы реставрации фасадов исторического центра. В отличие от точечной, объектной реставрации, программа предусматривала обновление целых улиц. 1 ноября Постановлением № 1681 Правительства Петербурга утверждена Стратегия сохранения культурного наследия, разработанная КГИОП под руководством В. А. Дементьевой.

2008 год. Начал проводиться ежегодный конкурс профессионального мастерства «Реставратор года». Организатором выступает Союз реставраторов Петербурга при участии КГИОП. За почетное звание «Лучший реставратор» ежегодно соревнуются студенты реставрационных колледжей и профессиональные реставраторы, работающие в крупнейших профильных компаниях Петербурга и Ленобласти.

2016 год. Стартовал культурно-просветительский социально значимый проект «Открытый город» в сфере популяризации объектов культурного наследия Петербурга, ранее недоступных для свободного посещения или доступных отдельным категориям граждан. Совместно с Союзом реставраторов Петербурга и отделением ВООПИиК разработана программа по привлечению волонтеров к делу сохранения объектов культурного наследия, на базе проекта «Открытый город» организована Школа волонтеров.

2018 год. Начинает работу программа «Рубль за метр». В марте вступил в силу закон, дающий старт программе передачи объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, в аренду по ставке 1 рубль за 1 кв. м.

Сергей Треполенков:

«Главное – найти баланс интересов»



Лев Касов / КГИОП Санкт-Петербурга – первая в России специализированная государственная структура, занимающаяся охраной памятников истории и архитектуры, – отмечает вековой юбилей. О своем видении проблематики сбережения наследия «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ООО «Восстановление» Сергей Треполенков. ➔

– **Сергей Николаевич, сохранение и использование зданий-памятников – это сфера пересечения многих интересов: общества, власти, бизнеса. В итоге, как это часто бывает, все считают себя «обиженными». Градозащитники жалуются на «произвол власти», предприниматели – на «информационный терроризм» общественников. Каков Ваш взгляд на проблему?**

– Действительно, вопросы сохранения и приспособления для современного использования объектов исторического наследия затрагивают интересы многих сторон. И самое главное здесь, на мой взгляд, – найти правильный баланс этих интересов.

Как мне кажется, до сравнительно недавнего времени эта сфера не имела достаточно четкого правового регулирования. И это порой приводило к весьма печальным последствиям. Действия некоторых инвесторов, получивших в пользование здания-памятники, иначе как варварскими я назвать не могу. Поэтому я полностью поддерживаю идею необходимости общественного контроля в деле защиты наследия и деятельность градозащитников, направленную на охрану памятников.

Сейчас «маятник качнулся в другую сторону» – и некоторые законодательные требования в этой области, на мой взгляд, стали чрезмерными. В итоге это в значительной степени дает эффект, обратный тому, которого хотели законодатели. Главной целью была защита наследия. А на практике повышенная жесткость требований приводит к очень серьезному снижению интереса инвесторов к зданиям-памятникам. Многие из них, как мы все хорошо знаем, находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. Возможности бюджета – весьма ограничены. И в итоге денег на реставрацию (а нередко – фактически на спасение объекта) не поступает ниоткуда, и он продолжает деградировать, что может привести и к полной утрате.

Именно поэтому, как мне кажется, очень нужно создать положение, при котором все интересы были бы в должной степени

учтены. Законодательные требования должны быть достаточны для обеспечения сохранности объекта, но не чрезмерны. Это простимулирует инвесторов финансировать реставрацию и приспособление для современного использования, которое должно осуществляться под контролем КГИОП и под наблюдением общественности – градозащитников.

– **У компании «Восстановление» не возникало проблем с общественниками или при утверждении проектов в КГИОП?**

– Мы занимаем совершенно четкую позицию: действуем исключительно в правовом поле. Мы знаем требования законов и нормативов и выполняем работу так, чтобы, с одной стороны, максимально удовлетворить все пожелания заказчика, а с другой – сделать это без каких бы то ни было нарушений. Поэтому никаких серьезных проблем с согласованием проектов у нас не было.

Если заказчик приходит с идеями или предварительными проработками архитекторов, которые нельзя реализовать в рамках действующего законодательства, – мы за такой проект просто не беремся. И разъясняем инвестору, что лучший способ борьбы с проблемами – это профилактика, недопущение их появления.

– **Сегодня власти возлагают большие надежды на программу «Рубль за метр», которая позволяет предоставлять инвесторам объекты наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, в долгосрочную аренду за символическую плату при условии проведения ими качественных реставрационных работ в ходе приспособления для современного использования и дальнейшего поддержания памятника в должном состоянии. Что Вы о ней думаете?**

– Саму идею, на мой взгляд, можно только поддержать. Хочется надеяться, что эта программа сможет вызвать серьезный интерес со стороны инвесторов, что, в свою очередь, привлечет новые средства на реставрацию зданий-памятников.

Задача эта, как уже говорилось, очень актуальна.

Но перед тем, как делать окончательные выводы, нужно дождаться практических результатов реализации программы. Насколько мне известно, уже отобрано несколько объектов, которые предлагается выставить на торги. По результатам этих аукционов можно будет судить, насколько привлекательны для инвесторов оказались условия программы. Если будет высокий интерес, думаю, что целесообразно использовать эту схему максимально широко.

Но надо понимать, что есть и сложности. Во-первых, на таких условиях предлагаются наиболее разрушенные и, как следствие, наименее привлекательные объекты. А во-вторых, любой инвестор предпочитает иметь здание в собственности, а не в аренде; как ни крути, а всегда существует риск, что договор аренды будет расторгнут. Возможно, нужно искать и иные механизмы привлечения средств на дело реставрации.

– **Чем сейчас занимается возглавляемая Вами компания?**

– Сейчас мы ведем работы примерно по десятку объектов (включая проектирование).

Недавно «Восстановление» завершило работы по реставрации усадьбы Софьи Ковалевской в деревне Полибино Великолукского района Псковской области. Там великий русский математик провела свои детские годы. По сути, из руин (усадьба в советское время была разграблена и заброшена) возрождено старинное «дворянское гнездо». Работы по заключенному контракту уже завершены, объект приведен в должное состояние. После реализации второго этапа проекта, предполагающего подведение всех необходимых коммуникаций, в усадьбе планируется разместить Дом-музей Софьи Ковалевской.

В настоящее время мы разрабатываем проект приспособления под современное использование объекта наследия регионального значения «Дача Б. Кана» в Сестрорецке. Это очень интересный деревянный дом, построенный в стиле

модерн в самом начале XX века. Сейчас планируется создание в Сестрорецке детского оздоровительного комплекса – и дачу Б. Кана решено использовать в качестве административного здания в его составе.

Дом представляет собой прекрасный образец пригородного деревянного зодчества того времени. Объект предполагается сохранить максимально аутентичным. Пристройки, сделанные в советское время, планируется демонтировать – и через несколько лет дачу можно будет увидеть в ее изначальном облике.

Это довольно сложный проект, поскольку в число предметов охраны входит и материал – дерево. Нами проведен большой комплекс исследовательских работ по изучению состояния объекта и выявлению имеющихся дефектов. При работе на деревянных объектах у инвесторов порой бывает искушение разобрать все существующие конструкции и сделать «точно так же» из новой древесины. Такой подход для нас, конечно, неприемлем, это будет уже не историческое здание, а новодел. Поэтому на даче Б. Кана проведена тщательная дефектоскопия, в лабораториях изучены образцы, выявлены как «здоровые» элементы, которые будут сохранены, так и те, что подверглись биологическому разрушению и нуждаются в замене.

Сейчас подготовленный проект проходит экспертизу, затем состоится тендер непосредственно на выполнение реставрации, в котором мы намерены принять участие, поскольку объект нами тщательно изучен.

– **Наша газета выйдет накануне 100-летнего юбилея КГИОП. Чего бы Вы хотели пожелать коллегам?**

– Сохранение объектов исторического наследия – важнейшая общенациональная задача. Это сбережение не только самих зданий, но и памяти о наших предках, создававших уникальный по красоте город. Хотелось бы пожелать Сергею Владимировичу Макарову и в его лице – всем сотрудникам Комитета по охране памятников крепкого здоровья, дальнейших успехов в нашем нелегком, но благородном труде, процветания, новых интересных проектов и разрешения всех стоящих перед нами проблем.

кстати

Портфолио заказов, выполненных ООО «Восстановление» (историко-культурная экспертиза, проекты приспособления для современного использования, реставрационные работы и др.), включает такие крупные и интересные объекты, как ДЛТ (бывший Дом гвардейского экономического общества), Главное Адмиралтейство, Банк внешней торговли, Таврический дворец, комплекс зданий Военно-морской академии, Пассаж, Мариинский театр и др.



Усадьба Софьи Ковалевской в деревне Полибино

Увлажнители для большого города

О необходимости увлажнения воздуха в помещениях в отопительный сезон написано множество материалов, и этот факт уже не подвергается сомнению. Многоквартирные жилые комплексы больших городов предлагают покупателям квартиры различного класса комфорта, но вопрос поддержания оптимальной влажности остается одинаково актуальным для любого из них.

Поддержание относительной влажности в диапазоне 40–60% положительно влияет на:

- Самочувствие человека (уменьшение проявлений астмы, аллергии, пересыхания слизистых оболочек дыхательных путей, «секущихся» волос)
- Сохранность предметов интерьера (мебели, картин, паркета)
- «Стекание» электростатических зарядов с электроники, одежды, волос, шерсти домашних животных

На практике для увлажнения воздуха в квартирах в большинстве случаев (помимо влажной уборки и полива цветов) применяются:

- переносные ультразвуковые увлажнители;
- переносные паровые увлажнители.

Общим серьезным недостатком и тех, и других является необходимость регулярного наполнения емкости с водой вручную и, как следствие, невозможность поддержания влажности при отсутствии людей в помещении более суток. Кроме того, если потребность в увлажнении невелика и вода в емкости увлажнителя стоит несколько суток, то в ней может развиваться патогенная микрофлора, которая в случае применения ультразвукового увлажнителя перейдет в пар и в воздух помещения. Паровые увлажнители кипятят воду, обеспечивая стерильный пар, но их энергопотребление на порядок выше ультразвуковых и составляет 2–5 кВт для переносных моделей. Точность поддержания влажности у переносных моделей также невысока, поскольку датчик влажности расположен в самом увлажнителе и измеряет влажность только в зоне расположения самого увлажнителя.

Для устранения основного недостатка всех переносных увлажнителей воздуха оптимальным решением выглядит использование стационарных ультразвуковых увлажнителей, сочетающих низкое энергопотребление с высокими гигиеническими свойствами, которые обеспечиваются сливом воды в дренаж сразу после выключения увлажнителя, а также периодическими автоматическими промывками самого увлажнителя. Стационарные ультразвуковые увлажнители CAREL семейства humiSonic полностью соответствуют указанным требованиям: модели humiSonic

Compact максимальной производительностью 0,5 и 1 кг пара в час предназначены для установки в систему приточной вентиляции или непосредственно в напольный фэн-койл. Настенные увлажнители humiSonic Direct производительностью 2–8 кг пара в час выполнены в габаритах внутренних блоков настенных кондиционеров.

Все увлажнители humiSonic имеют встроенную автоматику, обеспечивающую точное поддержание влажности в помещениях, а также объединение нескольких увлажнителей в сеть с возможностью удаленного мониторинга и диспетчеризации. Увлажнители humiSonic подключаются непосредственно к водопроводу, а также к дренажной линии для слива воды после выключения и периодической самопромывки. При использовании очень жесткой воды (например, артезианской) для предотвращения попадания в воздух осадка минеральных солей можно рекомендовать системы водоподготовки, например, распространенные системы обратного осмоса.

Помимо жилья, в больших городах есть много музеев, в которых сосредоточены мировые шедевры – картины, книги, документы. Для обеспечения их сохранности требуется точное поддержание параметров микроклимата – температуры и влажности воздуха. Стационарные ультразвуковые увлажнители воздуха humiSonic востребованы и здесь. Недавним примером является установка системы увлажнения CAREL в музейном комплексе «Замок Святого Ангела» (Castel Sant'Angelo) в Риме. Система была запущена в сентябре 2017 года. Требования к точности поддержания влажности были очень жесткими, поскольку музей не только отвечает за сохранность

собственных коллекций и экспонатов, но и принимает различные выставки из других собраний, к которым их владельцы предъявляют свои специфические требования. Разумеется, увлажнители должны были быть встроены в интерьеры залов так, чтобы не нарушать художественную атмосферу экспозиции и не затрагивать строительные конструкции – в частности, запрещена прокладка кабелей в помещениях экспозиции. Требовалась также организация удаленного мониторинга и диспетчеризации работы увлажнителей. В существующую систему вентиляции музейных залов были встроены увлажнители humiSonic и подключены к системе диспетчеризации CAREL.

Стационарные ультразвуковые увлажнители являются оптимальным решением для жилых и общественных зданий больших городов, сочетая в себе низкое энергопотребление, хорошие гигиенические качества, высокую точность поддержания влажности и возможность удаленного мониторинга. Стационарные ультразвуковые увлажнители могут с успехом применяться как для новых помещений, так и для модернизации эксплуатируемых,

без внесения существенных изменений в конфигурацию системы вентиляции. Для современного жилья, особенно классов «бизнес», «премиум» и более высоких, необходимо предусматривать стационарные системы увлажнения на самых ранних стадиях проекта.

CAREL

Представительство CAREL
в России:

Санкт-Петербург: +7 (812) 318-02-36
Москва: +7 (499) 750-70-53
www.carelrussia.com
info@carelrussia.com

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Наследие не регионального значения

Лев Касов / В Ленинградской области реализуется немало проектов по реставрации объектов наследия. Финансирование работ в этой сфере растет год от года. Но «на слуху», в основном, крупные федеральные памятники, что не всегда оправданно. ➔



➔ **кстати**

В конце октября 2018 года на заседании Правительства Ленобласти одобрен законопроект, который позволит уполномоченному региональному органу – Комитету по культуре – определять и устанавливать границы выявленных объектов культурного наследия, а также включать объекты регионального значения в единый государственный реестр.

Когда речь заходит о реставрации зданий-памятников в Ленобласти, обычно «на слуху» такие объекты, как Гатчинский дворец, Выборгский замок, Староладожская крепость и т. п. Отчасти, это, конечно, естественно. Это «звезды первой величины», объекты наследия федерального значения, не заметить которые просто невозможно.

С другой стороны, многие памятники, входящие в программу реставрации Ленобласти, на этом блестящем фоне как бы теряются. А вот это уже совсем несправедливо. Ведь среди других объектов, на которых идут работы, есть и такие, которые представляют отнюдь не только региональный интерес.

Работа идет

На территории региона в настоящее время находится около 4,7 тыс. памятников истории, архитектуры, культуры, археологии. Из них: 179 – федерального значения; 1,3 тыс. – регионального значения; более 3,2 тыс. – выявленные объекты наследия.

Работы по сохранению объектов культурного наследия на территории региона ведутся в рамках государственной региональной программы «Развитие культуры в Ленобласти». По данным Комитета по культуре региона, по подпрограмме «Сохранение и охрана культурного и исторического наследия Ленобласти» в 2018 году предусмотрено финансирование в размере свыше 521,26 млн рублей; на 2019 год запланировано выделение 555,36 млн рублей.

«За последние семь лет в регионе в 100 раз увеличился объем финансирования реставрационных работ на объектах культурного наследия», – подчеркивал ранее **губернатор Ленобласти Александр Дрозденко**.

«Большая работа в рамках мероприятий по государственной охране объектов культурного наследия в настоящее время ведется по инвентаризации объектов культурного наследия, разработке границ территорий, предметов охраны, проведению государственной историко-культурной экспертизы», – сообщили «Строительному Еженедельнику» в Комитете по культуре региона.

По данным ведомства, к 1 января 2018 года сведения обо всех памятниках, расположенных на территории Ленобласти, внесены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (ЕГРОКН) народов РФ. «Одна из важнейших и актуальных задач на сегодняшний день – внесение сведений о границах территорий объектов и предметах охраны и в ЕГРОКН, и в Единый государственный реестр объектов недвижимости, что даст возможность защитить и сам объект, и его территорию в современных условиях», – уточнили там.

Звезды второй величины

Из крупных объектов «второй величины», которые вошли в программу реставрации, некоторые представляют особый интерес.

Например, Копорская крепость в Ломоносовском районе. Объект наследия федерального значения «Крепость, середина XV в., с церковью XVI–XVII вв.»

представляет собой уникальный памятник русского средневекового оборонительного зодчества. Имеющая форму полукруга цитадель расположена на изолированной скальной площадке, включает в себя ряд башен, воротный комплекс, прясла, Церковь Преображения Господня, часовню-усыпальницу и др.

В настоящее время на территории Копорской крепости идут археологические работы. «Это первый этап, чтобы готовить большой проект на реставрацию. На 2020 год намечено начало серьезнейших работ по реставрации. Это будет примерно то, что мы сделали в Старой Ладоге, то есть крепость будет полностью восстановлена», – сообщал ранее Александр Дрозденко.

Кроме археологических исследований, в 2018 году разрабатывались концепция развития территории памятника и проектная документация на проведение работ по сохранению и приспособлению объекта.

На другом объекте федерального значения – парке Монрепо в Выборге – работы уже идут полным ходом. Проектом реставрации, рассчитанным на 2017–2020 годы, предусматривается реконструкция главного усадебного дома и Библиотечного флигеля с приспособлением их под выставочные и лекционные залы, ремонт источника «Нарцисс» и Главных ворот, воссоздание яблочного сада, реконструкция береговой линии и пирсов парка и др.

В 2018 году проложены трубы закрытого дренажа, дорожки, воссоздан храм Нептуна.

Еще один крупный объект наследия федерального значения, на котором начались работы, – усадьба Демидовых, построенная в 1774–1780 годах в поселке Тайцы Гатчинского района. Объект был передан в госсобственность Ленобласти в 2015 году. В 2016 году подготовлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта. Ею предусмотрен комплекс реставрационных работ с приспособлением для современного использования с организацией выставочного пространства. Проведение работ запланировано на 2018–2020 годы.

В 2018 году шла разработка предпроектных предложений по комплексному развитию всего усадебного комплекса, концепции реставрации.

Большая работа ведется по реставрации культурных объектов культурного наследия. Объекты включаются в программу на основании обращений, поступающих в адрес губернатора региона и Комитета по культуре от представителей епархий Петербургской митрополии Русской Православной Церкви. По данным Комитета по культуре Ленобласти, на эти цели в 2018 году предусмотрено финансирование в размере более 202,12 млн рублей.

Эти средства были направлены на разработку проектно-сметной документации для проведения работ по сохранению памятников деревянного зодчества Подпорожского района: Церкви Рождества Богородицы в деревне Гимрека, Никольской церкви 1696 года и Храма Святого пророка Илии 1864 года в деревне Согиницы, а также Собора Святых апостолов Петра и Павла середины XIX века в Гатчине. Кроме того, по разработанной в 2016 году проектно-сметной документации начаты работы в Екатерининском соборе в Кингисеппе [47]

мнение



Александр Дрозденко, губернатор Ленобласти:

➔ – По каждой территории мы будем выбирать знаковые памятники истории и культуры, которые будем восстанавливать. Мы понимаем, что одномоментно восстановить все памятники, которые десятилетиями лет разрушались, невозможно. Но шаг за шагом будем выделять средства на их реставрацию. Здесь будем обязательно подключать общественность, историков, краеведов, чтобы они помогли нам определиться, какие памятники являются знаковыми и наиболее важными.

В интересах и властей, и застройщиков

Мария Мельникова / Региональные власти неоднократно призывали профессиональное сообщество участвовать в подготовке законопроектов, касающихся работы строительного комплекса. Союз строительных организаций Ленобласти внял совету и аккумулировал предложения членов организации. ➔

На прошлой неделе ЛенОблСоюзСтрой передал в приемную заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина конкретные предложения по изменениям в законодательство. В свою очередь, администрация региона направит эти предложения в Минстрой РФ.

«Социалка» по рыночной цене

Больше всего застройщиков беспокоит социальная инфраструктура. Так, региональные власти выкупают готовые соцобъекты, исходя из нормативных цен строительства (НЦС), которые утверждает Минстрой. Эти цены гораздо ниже рыночных.

Власти учитывают только расходы на строительно-монтажные работы, тогда как застройщикам приходится покупать землю, оплачивать геодезические, геологические и другие необходимые изыскания, проектирование объекта, экспертизу проектной документации, подключение к сетям, благоустройство прилегающей территории, закупку оборудования и многое другое. Поскольку деньги дольщиков на строительство соцобъектов новый закон тратить запрещает, компании вынуждены брать кредиты, что опять же увеличивает расходы. Помимо этого, Минстрой совершенно не принимает во внимание инфляцию, которая тоже увеличивает финальную цену объекта.

Кроме того, в НЦС не учитываются показатели укрупненного норматива строительства на школы с бассейном, вместимостью менее 1225 человек. В результате застройщики просто отказываются от размещения в школах бассейнов, что, в свою очередь, негативно влияет на развитие спортивной инфраструктуры региона.

Неутешительна и такая статистика: при строительстве школы (с бассейном) на 145 мест девелопер теряет более 30%, а на 550 мест – больше 20% от полной стоимости объекта.

ЛенОблСоюзСтрой просит добавить в НЦС школы до 1225 мест с бассейном, а также откорректировать нормативные показатели сметной стоимости соцобъектов.

Завершение долгостроев

ЛенОблСоюзСтрой предлагает откорректировать процедуру завершения жилищных долгостроев до того, как рынок окончательно перейдет на проектное финансирование.

Напомним, с 1 июля 2019 года строительный рынок откажется от долевого строительства в пользу проектного финансирования. С этого момента средства покупателей строящегося жилья будет аккумулировать не девелопер, а уполномоченный банк на специальных эскроу-счетах.

Исполнительный директор ЛенОблСоюзСтроя Владимир Мозговой считает, что такая процедура может существенно усложнить процесс завершения проблемных объектов сторонних компаний: «На данный момент компания, готовая завершить проблемную стройку своего недобросовестного коллеги, имеет возможность получить на льготных условиях земельный участок для реализации другого проекта. Благодаря такой схеме, а также сбору средств с дольщиков, компания в состоянии и долгострой завершить,



Игроки строительного рынка и чиновники обсуждают поправки в законодательство

и свой объект реализовать. После того, как средства дольщиков будут аккумулировать банки, застройщик сможет распоряжаться только собственной прибылью, что весьма осложнит работу с долгостроями». При этом он подчеркнул, что без участия бизнеса власти просто не смогут завершить все проблемные объекты.

В связи с этим члены ЛенОблСоюзСтроя призывают включить затраты на завершение долгостроев в себестоимость объектов, возводимых на землях, полученных от региона на льготных условиях. Также эксперты предлагают разрешить компаниям использовать

поправки в 214-ФЗ, в рамках которых региональные власти получили право останавливать продажи или не допускать на рынок потенциально проблемные новостройки, вызывают беспокойство не только среди строителей, но и во властных структурах.

Согласно действующему законодательству, признаком проблем является просрочка более трех месяцев от даты, которая стоит в проектной декларации о вводе предыдущего объекта застройщика.

Если просрочка достигает полугода, то Росреестр имеет право приостановить регистрацию последующих договоров

екту, то продажи в остальных не должны останавливаться. В противном случае это может породить новые долгострои», – подчеркнул Михаил Москвин.

И региональные власти, и представители отрасли сошлись во мнении о том, что в затягивании сроков ввода объекта не всегда виноват застройщик. «Если просрочка связана с затянувшимися переговорами застройщика с ресурсоснабжающими предприятиями, то приостановки продаж также быть не должно», – пояснил замглавы областного правительства. Представители строительного сообщества поддержали эти предложения.

При строительстве школы на 145 мест, с бассейном, девелопер теряет более 30%, а на 550 мест – больше 20% от полной стоимости объекта

средства проектного финансирования своего объекта для завершения долгостроя другой компании.

Единым фронтом

Поправки в строительное законодательство готовят и региональные власти. Причем это тот редкий случай, когда строители и чиновники выступают единым фронтом.

На семинаре «Улучшение инвестиционного климата в области градостроительной деятельности на территории Ленинградской области», состоявшемся в октябре текущего года в правительстве региона, **Михаил Москвин** сообщил, что вступившие в силу 1 июля 2018 года

долевого участия. Снять запрет на продажи можно с помощью дополнительного соглашения девелопера со всеми дольщиками проекта. Списки компаний, которые имеют просрочку на шесть и более месяцев, начали расти как на дрожжах.

«Запрет продаж для борьбы с недобросовестными застройщиками, безусловно, нужен, однако закон необходимо доработать», – заявил Михаил Москвин.

В частности, в Правительстве Ленобласти считают, что в случае полугодовой просрочки продажи должны останавливаться только на конкретном проблемном объекте, а не на всех стройках компании. «Если у компании три разрешения на строительство, а просрочка зафиксирована только по одному про-

мнение



Руслан Юсупов, президент ЛенОблСоюзСтроя:

➔ – Мы надеемся, что законодатели прислушаются к нашим предложениям, ведь именно нам придется работать в новых условиях, а также строить по 120 млн кв. м в год, как распорядился Президент РФ Владимир Путин. Предложенные нашим Союзом поправки окажут позитивное влияние и на развитие строительного рынка, и на скорость реализации проектов, и на процедуры по завершению долгостроев. Эти поправки отражают интересы и застройщиков, и властей, и покупателей жилья.

Образцы благоустройства

Мария Мельникова / В Ленобласти подвели итоги ежегодного конкурса «Архитектурный облик общественно значимых публичных пространств населенных пунктов».

Лучшим в номинации «Парки и набережные» стал проект архитектурного бюро «Студия 38» – благоустройство прибрежной зоны реки Вуокса в поселке Лосево. Для реализации проекта требуется 18 млн рублей. Второе место заняла концепция обустройства пляжной зоны на берегу Финского залива в поселке Советский, подготовленная компанией «Архиком»; на создание необходимо 20–25 млн рублей. «Бронзу» взял проект компании «ЛенДом» – третий этап благоустройства и развития набережной реки в Луге, необходимо 48 млн рублей.

В категории «Скверы и площади» лучшим был признан проект реконструкции территории вокруг Центра культуры и досуга в деревне Малое Карлино в Ломоносовском районе, подготовленный командой архитекторов под руководством Светланы Даниловой. На его реализацию требуется 25,2 млн рублей. «Серебро» досталось проекту компании «Партем-а» – общественный центр села Старая Ладога, на который потребуется 20 млн рублей. Третьей стала концепция Архитектурного бюро Хмелевых – Сквер поколений в городе Кириши, стоимость реализации еще не просчитывалась.

В номинации «Улицы и бульвары» первое место досталось пешеходной зоне в Луге, между переулком Связи и улицей Дзержинского. Проект готовила команда архитектора Юрия Зубарева. На реализацию требуется порядка 13–15 млн рублей. На втором месте оказался пешеходный бульвар вдоль улицы Рошинская в Гатчине – проект команды под руководством Светланы Малининой, на воплощение нужно порядка 195 млн рублей. Третье место заняла планировочная концепция компании «Инженерные решения» – пешеходная зона в Сосновом Бору, реализация проекта оценивается в 25 млн рублей.

«В этом году при определении победителей мы учитывали не только мнение жюри, но и отзывы посетителей выставки, а также результаты интернет-голосования. В последнем приняло участие более 200 человек», – рассказал на церемонии подведения итогов главный архитектор Ленинградской области Михаил Киреев.

Отметим, что среди уже реализованных проектов создания и благоустройства общественных пространств лучшим стал бульвар «47-ой регион» в Гатчине, подготовленный компанией «Капиталь». На реализацию проекта потребовалось около 24 рублей.

Второе место занял первый этап благоустройства набережной в Луге за 34 млн рублей. Проект благоустройства городской площади у кинотеатра «Победа» в Гатчине взял «бронзу». На реализацию этого проекта было израсходовано около 11,9 млн рублей [47]



Инновационный центр «Буревестник»

Проектирование производственных объектов. Нюансы

Михаил Добрецов / Некоторые почему-то считают проектирование производственных объектов делом несложным. Между тем, практика показывает, что небрежное отношение к этому вопросу может вызвать самые серьезные проблемы в дальнейшей работе этих предприятий. ➔

Архитектурная мастерская Сахновского (АМС), которой в этом году исполнилось 20 лет, уже наработала серьезный опыт в разработке проектов производственных зданий. «Подготовка таких проектов, как и работа с объектами других сегментов недвижимости, требует специфических знаний, навыков и умений. Многие нюансы понятны только тем, кто уже получил практику выполнения таких заказов. И возможность учесть их на самых ранних стадиях проектирования позволяет заказчику сэкономить время и деньги благодаря отсутствию необходимости в дальнейших переделках», – говорит старший партнер и главный архитектор АМС Виктор Сахновский.

У АМС только в 2018 году завершилась реализация в этой сфере одного проекта и началась – другого. Так, на площадке особой экономической зоны (ОЭЗ) Санкт-Петербурга «Новоорловская» недавно введено в эксплуатацию здание инновационного центра «Буревестник» («дочка» АК «АЛРОСА»). Объект представляет собой комплекс из трех зданий суммарной площадью более 24,5 тыс. кв. м, построенный на участке в 2,3 га. На этом предприятии начинается выпуск специализированного оборудования для алмазодобывающей промышленности.

Параллельно полным ходом идут работы по другому проекту АМС – производственному зданию ООО «Инмед», находящемуся на площадке ОЭЗ Санкт-Петербурга «Нойдорф». Объект площадью более 10,7 тыс. кв. м строится на участке площадью почти 1 га. В этом комплексе «Инмед» будет осуществлять разработку и производство композиционных нетканых материалов на основе биополимерных нановолокон для медицины.

«Производственные объекты могут иметь самое разное предназначение, и оно обязательно должно учитываться в технологии уже на этапе проектирования. Например, в оборудовании, которое производит ИЦ «Буревестник», используются источники ионизированного излучения – и проект должен был предусматривать установку специальных экранирующих систем. А проектирование чистых помещений по стандартам GMP для ООО «Инмед» выполнялось нами с использованием BIM-технологий», – рассказывает Виктор Сахновский.

По его словам, это лишь один из множества аспектов, которые необходимо учесть при проектировании. «Реалии

жизни таковы, что заказчику обычно проект необходим «еще вчера». Кроме того, нередко техническое задание по разным причинам меняется уже в ходе реализации проекта. Соответственно, рабочую документацию надо готовить крайне оперативно, а строительство идет буквально «с листа». Более того, поскольку изначальный проект менялся, необходимо заново проходить экспертизу. И это уже в условиях, когда идут строительные работы. А ситуация, когда эксперты отклоняют проект уже фактически построенного здания, заказчика, мягко говоря, не устраивает. Но поскольку опыт у нас наработан серьезный и проектируем мы строго по нормативам, мы готовы дать своим клиентам гарантии, что проект будет согласован», – говорит генеральный директор ООО «АМС» Игорь Половцев.

Работа в условиях ОЭЗ или индустриального парка, которые нередко соседствуют с жилой застройкой, имеет дополнительные сложности, отмечает главный архитектор АМС. «Тут я бы выделил два базовых фактора. Первый – экологический. Фоновые показатели загрязнения рассчитываются на всю площадку. Значит, уже при проектировании надо учесть окружающие объекты и их выбросы. Второй фактор – ресурсный. Оператор площадки выделяет резиденту определенные мощности по газо-, тепло-, электро-, водоснабжению и канализованию. Сплошь и рядом их не хватает, а дополнительных резервов взять негде. И проектировщику нужно найти вариант, как обеспечить все нужды предприятия, не превышая при этом имеющихся лимитов. Например, на объекте ООО «Инмед» по технологии есть необходимость сжигания выбросов. Но резервов газа и электричества для традиционного решения этой проблемы не было. Тогда мы предложили использовать для сжигания выбросов

МНЕНИЕ

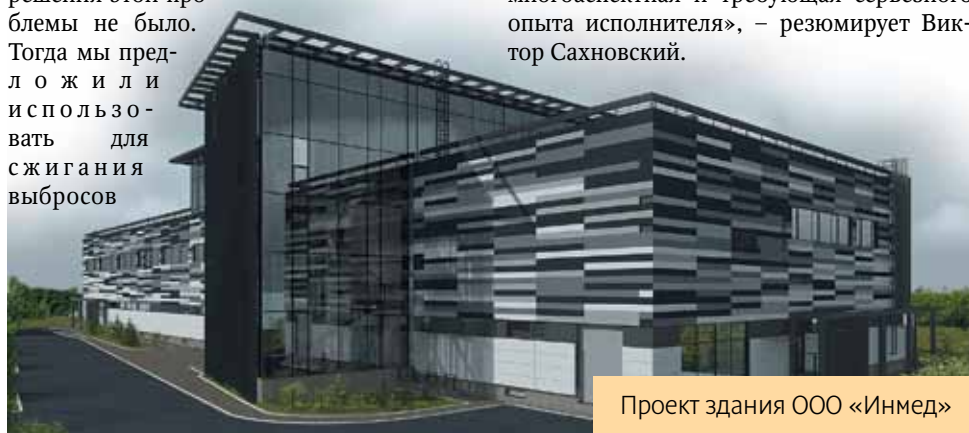


Юрий Гусев, главный инженер ООО «Инмед»:

➔ – Компания «АМС» проявляет себя как надежный и ответственный партнер, с которым вполне комфортно работать. Надо отметить, что мы строим свое производство на территории особой экономической зоны, что предопределяет наличие дополнительных специфических требований к объекту. Специалисты АМС сумели привести проект в соответствие этим требованиям.

специальную каталитическую печь – и сумели уложиться в имеющиеся ограничения по ресурсам», – рассказывает он.

В последнее время, по словам специалистов АМС, большое внимание заказчики уделяют не только производственным потребностям, но и обеспечению комфортных условий труда для своих сотрудников. «Поэтому мы предлагаем современные разработки по интерьерам в наших проектах. Это предполагает применение суперграфики, новых отделочных материалов, цветовых решений и др. На комфорт также серьезно влияют системы отопления, вентиляции и кондиционирования. Занимаемся мы и разработкой навигационных транспортных схем. Из всего вышеперечисленного становится очевидным, что проектирование производственных зданий – задача непростая, многоаспектная и требующая серьезного опыта исполнителя», – резюмирует Виктор Сахновский.



Проект здания ООО «Инмед»

Ленобласть: индустриализация 2.0

Михаил Добрецов / Ленинградская область традиционно была одним из флагманов промышленного развития Северо-Запада России. И сегодня это положение сохранилось: регион привлекает значительные объемы инвестиций в создание предприятий разных сегментов экономики. Бизнес высоко оценивает работу властей Ленобласти и, признавая, что проблемы еще сохранились, считает, что все они решаемы. ➔

Добро пожаловать!

Власти Ленобласти всегда уделяли самое пристальное внимание промышленному развитию региона, создавая привлекательные условия для инвестирования и новых производственных мощностей. Этому, безусловно, способствовало выгодное географическое положение: наличие выходов в Балтийское море, близость к границам со странами Европейского Союза, достаточно развитая транспортная инфраструктура, соседство с Санкт-Петербургом – крупным промышленным, научным, образовательным центром.

«Ленобласть всегда была локомотивом по привлечению инвестиций в производственный сектор в Северо-Западном округе России. Еще в 1990–2000-х годах сюда пришли крупные иностранные производители и построили свои заводы и фабрики. И сегодня область предлагает очень выгодные условия для стратегических инвесторов и по-прежнему остается очень привлекательным регионом – в частности, и по наличию кадров. Строительство новых автомобильных дорог, которые проходят по Ленобласти, также улучшает привлекательность с точки зрения логистики», – отмечает **генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE Борис Мошенский**.

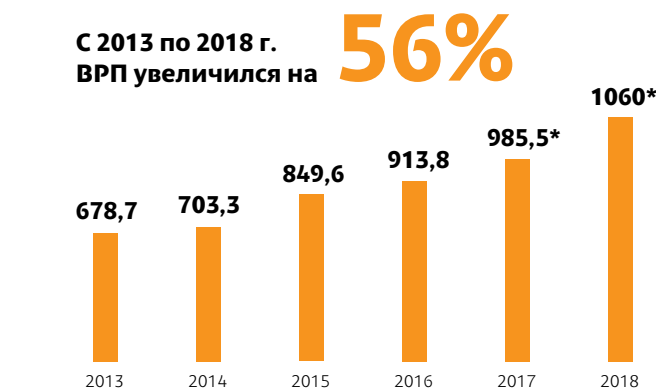
Помимо отдельных больших производственных площадок, интересных для крупных предприятий, современное развитие промышленности немислимо без индустриальных парков, которые предлагают резидентам готовую площадку для реализации проектов и набор услуг в этой сфере. «В Ленобласти под индустриальные парки выделены земли общей площадью более 5 тыс. га. Застройщиками выступают как частные компании, так и областное правительство», – рассказывает **заместитель председателя Правительства Ленобласти по экономике и инвестициям Дмитрий Ялов**.

По его словам, в 2014 году область одной из первых в стране приняла региональный закон о мерах государственной поддержки индустриальных парков. «В соответствии с ним, управляющим компаниям предоставляются налоговые льготы: по налогу на прибыль ставка снижена до 13,5%, по налогу на имущество – до 0%, а также дополнительно предоставляется льготная ставка аренды земельных участков», – отмечает чиновник.

Для комплексного сопровождения инвестиционных проектов на территории региона на безвозмездной основе при Комитете экономического развития и инвестиционной деятельности было создано подведомственное учреждение – Агентство экономического развития Ленинградской области (ГКУ «АЭРЛО»). По его данным, на территории региона реализуются проекты 28 индустриальных парков, находящихся на сегодняшний день на разной стадии готовности.

«На территории индустриальных парков «Гринстейт», «M10», «Левобережный», «Приневский» уже функционируют резиденты. До конца 2018 года запланирован запуск парка «Пикалёво». Другие находятся на этапе проектирования или создания. Помимо индустриальных парков на территории Ленобласти имеется более 300 инвестиционных площадок разных уровней инженерной подготовки», – рассказывает **директор ГКУ «АЭРЛО» Андрей Сергеев**.

Динамика валового регионального продукта, млрд рублей



*по оценочным данным
Источник: ГКУ «АЭРЛО»

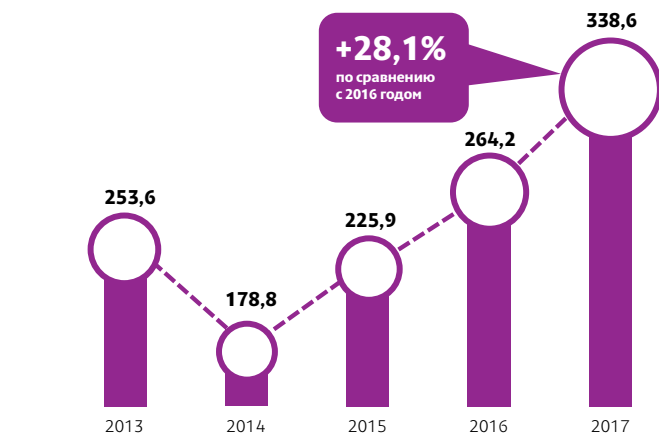
Кроме того, по его словам, в 2018 году Постановлением Правительства РФ в регионе создана территория опережающего социально-экономического развития «Пикалёво». «В связи со значительными льготами, предоставляемыми резидентам, ТОСЭР «Пикалёво» является одной из наиболее привлекательных территорий для реализации инвестиционных проектов», – отмечает чиновник.

Все флаги в гости...

Стремление властей обеспечить инвестиционную привлекательность региона дает свои плоды. Об этом говорят эксперты. Об этом же свидетельствует и статистика: в 2017 году, по данным ГКУ «АЭРЛО», Ленобласть привлекала в экономику более 338,6 млрд рублей инвестиций (на 28,1% больше, чем годом ранее). И тренд этот сохраняется. На Российском инвестиционном форуме в Сочи в феврале этого года заключены соглашения с такими экономическими грандами, как Nord Stream, Siemens, Tikkurila, «Евроцемент», «Новотранс». На Петербургском международном экономическом форуме подписаны договоренности с «M10», «Гринкарбон», «Рока Рус», Nokian Tyres и др. Общий объем инвестиций исчисляется десятками миллиардов рублей.

Специалисты высоко оценивают работу региональных властей. «Нельзя не признать, что постепенно год от года ситуация улучшается, создаются новые возможности для бизнеса. Особенно серьезные перемены произошли в последнее время в таком болезненном долгое время вопросе, как подключение к сетям», – отмечает **независимый эксперт рынка недвижимости Олег Барков**.

Привлечение инвестиций, млрд рублей



Источник: ГКУ «АЭРЛО»

«Еще 6-8 лет назад ситуация с подключениями была очень сложная, – признает **генеральный директор АО «Ленинградская областная электросетевая компания» (АО «ЛОЭСК») Дмитрий Симонов**. – В значительной степени это было связано с нехваткой сетевых мощностей. Генерация была на высоком уровне, а вот с распределительными системами были серьезные проблемы». Но сейчас ситуация постепенно выправляется, средний срок техприсоединения составляет 70 дней. «Хотя, конечно, многое по-прежнему зависит от масштаба предприятия, локации, где оно строится, и иных факторов. Перед тем, как запускать проект, инвестору целесообразно заранее выяснить вопрос с возможностью подключения к сетям», – посоветовал специалист.

О необходимости предварительных консультаций – с юристами, консалтинговыми компаниями и другими специалистами – говорят и другие участники рынка. «Сегодня ситуация в сфере инвестирования заметно изменилась. Стало существенно меньше иностранных инвесторов. В то же время заметно упростились взаимоотношения с банками: они готовы кредитовать производственные проекты. Кроме того, появилось сравнительно много «непрофессиональных» инвесторов – людей, желающих вложить средства, но слабо представляющих процесс девелопмента и из-за этого попадающих в непростые ситуации. Таким, безусловно, необходима консультационная помощь специалистов», – говорит **генеральный директор компании «Ирбис» Геннадий Киркин**.

Борис Мошенский отмечает, что индустриальные парки пользуются спросом у достаточно крупных производственных компаний, которые строят свои

Структура инвестиций



Источник: ГКУ «АЭРЛО»

стратегические планы на полтора-два года вперед, имеют возможность входить в проект built-to-suite и ожидать постройки здания под их требования. «Для среднего и малого бизнеса, занимающегося производством, покупка участка в индустриальном парке с последующим строительством – практически неподъемное дело. Таким компаниям нужны готовые площадки здесь и сейчас», – считает он.

По словам **генерального директора литовской фирмы Sirin Development Лауринаса Кузаваса**, за 10 лет в России ситуация радикально поменялась к лучшему. «Мы реализовывали два проекта: в 2008 и 2018 годах. В этом году мы затратили примерно в 3 раза меньше времени на получение техусловий и в 4 раза – на проектирование и согласование, чем 10 лет назад. Могу добавить, что в Литве и Латвии сроки реализации проектов за этот период даже несколько выросли, и сейчас никакой разницы в этом отношении между ними и Россией практически нет», – сообщил он [47].

мнение



Дмитрий Ялов, заместитель председателя Правительства Ленобласти по экономике и инвестициям:

➔ – Для удобства будущих резидентов в 2013 году была создана информационная система ИРИС, которая содержит всю информацию об участках, как частных, так и государственных, подходящих для размещения предприятий в Ленинградской области. Этот ресурс позволяет бизнесу избежать необходимости направлять запросы в органы госвласти и подолгу ждать ответа. Важно, что система содержит не абстрактную информацию об участках, а точные данные о расположении, собственниках, обеспечении инженерной инфраструктурой.



Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE:

➔ – Проблемы остаются, но они не носят какой-либо фатальный характер. Необходимо дальше развивать дорожное строительство, социальную инфраструктуру малых городов области, а также инженерную инфраструктуру. На все это уйдут годы, но здесь главное – иметь положительную динамику и волю, которая на сегодняшний день у Ленобласти есть.

Десять лет вместе!



Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой»
www.spbssk.ru

СРО Ассоциация компаний строительного комплекса «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
www.srostandart.ru

СРО Ассоциация проектных организаций «Союзпетрострой-Проект»
www.spbplan.ru

Негосударственная экспертиза ООО «Союзпетрострой-Эксперт»
<http://expertiza.city>