



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

События

Федеральную инициативу о запрете хостелов в жилых домах не поддержали не только представители петербургского гостиничного бизнеса, но и руководство города.

**Над хостелами
сгущаются тучи, стр. 5**

Энергетика и инженерная инфраструктура

Долги и снижение потребления мощностей – основные проблемы электроэнергетики в России. Работу отрасли в новых экономических реалиях обсудили участники IV РМЭФ.

Энергетический настрой, стр. 10

Редевелопмент, стр. 12-13 • Арбитраж, стр. 14



Проблемы стройки на высшем уровне

На прошлой неделе в Кремле прошло заседание Госсовета по строительству под председательством Президента РФ Владимира Путина. Собравшиеся нашли множество нерешенных проблем в отрасли. (Подробнее на стр. 4) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

**СОЗДАЙ
СВОЮ
КОЛЛЕКЦИЮ**

При покупке
фасадного клинкера
и клинкера для
мощения разных
цветов скидка **20%**

г. Санкт-Петербург, пр. Народного клинкера, 10

Акция действует до 31.05.2016 +7 (812) 334-87-18
РЕКЛАМА

Новинка от РЕМИКС:

**Материалы
для печатного
бетона**

стр. 16

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

ОПАЛУБКА

+7 (812) 449 52 16 www.capstroy.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

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

Застройщик ООО «Отделстрой»

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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

Генеральный директор:

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

Главный редактор:

Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали:

Алесья Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова,
Ирина Мышакина

Директор по PR:

Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел:

Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:

Кирилл Кесарев (директор по рекламе), Серафима Редута,
Майя Сержантова, Валентина Бортникова,
Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин,
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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 «Экскурсия на предприятие», «Точка зрения», «Достижения», «Строительные материалы», «Поздравляем», «Качество строительства», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 87

Подписано в печать по графику 20.05.2016 в 17.00

Подписано в печать фактически 20.05.2016 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

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



CREDO

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



КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата недели

Владимир Григорьев,
главный архитектор Петербурга:

– «Серый пояс» – полигон, на котором мы могли бы попытаться воплотить наши градостроительные мечты.

Подробности на стр. 8



Цифра недели

в 75 раз

упала чистая прибыль универмага Большой Гостиный двор в I квартале 2016 года

Подробности на стр. 7

Завод для «Максидома»

Михаил Светлов / «Максидом», петербургская сеть супермаркетов формата DIY, купила на торгах в Москве производственные активы бывшего завода им. Калинина на Васильевском острове. Продавцом выступила корпорация «Ростех». Сумма сделки составила 1,3 млрд рублей, что на 10% ниже стартовой цены. ➔

Торги по продаже части имущественного комплекса завода им. Калинина прошли на прошлой неделе в Москве. Организатором аукциона выступило АО «РТ-Стройтех» – специализированная организация, входящая в «Ростех». Единственным участником торгов стало ООО «Максидом». Компания предложила 1,259 млрд рублей за производственно-складской комплекс завода, включающий административные помещения общей площадью 83 тыс. кв. м и земельные участки общей площадью 7,46 га на Уральской ул., 1 в Петербурге. Стартовая цена актива составляла 1,399 млрд рублей. Но поскольку участник аукциона оказался только один, торги были признаны несостоявшимися, и договор купли-продажи будет заключен с единственным претендентом на лот на его условиях. Получить комментарии «Максидома» не удалось.

В «Ростехе» заявили, что корпорация довольна итогами аукциона. «С 2015 года мы четыре раза объявляли торги по этому имуществу, но ни на одни не было подано ни одной заявки. Хотя мы делали адресную рассылку крупным коммерческим компаниям, преимущественно девелоперам, а также неоднократно обращались к администрации

города с предложением принять участие в торгах. Эксперты объясняли низкий интерес к активу его высокой ценой: по их мнению, он стоит не более 0,5 млрд рублей. Но прошедшие торги уровень заявленной цены подтвердили. Дисконт в 10% не критичен», – заявил представитель «Ростеха». Он добавил, что продажа имущественного комплекса позволит в том числе погасить кредиторскую задолженность завода и предотвратить его банкротство. Напомним, что корпорация попала под западные санкции, связанные с конфликтом на Украине, и потеряла возможность привлекать зарубежные инвестиции. Поэтому она изыскивает внутренние финансовые резервы для реализации своих проектов. В частности, около 116 млрд рублей «Ростех» за последние 3 года направил на программы модернизации «КамаЗа» и «АвтоВАЗа».

Эксперты считают, что на участке может появиться гипермаркет или складские помещения, необходимые торговой сети. «Возможно, покупатель попробует перевести эту землю под жилье и перепродать. Но это маловероятно, учитывая скорость и сложность перевода участков в Петербурге, а также профиль компании-покупателя. Такие крупные коммерческие

организации обычно приобретают активы под себя с конкретной целью по строительству, а не для спекуляций», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. По оценке Романа Мирошникова из «Ойкумены», под гипермаркет собственник сможет использовать около 2 га купленной земли. «Этот формат требует две трети участка оставить под парковку», – пояснил он. Площадь торгового комплекса, который может появиться на Васильевском острове, эксперт оценил в 20 тыс. кв. м, а инвестиции в его строительство – в 0,9-1,1 млрд рублей. «В случае со строительством склада площадь застройки будет больше, но инвестиции сопоставимые. Правда, торговая функция предпочтительней», – заявил он.

КСТАТИ

Эксперты считают, что покупательский трафик будет. Достаточно вспомнить, что одну из соседних площадок бывшего завода им. Калинина застраивает ГК «Эталон» Вячеслава Заренкова. Там появится ЖК «Самые цветы», состоящий из четырех 10-этажных корпусов на 2 тыс. квартир общей площадью до 180 тыс. кв. м.

вопрос номера

Смольный одобрил законопроект, освобождающий жителей Петербурга от уплаты налога на имущество при приобретении городского жилья, введенного в эксплуатацию в 2015 и 2016 годах. Предполагается, что таким образом будет стимулирован рост спроса на «первичку». На ваш взгляд, будет ли данная мера эффективной?

Андрей Костиков, партнер консалтинговой группы «Центр экономических разработок»:

– Полагаю, что никакого эффекта не будет. Экономическое благосостояние многих граждан ухудшается, и люди откладывают покупку квартир на потом. Тем более что сам налог не особо обременительный. Простимулировать спрос на первичную недвижимость необходимо другим способом. К примеру, ипотекой с действительно низкими процентными ставками, сокращением суммы минимального первичного взноса. Но, конечно же, это все необходимо делать на федеральном уровне. Об этом говорил и Президент страны на этой неделе на Гос-

совете. Полагаю, что на уровне города местным чиновникам можно было бы разработать ряд программ, позволяющих купить жилье по субсидированным ставкам в кредит сотрудникам бюджетных системообразующих организаций. Такие программы уже успешно действуют в ряде регионов страны.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

– На рынок недвижимости такая мера окажет слабое, минимальное влияние. Сумма налога на имущество очень небольшая – доли процента. Не совсем понимаю вообще, зачем это сделали. Это был региональный налог, и получается, что за счет не очень внятного стимулирования спроса на жилье власти решили порезать доходы бюджета. Намного важнее и эффективнее будет решать вопросы, связанные с ипотечным кредитованием. Данная мера больше поможет строительной отрасли. С другой стороны, лучше хоть что-то, чем ничего. Хуже не сделает.

Алексей Ковалев, депутат Законодательного Собрания Петербурга:

– Для меня эта инициатива удивительна, потому что размер налога на жилье больше зависит не от времени постройки, а от местоположения. Новостройки находятся в зонах умеренной кадастровой стоимости, и там налог на имущество небольшой. Взять те же Шушары. Что там, огромная кадастровая стоимость? Ничего подобного. А вот в центре, какой-нибудь коммуналке люди, которые живут по десять комнат на коридор, платят намного больше. Тем более что на выплату налога на имущество дается переходный период – собственникам предоставляется скидка, они платят только небольшой процент от полной суммы налога. В год это примерно пара тысяч рублей. Я не вижу никакого стимулирующего воздействия.

Александр Свинолов, директор по развитию НСС:

– Конечно, это вызовет определенную стимуляцию спроса с учетом того, что сейчас идет процесс повышения налоговой ставки на

имущество. Однако я не думаю, что подъем будет значительным. Размер налога на имущество и размер стоимости жилья колоссально разные. В данном случае региональное правительство способствует росту спроса на жилье теми средствами, которыми владеет – все, что может сделать со стороны регулирования. И это радует.

Андрей Вересов, генеральный директор агентства недвижимости «Метры»:

– Освобождение граждан от налога особо не отразится на спросе на первичную недвижимость. Ведь данный налог берется от кадастровой стоимости жилья и не такой уж и большой. На мой взгляд, в большей степени это пшик-ход, показывающий лояльность наших органов власти к населению и бизнесу. Думаю, если бы чиновники освободили застройщиков от ряда обязательств по строительству социальных объектов и дорожной инфраструктуры, поддержка строительной сферы была бы более эффективной.

Важен процесс

Татьяна Крамарева / Покупка ГК «ЦДС» двух участков из числа земель промышленности является следствием стратегической установки генерального директора группы Михаила Медведева на пополнение земельного банка. ➔

«Не столь важно, какими участками мы располагаем сейчас, какие договоры подписаны и какие в процессе подготовки. Важен процесс приобретения земель, который мы не останавливали и не останавливаем», – прокомментировал господин Медведев.

«Каждый год мы приобретаем земельные участки с возможностью строительства жилья большей площади, чем мы продаем. Таким образом, каждый год наш земельный банк увеличивается по сравнению с прошлым годом», – заявил он, отметив, что сейчас новые участки рассматриваются также с точки зрения их возможного приобретения в счет доли построенного жилья с денежным сопровождением.

Новые приобретения в земельном банке ГК «ЦДС» – территории Энергомеханического завода (площадью 6,48 га) в Невском районе Санкт-Петербурга и завода «Кулон» (около 7 га) в Красногвардейском районе. По информации открытых источников, вероятный объем инвестиций в возможные проекты с учетом стоимости участков составляет порядка 16 млрд рублей. Размер самой сделки по приобретению 15 га промышленных земель в обжитых районах Санкт-Петербурга эксперты определяют в 3,5-5 млрд рублей. «Объем сделки по двум участкам можно оценить в 3,5-4 млрд рублей, хотя более чем вероятно, что сделка включала в себя и натуральную



Фото: Никита Кочков



По словам Михаила Медведева, ежегодно ГК «ЦДС» приобретает земельные участки для строительства большого числа квартир, чем выводится в продажу

составляющую», – сообщил Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. «Стоимость двух приобретенных участков, по нашим оценкам, могла составить около 20 тыс. рублей за кв. м будущих улучшений, то есть суммарно около 5 млрд

рублей», – заявила со своей стороны Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

В ГК «ЦДС» от комментариев относительно планов развития этих территорий отказались. Однако аналитики не сомне-

ваются в целесообразности их застройки жильем. «Естественно, что эти территории будут использоваться под строительство жилья эконом- и комфорт-класса», – сказал Владислав Фадеев. По мнению аналитиков Knight Frank в Санкт-Петербурге, на одном только участке завода «Кулон» на Пискаревском проспекте может быть построено около 90 тыс. кв. м жилья. Аналитики ГК ААГ оценивают возможную общую площадь нового жилья на этом «пятне» в 100-120 тыс. кв. м. По оценке Colliers International в Санкт-Петербурге, на участках возможно строительство по 115 тыс. кв. м жилья комфорт-класса.

Преимуществами локации в Красногвардейском районе, как говорят эксперты, могут стать близость парка и отсутствие альтернативных проектов жилищного строительства по соседству. Недостаток территории общий для всей этой части Красногвардейского района Санкт-Петербурга – удаленность от метро: расстояние до ближайшей станции «Площадь Ленина» составляет порядка 5 км. «Участок на Пискаревском проспекте расположен рядом с крупной парковой зоной, однако транспортная доступность этой локации не самая удачная с учетом удаленности от станций метро. Стоимость продаваемого жилья может составить около 110-115 тыс. рублей за кв. м», – сказала Анна Сигалова.

По сравнению с «пятном» в Красногвардейском районе участок, приобретенный ГК «ЦДС» в Невском районе Петербурга, более привлекателен с логистической точки зрения. «Левобережная часть Невского района в настоящий момент активно развивается. Ключевым преимуществом участка в этой локации является пешеходная доступность станции метро «Елизаровская». Стоимость квадратного метра здесь может достигать 100 тыс. рублей», – уточнила Анна Сигалова.

БЭСКИТ®

24-й год

экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора
 - 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»

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

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

ЦДС

ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7-(921)-946-10-47 razvitie@cds.spb.ru

ПОРТАЛ

промышленной недвижимости

<http://industry.property-fund.ru/>

188888, Санкт-Петербург, пер. Гринюкова, д. 5
 Тел.: (812) 777-27-27, 331-37-32, факс: (812) 571-88-81
 E-mail: solutions@property-fund.ru
www.property-fund.ru

**Приглашаем к сотрудничеству
собственников недвижимости,
инвесторов и предпринимателей**

Проблемы стройки на высшем уровне

Михаил Светлов / На прошлой неделе в Кремле прошло заседание Госсовета по строительству под председательством Президента РФ Владимира Путина. Собравшиеся нашли множество нерешенных проблем в отрасли. ➔

Строительная отрасль – один из самых динамичных и перспективных сегментов рынка, на который приходится почти 6% ВВП страны. И он развивается стремительно. Если в 2014 году было введено 84,2 млн кв. м недвижимости, то в прошлом году еще больше – 85 млн кв. м. При этом на 20% увеличился объем жилья эконом-класса. Но проблем здесь более чем достаточно. На Госсовете коснулись самых острых из них. Больше всего говорили об ипотеке как о мощном двигателе жилищного строительства. За последние пять лет именно благодаря развитию ипотеки удалось обеспечить рост объемов ввода жилья на 60%, а по объемам эконом-класса – на 90%. «Правительству совместно с ЦБ, безусловно, нужно искать пути снижения ставки по таким кредитам, искать новые механизмы привлечения финансовых ресурсов в ипотеку, при этом не нагружать бюджет новыми дополнительными расходами», – заявил Владимир Путин. Участники Госсовета попросили главу государства продлить госсубсидирование ипотеки на 2017-2018 годы. Но, по данным Минфина, на 2017 год средств на компенсацию нет. Неудивительно, что во время Госсовета несколько раз возникал разговор об ипотечных облигациях, которые предлагает запустить Минстрой. Предполагается, что с их помощью получится снизить ставки по ипотечным кредитам до европейских 1,5%. Но механизм это новый и пока не до конца понятный даже чиновникам. Так что быстрого внедрения этого инструмента ждать, судя по всему, не стоит.

Вторая важная тема, которой уделили внимание участники Госсовета – проблемы долевого строительства, а вернее, неисполнение застройщиками своих обязательств перед дольщиками. По данным главы КПРФ Геннадия Зюганова, в стране сейчас 900 тыс. замороженныхстроек и 400 тыс. обманутых граждан, которым «никто не позавидует». «Существующих мер недостаточно, чтобы предотвратить риски незавершенного строительства и надежно защитить права граждан. Так, пока нет ни одного примера завершения жилищных объектов за счет страховых средств. Наши страховые компании еще недостаточно накопили ресурсов, чтобы справиться с такой задачей», – заявил Президент. Он предложил рассмотреть вариант создания государственного компенсационного фонда в жилищном строи-



Важная тема, которой уделили внимание участники Госсовета – проблемы долевого строительства

тельстве. Министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень заявил, что объем такого компенсационного фонда может составить порядка 30-35 млрд рублей в год. И пояснил, что отчисления будут производиться «по образу и подобию» Агентства по страхованию вкладов. Глава государства принял информацию к сведению и призвал провести инвентаризацию незавершенного строительства, разработать порядок его достройки и оформления прав собственности. Здесь необходимо активнее использовать механизмы ГЧП.

Третья тема, которой уделил внимание Госсовет – ценообразование в строительстве, как в коммерческом, так и по госзаказу. «Действующая сметно-нормативная база уже давно устарела, отсутствуют четкие, обоснованные и достоверные сведения о расходах и в проектировании, и в строительстве. Безусловно, такая вольница позволяет составлять сметы на основе некой сложившейся практики, а если говорить честно, часто просто с неба берутся эти цифры, «от фонаря». Похожая ситуация и в сфере технического регулирования, которое значительно отстает от современных требований и международных стандартов», – говорит Президент РФ. Он также отметил, что необходимо исключить ситуацию, когда к уже готовым к строительству объектам

предъявляются новые требования. «Их постоянно выдвигают то МЧС, то Роспотребнадзор, то пожарные службы, другие структуры. Они вводят свои новые правила без согласования с Минстроем, и можно себе представить положение инвесторов, застройщиков», – отмечает Президент РФ. Глава государства также отметил, что нужно сокращать количество разного рода разрешительных процедур и сроки согласований. «Для этого нужно сделать немного», – убеждает Владимир Путин. – Нужно «разбюрократить» принятие решений о выдаче земли, не раздавать ее своим да нашим, а понять, что если мы будем действовать эффективно и настойчиво, ситуация в каждом регионе, да и в стране в целом может кардинально поменяться». Но Геннадий Зюганов напомнил, что полстраны в среднем получает в месяц от 15 тыс. рублей и ниже. «Без мощной государственной подпитки и поддержки, использования резервов мы проблему доступности жилья для людей не решим», – уверен Геннадий Зюганов. А представитель московского стройкомплекса Леонид Казинец просил власти только об одном: объяснить гражданам, что дешевле, чем сейчас, жилье стоит уже не будет. А значит, надо отбросить в сторону все сомнения, а также возможные риски, и брать.

мнение



Вячеслав Заренков,
председатель
Совета директоров
Группы компаний
«Эталон»:



– На одном Госсовете нельзя решить все проблемы. Их постоянно должно решать Правительство РФ и региональные власти, прислушиваясь к застройщикам. Ситуация в отрасли может измениться к лучшему только при постоянном реальном взаимодействии чиновников и законодателей с бизнес-сообществом. Странно, но почему-то и Госсовет, и Правительство, и Парламент игнорируют очень актуальный на сегодняшний день вопрос разработки и выпуска Закона о защите бизнеса и бизнесменов. Это очень серьезный вопрос.



Андрей Молчанов,
совладелец
«Группы ЛСР»,
президент НОСТРОЯ
(единственный
участник Госсовета
от бизнеса):



– Система саморегулирования действует уже почти семь лет, но деятельность большинства СРО сводится к выдаче свидетельств о допуске к определенному виду работ. Предлагаем строительным компаниям вступать в СРО по месту их регистрации. А для малого бизнеса при заключении договоров на сумму не более 3 млн рублей исключить требование обязательного членства в СРО, оставив его только для генподрядчиков.



Алексей Белоусов,
гендиректор
«Объединения
строителей
Петербурга»:



– Очень важным итогом Госсовета я считаю озвученные идеи реформирования системы строительных СРО. Если помните, их хотели заменить лицензиями. Но предложения Минстроя и НОСТРОЯ позволят сохранить систему саморегулирования. Хотя и сделают ее более жесткой. Предполагается, в частности, оставить в системе СРО только генподрядчиков, которые работают по госзаказу (остальные фирмы, у которых контракты не превышают 3 млн рублей, смогут обходиться без членства в СРО). Причем принцип формирования объединений будет региональным: в СРО будут вступать те компании, которые в данном регионе работают. Я считаю, что это благо для отрасли, поскольку так будет проще контролировать работу этих фирм на местах. Будет больше порядка и безопасности на площадках. Идея с передачей компенсационных фондов СРО в уполномоченные банки тоже не лишена логики. Деньги будут в безопасности и под контролем. И сразу ясно будет, какие строители реально работают, а какие только делают вид.

мнение



Павел Созинов, председатель экспертного комитета Координационного совета по развитию строительной отрасли при полномочном представительстве Президента РФ в СЗФО:



– Предложение Президента о создании специального государственного компенсационного фонда, в который все застройщики будут производить обязательные отчисления, можно считать прорывом. Поправки в 214-ФЗ составляют сотни страниц, но не предлагают альтернатив существующим схемам. Ни банковские гарантии, ни страхование сегодня не являются тем механизмом, который может окончательно решить проблему долгостроев, тем более что текущее состояние финансового сектора далеко от устойчивого и надежного. Модель, пред-

полагающая «заморозку» средств дольщиков до окончания строительства на счетах уполномоченных банков, не является экономически рентабельной для строителей. Создание нового государственного механизма – компенсационного фонда позволит достраивать проблемные объекты и аккумулировать целевые средства на достройку этих объектов. Ведь дольщикам не нужны деньги, а нужны квартиры, построенные квадратные метры. Компенсационный фонд – явный шаг вперед по сравнению со всеми ранее предложенными механизмами.

Над хостелами сгущаются тучи

Максим Еланский / Депутаты Госдумы приняли в первом чтении законопроект, запрещающий размещение отелей и хостелов в жилых домах. Федеральную инициативу не поддержали не только представители петербургского гостиничного бизнеса, но и руководство города. ➔

Законопроект, уже наделавший много шума, за основу был принят 13 мая. Он вносит поправки в действующий Жилищный кодекс. Согласно предлагаемым новшествам малым гостиницам будет запрещено размещаться в многоквартирных домах, если помещение не является жилым. Предполагается, что законопроект полностью пройдет все чтения до июля.

В пояснительной записке отмечается, что законодательные нововведения легализуют «серый» гостиничный рынок. А также существенно снизят количество жалоб на мини-отели соседей по дому. Кроме того, закрытие полуподпольных хостелов частично решит проблемы «резиновых» квартир, где размещаются незаконные мигранты.

Напомним, в настоящее время в Петербурге работают около 600 хостелов и мини-гостиниц, а также несколько тысяч гостевых квартир и апартаментов. Это около 20% всего номерного фонда Северной столицы. Соотношение мини-гостиниц и хостелов на городскую территорию в Петербурге лучше, чем у Москвы, но все равно недостаточное по средневропейским показателям туристического города.

Представители Ассоциации малых гостиниц Санкт-Петербурга уже неоднократно выражали свое несогласие с данным законопроектом. Они отмечают, что запрет на размещение мини-отелей в многоквартирных домах приведет к ликвидации рабо-

мнение



Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL:



– По всей вероятности закон, если будет утвержден, в краткосрочной перспективе негативно повлияет на рынок малых, неформатных средств размещения – форсированное закрытие большого количества таких объектов вынудит спрос размещаться в отелях низких ценовых сегментов, переведет его в жилой «непрозрачный» сектор или просто снизит количество путешественников, которым по карману поездки внутри страны. Но в долгосрочной перспективе данный законопроект «двигает» рынок вперед, делая его более прозрачным, цивилизованным, управляемым, предсказуемым.

чих мест, а также оставит без источника дохода владельцев мини-отелей, уверены они. Только в Петербурге без источника заработка останется около 10 тыс. человек. Кроме того, добавляют игроки рынка, сейчас распространение мини-отелей в историческом центре Петербурга способствует расселению огромных коммунальных квартир без привлечения бюджетных средств. При запрете же на размещение мини-гостиниц в коммунальках ситуация изменится в обратную сторону.

Представители малого гостиничного бизнеса Петербурга на прошлой неделе приняли решение написать открытое письмо Президенту страны Владимиру Путину с просьбой вмешаться в ситуацию.

Поддержать отельеров готовы и власти Петербурга. Они также отмечают, что готовят обращение в федеральный центр и надеются прийти с ним к какому-то компромиссу. Заместитель председателя Комитета по развитию туризма Нана Гвичия рассказывает, что в настоящее время хостелы и мини-отели покрывают потребность города в туристах среднего финансового звена. «В малых гостиницах останавливается молодежь, группы школьников. Все они как туристы важны для Петербурга. Особенно в преддверии чемпионата мира по футболу, когда мы понимаем, что необходим большой объем гостиничных объектов, в том числе такого класса», – подчеркивает чиновник.

Стоит добавить, что еще два года назад власти Петербурга занялись разработкой программы поддержки развития малых гостиниц города. В ее рамках предполагалось создать систему льготного налогообложения хостелов и мини-отелей. Правда, преференции должны были касаться только тех организаций, которые работают полностью в легальном поле и прошли гостиничную классификацию.

Напомним, согласно принятому ранее федеральному закону все отели в российских городах, где пройдет чемпионат мира по футболу, до 1 июля 2016 года должны пройти сертификацию на подтверждение заявленной звездности. Не прошедшие проверку гостиницы и отели не смогут работать в дни проведения мундиала. В настоящее время только половина всех заведений города прошла сертификацию. Освидетельствованием статуса гостиниц занимаются специальные оценочные компании.

цифра

600

малых гостиничных объектов работает сейчас в Петербурге

Не забыть поздравить с Днем рождения!

23 мая
Алексей Юрьевич Лебедев, генеральный директор
ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра»

25 мая
Максим Валерьевич Шубарев,
председатель совета директоров холдинга Setl Group,
вице-президент СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

28 мая
Андрей Владимирович Шитов,
генеральный директор ЗАО «РосГеоПроект»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

Уважаемые партнеры! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

30 мая

- Новости по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
- Точки роста: Аннинское сельское поселение
- Дорожное строительство

6 июня

- Точки роста: Пушкинский район
- Технологии и материалы: Рынок теплоизоляции
- Комплексное освоение территорий
- Жилье

13 июня

- Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Технологии и материалы: Опалубочные системы
- Экспертиза

20 июня

- Приложение: Финансы и страхование
- Технологии и материалы: Рынок гидроизоляционных материалов

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

РЕКЛАМА

Уважаемый Максим Валерьевич!

Искренне поздравляем Вас с Днем рождения!

Уже несколько лет Вы совмещаете руководство холдингом Setl Group с активным участием в работе СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Желаем Вам и дальше так же эффективно работать над развитием компании, брать новые профессиональные горизонты, невзирая на трудности и обстоятельства.

Крепкого здоровья, верных друзей, надежных партнеров, благополучия Вам и Вашим близким!

ГРУППА КОМПАНИЙ ЭТАЛОН

Коллектив ГК «Эталон»

РЕКЛАМА

В интересах всех сторон

Виктор Краснов / Развитию жилищного строительства на уже обустроенных и новых территориях необходимы четкие и прозрачные градостроительные нормы и правила. При этом, считают эксперты, они не должны постоянно меняться. ➔

Региональная рабочая группа «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта совместно с экспертным комитетом Координационного совета по развитию строительной отрасли при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО обсудили вопросы активизации инвестиционной деятельности по развитию территорий для жилищного строительства и формированию новых общественных пространств.

Простимулировать спрос

Открывая заседание, помощник полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин отметил, что на работе строительной отрасли отражается текущая экономическая ситуация в стране. В частности, наблюдается падение спроса на приобретение недвижимости, что уже отражается на объемах самого строительства. В связи с этим, считает он, актуальным становится вопрос сохранения инвестиционной привлекательности отрасли, в том числе в проектах комплексного развития территорий и общественных пространств.

Сергей Зимин сообщил, что осенью депутаты нового созыва Госдумы могут принять законопроект о введении системы доверительного управления земельными участками. Данный механизм работы с землей может заинтересовать частных инвесторов и помочь развитию новых территорий.

Председатель Комитета по экономической политике Петербурга Елена Ульянова, участвовавшая в заседании, рассказала, что активизировать работу строительной отрасли власти города стараются в двух направлениях. Первое из них предполагает стимуляцию спроса покупки квартир гражданами. Так, Комитет уже разработал законопроект, позволяющий освободить физлиц от уплаты налога на имущество при приобретении городского жилья, введенного в эксплуатацию в 2015-2017 годах. Это в целом маркетинговая акция, констатировала чиновник, но можно рассчитывать на некоторую эффективность.

Второе направление, связанное с повышением инвестиционной привлекательности отрасли, отметила Елена Ульянова, – это ускорение согласования строительства, снижение административных барьеров, ускорение подключения новых проектов к электросетям. Данные меры должны способствовать снижению стоимости строительства. «Кроме того, правительством города был разработан новый вариант НГП (нормы градостроительного планирования). Он пока не получил согласования всех профильных комитетов в связи с тем, что возникли большие расхождения между заложенными в него нормами и реальной потребностью. Надеюсь, в конце мая – в начале июня мы увидим новый документ», – подчеркнула глава Комитета.

Начальник управления Комитета по архитектуре и градостроительству Петербурга Евгений Лаврушин отметил, что в настоящее время ведомством активно разрабатываются новые градостроительные правила. В том числе вносятся правки в городской закон о границах зон охраны объектов культурного наследия. Но, добавил чиновник, пока остается много нерешенных вопросов, связанных на соответствия петербургских нормативов федеральным.



По мнению экспертов, к обсуждению градостроительных норм следует привлекать общественность

Между тем заместитель председателя Экспертного совета АНО «Стратегическое партнерство «Северо-Запад» Александр Викторов достаточно критично относится к сложившейся инвестиционной среде в Петербурге, в том числе из-за постоянно меняющихся условий игры. «Необходим эффективный диалог бизнеса и власти. Пока его нет. Важно понимать, что у каждой из сторон должны быть как свои возможности, так и обязательства», – полагает он.

Также Александр Викторов отметил, что власть должна сама готовить проектную и градостроительную документацию по участкам в городской собственности. Только в этом случае можно контролировать, что в конечном итоге будет построено на участке.

Власть должна сама готовить проектную и градостроительную документацию по земельным участкам в городской собственности

Член Совета Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс» Антон Мороз высказал мнение, что в рамках новых инвестиционных направлений развития строительной сферы необходимо активнее заниматься возведением арендных домов. Они могут быть популярны у населения, так как не все граждане могут накопить первоначальный взнос на ипотеку.

Между бизнесом и обществом

Руководитель рабочей группы «Качество повседневной жизни» ОНФ в Санкт-Петербурге, председатель Экспертного комитета Павел Созинов считает, что к обсуждению градостроительных норм следует активнее приглашать обычных граждан. «В городе по многим градостроительным проектам проходят публичные слушания. Но говорить о каком-то серьезном влиянии мнения граждан на решение насущных проблем не приходится. Решения публичных слушаний носят только рекомендательный характер. Многих простых жителей можно было избежать, если бы правительство города принимало «мотивированное решение», которое бы

объясняло, чем руководствовалось правительство в данном случае при его вынесении. Необходимо также при проведении публичных слушаний представлять гражданам документы, которые наглядно будут пояснять, что предлагается для обсуждения», – полагает эксперт.

Павел Созинов привел в пример ситуацию на Институтском пр., 16, корп. 1, лит. А, где жители выступают против строительства 75-метрового высотного дома на месте бывшего детского сада. Однако по действующим Правилам землепользования и застройки этот участок относится к зоне среднеэтажных домов. Типовая высота существующих зданий в квартале составляет 15,5 метров. Соответственно, строительство такого дома превышает допустимую в квартале среднюю высоту зданий

должны сохраняться для ведения строительства даже при изменении правил землепользования и застройки. Данное противоречие, считает эксперт, может негативно отразиться на согласовании и сроках строительства.

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев рассказал, что большинство крупных строительных проектов в регионе развиваются с учетом комплексного освоения территории. Кроме того, добавил он, сейчас в Ленобласти стартовала программа «Светофор», предполагающая зонирование территории региона для застройщиков. В зависимости от зоны определяются правила застройки и выкуп властями социальных объектов.

Глава администрации Красносельского района Петербурга Евгений Никольский пожаловался, что многие застройщики не хотят заниматься социальной инфраструктурой. Поэтому, по его словам, необходимо жесткое планирование развития территорий, четкий механизм финансирования строительства бюджетных соцобъектов, который существовал в 80-90-х годах.

По мнению директора НП «Российское объединение строителей» Алексея Герасимова, действующее законодательство не всегда позволяет застройщику возводить социальную инфраструктуру из-за жестких правил зонирования, и необходимо искать какие-то способы решения данной проблемы.

Генеральный директор Института территориального развития «Урбаника» Антон Финогенов подчеркнул, что вопросы комплексного развития территорий невозможно решить без использования долгосрочной стратегии развития Петербурга и Ленобласти как единой агломерации. В такой системной программе должны быть определены не только совместные градостроительные задачи, но и социально-экономические, дорожно-транспортные и ряд других.

цифра

45%

составляет снижение объемов инвестиций в строительство по данным КЭПИС

Старейший универмаг проигрывает

Михаил Светлов / Прибыль Большого Гостиного двора в I квартале 2016 года упала в 75 раз. Причиной столь резкого снижения показателя в самом универмаге называют падение доходов населения. А эксперты указывают на усиление конкурентной борьбы между крупными торговыми центрами Петербурга, в которой старейший универмаг города проигрывает более современным комплексам.

Выручка универмага Большой Гостиный двор (БГД) в I квартале 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 4,8% до 283 млн рублей. А чистая прибыль упала в 75 раз, до 255 тыс. рублей. Это следует из квартального отчета компании. Там же отмечено, что у населения сокращаются доходы, поэтому потребители сейчас придерживаются сберегательной модели поведения. Кроме того, в структуре розничного товарооборота в Петербурге увеличилась доля продовольственных товаров (по данным Петростата, за отчетный период продажа продуктов в Петербурге увеличилась на 1,3% до 107,4 млрд рублей к I кварталу 2015 года), а БГД торгует только непродовольственными (их продажи, по данным Петростата, за тот же период упали на 2,4% до 183 млрд рублей). А чуть ранее, по итогам 2015 года, БГД отапливался о снижении прибыли почти в два раза, до 59,8 млн рублей, а выручки – на 4,2% до 1,2 млрд рублей.

Большой Гостиный двор – старейший универмаг Петербурга. Его корпуса общей площадью более 80 тыс. кв. м занимают 10 га земли с выходом на Невский проспект. Здания принадлежат городу. Но с 2000 года они находятся в долгосрочной аренде у ОАО «Большой Гостиный двор» по символической ставке – около

\$1,7 за 1 кв. м в месяц. Около 55% от суммы арендной платы арендатор направляет на содержание здания. Крупнейшие акционеры ОАО – это ООО «Виктория СПб» и ООО «Сигма», которые связывают с Константином Мирилашвили (у них на двоих 32,5%), ЗАО «Капитал», связанное с руководством КАБ «Викинг» Алексея Устаева (25%), и FortGroup (10%). В дирекции БГД итоги года и квартала не прокомментировали. Бизнесмены-совладельцы БГД с прессой не общаются и находятся за границей. Зато представитель

Годом ранее БГД недополучил прибыль в размере 500 млн рублей, в том числе из-за «семейных» сделок руководства универмага

FortGroup Максим Левченко заявил, что для него ничего неожиданного в уменьшении прибыли БГД нет. «Менеджмент универмага не может и не хочет оперативно реагировать на изменения в экономике страны», – говорит он. Максим Левченко напомнил, что годом ранее БГД недополучил прибыль в размере 500 млн рублей, в том числе из-за «семейных» сделок руководства универмага. «Кризис и низкие экономические показатели

работы универмага рано или поздно подтолкнут собственников к идее реформирования», – уверен он. По словам экспертов, конкуренция между торговыми комплексами города усилилась. «Побеждают более современные, с хорошей концепцией и привлекательным набором арендаторов», – говорят эксперты АРИН.

Концепцию БГД также хотят усовершенствовать. Fort Group представил свою идею реконструкции БГД минувшей зимой. Проект предполагает увеличение полезной торговой площади

увеличится до 50-70 тыс. человек. Проект можно реализовать за 3-4 года. Он потребует 15 млрд рублей и окупится за 7-12 лет. Fort Group готов вложить в проект до 30% собственных средств или привлечь партнеров. Не исключено, что в их числе будут иностранные инвестиционные фонды, особенно восточные, которые активно ищут объекты для вложений в России. Оставшуюся потребность в деньгах Fort Group рассчитывает закрыть банковскими кредитами. Параллельно нынешнее руководство БГД разработало свой, более дешевый и менее эффективный с точки зрения экономики проект реконструкции универмага. Какую концепцию поддержит собственник БГД – городская администрация, – покажет время. Пока явных предпочтений в Смольном не озвучивают.

справка

Большой Гостиный двор – это памятник архитектуры XVIII в., объект всемирного наследия ЮНЕСКО, один из символов Санкт-Петербурга. Известно, что план Гостиного двора в форме неправильного четырехугольника принадлежит архитектору Еропкину. Над первым проектом Гостиного двора работал Антонио Ринальди.

«Надежда» подошла к станции «Беговая»



Тоннелепроходческий комплекс «Надежда» 18 мая 2016 года подошел к станции «Беговая», сообщила пресс-служба ОАО «Метрострой». Уже установлено 620 колец, пройдено 1116 метров готового тоннеля, в котором одновременно с проходкой уже ведутся работы по обустройству.

Торжественный старт проходке тоннеля Невско-Василеостровской линии был дан 3 декабря 2015 года. После этого были проведены пусконаладочные работы, и в конце декабря «Надежда» установила первые кольца. Во время проходки первого километра метростроители преодолели валунную зону, выдавая из забоя валуны, достигающие в диаметре полу-

тора метров, зону размыва, где грунт представлял собой сильнообводненную супесь, прошли под железнодорожными путями, подземными пешеходными переходами через улицу Савушкина и под самой улицей. При этом глубина залегания тоннеля не превышала 15 м. Режущий орган «Надежды» перенес три ремонта, который производился в условиях кессона (повышенного давления). Общее количество разработанного грунта составило более 130 тыс. кубометров. Параллельно проходке шло строительство станций «Беговая» (проектное название «Улица Савушкина») и «Новокрестовская», а именно возведение ограждающей конструкции «стена в грунте» по периметру станции и струйная цемен-

тация при входе на станцию и выходе с нее, а также сооружение свай-колонн и верхних перекрытий вестибюлей. Первые полгода проходки тоннеля, общая длина которого, напомним, составляет более 5 километров, были очень непростыми. Но впереди у метростроителей не менее сложная задача. В ближайшее время щит будут вести с минимальной скоростью, т. к. трасса проходит по территории станции, где уже присутствуют постоянные конструкции. После установки 100 колец в рамках станции «Беговая» будут проведены регламентные работы по ремонту и замене отработавшего режущего инструмента щита, и «Надежда» продолжит свой путь к станции «Новокрестовская».

В КОНКУРС ЛУЧШИЙ КАМЕНЩИК-2016

Конкурс состоится среди профессионалов-каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также среди учащихся профессиональных училищ в номинации «Лучший учащийся по профессии «каменщик»

12+

25-26 мая

Стратегический деловой партнер: **ТРЕСТ**
Официальный деловой партнер: **ЛСР**
Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Информационные партнеры: **Стройка**, **Бюллетень Недвижимости**
Генеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр: **324-99-97**
Интернет-партнеры: **BN.ru**, **stroyplus.ru**

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+

ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ
УДОБНО
профессиональная консультация, гарантированная доставка (почтовая, курьерская) под контролем персонального менеджера

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ
ВЫГОДНО
специальные пакетные предложения для новых и постоянных клиентов

АЛЬТЕРНАТИВНО
любые варианты оплаты для юридических и физических лиц, полный пакет бухгалтерских документов

тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

НОВОСТИ

Город без самостроев

Михаил Светлов / Количество строек без разрешений в Петербурге за три года сократилось в три раза. А строительство многоквартирных домов на землях, предназначенных для индивидуальной жилищной застройки, которое еще несколько лет назад было одной из главных проблем Госстройнадзора, сошло на «нет».

Госстройнадзор Петербурга на днях отчитался в итогах работы за прошлый год. По данным ведомства, в Петербурге значительно сократилось число нарушений при возведении жилых домов. Так, в прошлом году служба обнаружила 42 здания, которые начали возводиться без необходимого разрешения на строительство. Хотя еще три года назад таких случаев было 126. При этом в 2015 году в городе не нашлось ни одного многоквартирного дома, который бы строился на землях под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), говорится в отчете Госстройнадзора. Этот тип застройки еще два-три года назад был настоящей головной болью Петербурга. Но власти объявили ему войну. В конце прошлого года Смольный опубликовал список из 12 многоквартирных самостроев, которые должны быть снесены по решению суда в 2016 году (см. справку). Всего Госстройнадзор подал 37 исков о сносе объектов самовольного строительства. Из них 14 решений суда уже вступили в силу и еще 23 иска находятся на рассмотрении.

По статистике Смольного, больше всего незаконных построек в Выборгском, Петродворцовом, Красносельском и Приморском районах. Последний район – рекордсмен: там выявлено около 70 таких объектов на землях ИЖС. Вице-губернатор Игорь Албин еще в прошлом году дал поручение профильным комитетам и администрациям проанализировать перечни самовольно построенных объектов для формирования их единого реестра, держателем которого будет Госстройнадзор Петербурга. Параллельно власть пытается сформулировать позицию по возможности легализации многоквартирных домов, построенных на землях ИЖС, если они отвечают требованиям безопасности и не являются «вопиющим нарушением требований градостроительного законодательства». В качестве профилактической меры Госстройнадзор предлагает внести в федеральное законодательство изменения и обязать застройщика вместе с разрешением на строительство получать и разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию. «Это позволило бы оценить такой объект на соответствие выданному разрешению на строительство», – сообщили в Госстройнадзоре, отметив, что проект такого закона уже подготовлен.

Дома, подлежащие сносу, из «черного списка» Смольного (по данным на декабрь 2015 года): Межозерная ул., 16А, Старо-Паново, Земская ул., 28, ул. Сегалева, 10, лит. А, Горная ул., 22, Петергоф, ул. Войкова, 52 и 62, Володарский, ул. Бабанова, 6, Республиканская ул., 1, лит. А, Левашово, ул. Чкалова, 33, лит. А, Сестрорецк, Ермоловский пр., 19, Лисий Нос, Балтийский пр., 1, Осиновая Роща, Колхозная ул., 7, лит. А.

ФОТО: КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ ПЕТЕРБУРГА



Результаты конкурса будут подведены 30 сентября текущего года

Работа над идеологией

Дарья Литвинова / По мнению городских чиновников, результаты архитектурного конкурса «Серый пояс». Преобразование» позволят сформировать идеологию развития депрессивных промышленных территорий. И даже, возможно, лягут в основу поправок в законодательство. ➔

На минувшей неделе в городском Комитете по градостроительству и архитектуре состоялась жеребьевка по распределению между командами, участвующими в конкурсе Смольного по развитию «серого пояса», «пилотных» территорий проектирования.

Напомним, в апреле этого года Смольный объявил архитектурно-градостроительный конкурс на Концепцию преобразования южной части территории промышленного «серого пояса» Санкт-Петербурга: «Серый пояс». Преобразование». В мае в результате голосования жюри конкурса был определен список участников, в который вошли 9 архитектурных бюро. Им предстоит разработать концепцию развития трех «пилотных» территорий, площадь каждой из которых составляет около 100 га: «Екатерингоф», «Волковская» и «Французский ковш».

Девять на три

«Фактура очень благодатная, – считает Юрий Бакей, директор СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга», член жюри конкурса. – Каждая из территорий интересна по-своему». Так, территория «Екатерингофа» отличается большим количеством памятников конструктивизма: первые дома для рабочих (по Трактовой улице), первый дворец культуры для рабочих (ДК имени Горького), универмаг «Кировский» и фабрика-кухня, комплекс домов для работников «Красного треугольника».

«Волковская» расположена вдоль восточной стороны Лиговского проспекта, на отрезке Барклаевской улицы до полосы отвода железной дороги Витебского направления, которая пересекает территорию по оси «юг–север».

Территория «Французский ковш» названа так в честь водоема, созданного в XIX веке для стоянки судов в месте истока Обводного канала из Большой Невы. У этой территории есть выход к воде, но почти нет зеленых насаждений, здания соседствуют с заброшенными пустырями, сохранились фрагменты застройки, выполненные в архитектурных стилях разных эпох. Но напротив на другом берегу расположена Александрово-Невская лава, что

задает «высокий уровень архитектурных, ландшафтных требований к облику территории».

В результате жеребьевки территории распределены следующим образом. Территория «Волковская» досталась Maccleanor Lavington Architects – MLA+ (Голландия), Helin & Co (Финляндия) и Архитектурному бюро «Студия 44» (Санкт-Петербург, Россия). «Екатерингоф» будут разрабатывать столичные команды – ТПО «Резерв» (Москва, Россия), Архитектурное бюро «Яуза-проект» (Москва, Россия) и Архитектурное бюро «Рождественка» (Москва, Россия). Концепцию развития территории «Французский ковш» создадут Transborder Studio (Норвегия), Архитектурное бюро «Земцов, Кондийн и партнеры» (Санкт-Петербург, Россия) и консорциум трех архитектурных мастерских: «Евгений Герасимов и партнеры» (Санкт-Петербург, Россия); Сергей Чобан SPeeCH (Москва, Россия); nps tchoban voss (Берлин, Германия).

Город мечты

Главный архитектор Петербурга и председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев пошутил, что теперь «серый пояс» Петербурга может превратиться в «золотое кольцо», пожелал командам удачи и отметил, что конкурсные работы станут основой разработки стратегии пространственного развития южной части промышленного пояса города, и основные положения этой стратегии будут отражены в Генеральном плане Петербурга.

Результаты конкурса будут подведены 30 сентября текущего года. Участники получают за свои мастер-планы по 500 тыс. рублей. «Безусловно, нам бы хотелось более масштабный конкурс и более значительное вознаграждение, – отметил Владимир Григорьев. – Но, уверен, ни скромность вознаграждения, ни ограниченность состава участников не явятся помехой в том, чтобы на выходе мы получили серьезные проработки, которые позволят нам сформировать идеологию по преобразованию депрессивных промышленных территорий».

Конкурсантам пока предлагается взглянуть на территории широко, без привязки к практическим проблемам перебазирования промпредприятий и интересам многочисленных собственников. В то же время сверхзадачей этой работы, по мнению главного архитектора Петербурга, является определение путей развития промышленного пояса, его «болевых точек» и механизмов их решения, с опорой на которые можно будет создать и законодательный инструментарий.

«В законодательстве сейчас есть возможность изъятия земель под инфраструктурные проекты, но вопросы преобразования обширных территорий и урегулирования интересов собственников, создания преференций для инвесторов не имеют четкой законодательной формы. Мы сейчас пытаемся запараллелить процессы между формированием целей преобразования территорий и созданием механизмов, необходимых для реализации этих целей», – заявил Владимир Григорьев.

МНЕНИЕ



Евгений Герасимов, глава архитектурного бюро «Евгений Герасимов и партнеры»:



– Уникальность конкурса в том, что городская администрация за денежное вознаграждение просит архитекторов представить свое видение того, какой может стать преобразуемая территория, какими качествами, внешним видом, функциональной насыщенностью она может обладать, абстрагировавшись от сегодняшней витиеватой структуры собственности и законодательных недоработок. Иными словами, мы должны придумать «город мечты». Но без мечты и великой цели не бывает позитивных изменений.

Коломьягам оставляют асфальт

Максим Еланский / Власти Петербурга не смогли найти новую площадку для вывода асфальтобетонных заводов из Коломьяг. Местные жители готовятся к новым акциям протеста. 

В Коломьягах сохранится промышленная зона. Власти Петербурга пока не смогли найти участки для вывода асфальтобетонных заводов «АБЗ-1» и «АБЗ-ВАД» из северной части города. Вероятнее всего, чиновники города пойдут на компромисс с владельцами предприятий, предпочитающих не съезжать с действующей площадки, а лишь усилить защитные экологические меры.

Мест нет!

Несколько дней назад в Смольном прошло совещание рабочей группы по вопросу перебазирования асфальтобетонных производств ОАО «АБЗ-1» и ООО «АБЗ-ВАД» из муниципального округа Коломьяги в Приморском районе города. Создана группа была в прошлом году по указанию вице-губернатора Игоря Албина, который пообещал жителям Коломьяг закрытие промышленной зоны. Однако, по всей видимости, в ближайшее время чиновник свое обещание выполнить не сможет.

Первый заместитель председателя Комитета по промышленной политике и инновациям Михаил Пензиев в рамках совещания отметил, что пока переезд предприятий откладывается из-за отсутствия новых площадок для них. «Нами были изучены возможности переезда заводов в производственные зоны «Конная Лахта», «Ржевка», «Ручьи», «Саперная». Однако наличие в радиусе 500 м вокруг участков объектов жилой застройки и отсутствие железнодорожных путей с эстакадой для разгрузки материалов исключили возможность перебазирования», – отметил он.

Руководители предприятий считают, что переезд технически сложен и финансово затратен

Михаил Пензиев добавил, что поиски площадок продолжаются. Сформирован реестр из 63 земельных участков в северных районах города. Они проверяются на соответствие техническим требованиям асфальтобетонных производств и специфики земельно-имущественных отношений.

Вице-губернатор Игорь Албин попросил подчиненных все же постараться определиться с выбором земельного участка для перебазирования предприятий, в том числе с учетом транспортной схемы развития города. А также высказался за усиление мер по улучшению экологической обстановки в Коломьягах, в том числе за счет формирования зеленых зон вокруг промышленных предприятий.

Сотрудники Комитета по природопользованию сообщили Игорю Албину, что в январе этого года в Приморском районе был открыт стационарный пост мониторинга атмосферного воздуха. Данные с аппаратуры показали, что, в целом, существенного повышения в воздухе вредных веществ не происходит. Чиновники добавили, что в этом году также планируется закупить комплект лабораторного оборудования для измерения органических

Фото: Никита Крючков



Асфальтобетонное производство могут накрыть саркофагом

соединений, имеющего постоянное подключение к Интернету для удаленного управления.

Под куполом

Сами асфальтобетонные заводы Коломьяг также не горят желанием покидать действующие площадки. Руководители компаний заявляли об этом уже несколько раз и отмечали, что данный процесс технически сложен и финансово затратен.

В рамках совещания генеральный директор ОАО «АБЗ-1» Владимир Калинин отметил, что к 1 сентября предприятие

планирует завершить работы по установке над заводом саркофага, который будет изолировать все точки перевалки и пересыпки смеси. Предполагается, что для этих целей будет установлена плазменная очистка газов через плазмотрон. По его словам, данная технология, разработанная для установки очистки воздуха на космических кораблях еще в 1980-х годах, является одной из наиболее эффективных и экономичных современных технологий газоочистки.

На заводе «АБЗ-ВАД» к 15 августа также будет установлено новое оборудование по очистке выбросов. В настоящее время на территории предприятия заканчивается монтаж защитного кожуха в зоне погрузки-выгрузки асфальтобетонных смесей. В дальнейшем кожух будет снабжен системой вентиляции и дополнительной очистки.

Отметим, что «АБЗ-1» и «АБЗ-ВАД» – два самостоятельных предприятия разных компаний. Возведены они вблизи друг от друга. Изначально предполагалось, что переезд заводов на новые площадки будет компенсирован городом. Однако в этом году на вывод асфальтобетонных предприятий у Смольного денежных средств заложено не было.

Народ против

Тем не менее, на прошлой неделе депутат Законодательного Собрания Марина Шишкина написала заявление в федеральное управление Роспотребнадзора с просьбой инициировать проверку выдачи в апреле 2015 года территориальным подразделением ведомства санитарно-эпидемиологического заключения, а также рассмотреть вопрос о корректировке санитарно-защитной зоны «АБЗ-1» с учетом многократно возросшего объема выбросов вредных веществ в атмосферный воздух.

Народный избранник отмечает, что количество источников загрязнения по сравнению с 2007 годом в прошлом году выросло с 46 до 76, среди которых формальдегид, бензапирен, ароматические углеводороды и т.д. Объем вредных веществ вырос в 12 раз, с 22,5 до 332 тонн в год. Установлен факт превышения допустимой концентрации по фенолу в 60 раз.

Не верят заверению промышленников об экологической безвредности предприятий и жители Коломьяг. В группе «ВКонтакте» «Коломьяги против промзоны» они сейчас почти ежедневно жалуются на неприятные запахи, идущие с асфальтобетонных предприятий, и плохое самочувствие.

В настоящее время местные жители намерены собрать деньги на проведение независимой экспертизы, которая представит реальное заключение о состоянии окружающей среды. Чтобы обратить внимание властей на проблему, люди готовы и к более радикальным мерам, одна из которых – перекрытие дорог.

цифра

76 видов

вредных веществ зафиксированы в воздухе в ближайшей зоне от асфальтобетонных предприятий

НОВОСТИ

➔ **Как сообщила пресс-служба ОАО «Метрострой», 15 мая 2016 года на Ленинградской АЭС-2** метростроители уложили последний кубометр бетона в здание реактора первого энергоблока. В ближайшее время метростроители осуществят передачу площадки заказчику, чтобы в построенных зданиях и сооружениях начались монтажные работы. Напомним, «Метрострой» стал одним из подрядчиков строительства ЛАЭС-2 в 2008 году. Сегодня уже построены две башенные испарительные градирни, здания ядерного острова, включая ядерный реактор. Все эти объекты сооружались силами метростроевских организаций: Управление механизации – филиал ОАО «Метрострой», ЗАО «СМУ № 13 Метрострой», ЗАО «Тоннельный отряд-3», ЗАО «Компакт».

➔ **Первому корпусу ЖК «Город мастеров», который компания «Строительный трест» возводит на границе Калининграда и области, в пос. Большое Исаково, присвоен класс энергоэффективности А+.** «В этом доме расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию на 57,7% ниже требуемого по нормам значения», – рассказал Александр Белов, заместитель директора по строительству калининградского филиала объединения «Строительный трест». Напомним, что первая очередь жилого комплекса «Город мастеров» включает в себя шесть шестизэтажных жилых домов. Сдача домов первой очереди намечена на IV квартал 2016 года.

➔ **В Приозерском и Каменногорском поселениях Ленобласти в полном объеме завершена реализация программы по переселению граждан из аварийного жилья по этапу 2014-2015 годов,** сообщает пресс-служба областного комитета по строительству. Специалисты Фонда ЖКХ совместно с региональным отделением Общероссийского народного фронта проверили качество новых квартир, где уже несколько месяцев живут люди. Результаты внеплановой проверки показали, что построенные дома были введены в эксплуатацию и заселены без нарушений. Программа переселения реализуется Комитетом по строительству с 2013 года. По итогам второго этапа к концу прошлого года в городе Каменногорске переселено 93 человека из 15 аварийных домов общей площадью 1,7 тыс. кв. м. Для этого в новом многоквартирном доме предоставлено 38 квартир. В Приозерске также из 15 аварийных домов общей площадью 1,5 тыс. кв. м в новые квартиры переехали 108 человек. В трех новых корпусах, которые располагаются в жилом малоэтажном квартале в центре города, предоставлено 38 квартир.

➔ **Петербургский филиал банка «Российский капитал»** (является дочерней структурой Агентства по страхованию вкладов) планирует увеличить ипотечный портфель в 40 раз. Как сообщили на встрече с журналистами представители банка, рост станет возможным также благодаря открытию во II квартале 2016 года в Петербурге Ипотечного центра (в целом по стране будет создана сеть из 16 Ипотечных центров). За год филиал планирует увеличить ипотечный кредитный портфель до 500 млн рублей.

НОВОСТИ

Технологии напоказ

Ольга Кантемирова / В рамках IV Российского международного энергетического форума состоялась выставка «Энергетика и Электротехника».

По словам директора выставки «Энергетика и Электротехника» Виктории Кирилловой, в этом году на площади 12 тыс. кв. м достижения своих предприятий представляют 250 компаний из девяти стран. «Выставка проходит 23-й раз, и традиционно ее участники выставляются с инновационными изобретениями в сфере электро- и энергоиндустрии», – пояснила Виктория Кириллова.

Одним из участников выставки стало ООО НПП «Динамика» из Чебоксар. 25 лет компания занимается изготовлением оборудования для диагностики релейной защиты и автоматики. По мнению разработчиков научно-производственного предприятия, из-за неправильной работы релейной защиты убытки могут быть выше, чем от аварийного отключения. «Мы представляем наши релейные томографы – «Ретоми». Новые модели адаптированы к сегодняшним требованиям, проверяют быстрее и более компактны», – сообщает заместитель руководителя группы продаж «Динамика» Андрей Александров.

Также в работе выставки приняли участие ПАО «КАМАЗ» с продукцией для газопоршневых агрегатов и электростанций и представители Индонезии – компания SJJBATT, специализирующаяся на производстве солнечных батарей, генераторов и сигнализаций. В дни проведения РМЭФ прошли еще две выставки – «Сварка/Welding» и «Защита от коррозии – 2016». По мнению организаторов, консолидация на одной площадке сразу нескольких крупных проектов позволила значительно расширить возможности участников как форума, так и представителей выставочных площадок.

Выставка «Сварка» разместилась на площади 9 тыс. кв. м. Новинки в производстве сварочной техники показали участники из России, Германии, Китая, Бельгии, США, Швейцарии, Италии и Венгрии. Мероприятие проходит в 17-й раз. «Современные тенденции в сварке – автоматизация процессов. Впервые на выставке представлены мощные волоконные лазеры», – сообщила директор выставки «Сварка/Welding» и «Защита от коррозии – 2016» Наталья Аверкина. По словам инженера отдела продаж НТО «ИРЭ-Полус» Сергея Шмелева, волоконные лазеры применяются для лазерной резки, свалки, наплавки, очистки и для других функций. Компания была разработчиком данной технологии, в России она появилась в 2006 году. «От других типов лазеров мы отличаемся высотой КПД. В волоконных он доходит до 40%. Дуговая сварка в среде CO₂ – порядка 7%. Также наши лазеры работают при высоких влажностях и температурах», – объяснил Сергей Шмелев.

В выставке «Защита от коррозии» приняли участие более 200 компаний из 50 регионов России, а также Белоруссии, Эстонии, Финляндии, Германии, Молдавии, Азербайджана и Армении. Все они представили современные технологии безопасности в промышленности оборудования и материалов противокоррозионной защиты.



По мнению экспертов, спрос на энергомашиностроительное оборудование в России сократился

Энергетический настрой

Ольга Кантемирова / Долги и снижение потребления мощностей – основные проблемы электроэнергетики в России. Работу отрасли в новых экономических реалиях обсудили участники IV Российского международного энергетического форума.

РМЭФ проходил с 17 по 20 мая в конгрессно-выставочном центре «Экспофорума». В его работе приняли участие более двух тысяч специалистов из девяти стран. Информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный еженедельник».

Долги растут

На пленарном заседании «Электроэнергетика России в современных условиях: внешние вызовы и экспортные возможности российского топливно-энергетического комплекса» директор ассоциации

комиссии Юрий Рымашевский отметил, что одна из задач Евразийского экономического союза – свободное движение товаров и услуг среди стран союза в сфере энергетики. «Мы будем формировать рынки энергоресурсов. Задача сложная и претенциозная. Взвесив все, главы государств пришли к решению, что электроэнергетический рынок мы подготовим к 2019 году, газа и нефти – к 2025 году». Сейчас, по мнению господина Рымашевского, в работе союза есть ряд проблем. Одна из них – снижение взаимных поставок электроэнергии. «Сегодня при общей генерации в рамках союза 1,2 трлн рублей

дого из заказчиков. Поэтому мы разрабатываем не типовое, а индивидуальное решение. Такой подход будет востребован в будущем», – уверен Роман Филиппов.

Для расширения экспортных возможностей в стране появилась новая структура – АО «Российский экспортный центр», рассказывает руководитель проекта РЭЦ Георгий Голенев. Здесь компаниям, нацеленным на экспорт, помогут в межправительственных переговорах, окажут содействие в адаптации и сертификации продукции. Также в РЭЦ предусмотрена компенсация затрат на выставочную деятельность и другие расходы.

Еще одна организация, созданная для ускорения выхода на внешний рынок предприятий в сфере энергетики – «Федеральный испытательный центр». Это международный научно-производственный комплекс, в котором будут проводить полный комплекс независимых испытаний на соответствие российским и международным стандартам в части электротехнического оборудования в классах напряжений 0,4–1150 кВ. Инициатором проекта в конце 2014 года стали «Россети».

«Сейчас в РФ нет центра, в котором выдают сертификаты международного образца. Все обращаются в Италию, Китай и другие страны. На данный момент завершен первый этап проектирования ФИЦ. До конца мая планируем подать документы в Главгосэкспертизу», – отчитался и.о. генерального директора ФИЦ Александр Дюжинов.

Сейчас в РФ нет испытательного центра, в котором выдают сертификаты международного образца

«Совет производителей энергии» Игорь Миронов сообщил, что одна из важнейших проблем отрасли – задолженность потребителей на рынке тепловой генерации.

«На оптовом рынке электроэнергии сейчас задолженность 52 млрд рублей. По «теплу» крупным генерирующим компаниям должны более 200 млрд рублей. Таким образом, 250 млрд рублей – задолженность, по сути, только для тепловой генерации», – сказал он. Ранее он сообщал, что в 2015 году она составляла почти 170 млрд рублей. Игорь Миронов также добавил, что 307-ФЗ, призванный стимулировать неплательщиков исполнять обязательства, не работает, поскольку не приняты необходимые подзаконные акты.

Кроме того, одним из основных достижений на рынке электроэнергии за прошлый год господин Миронов назвал принятие правил конкурентного отбора мощности (КОМ) на четыре года. «Мы понимаем, что могло быть и хуже. Первая ценовая зона опустилась в цене на 8%, вторая на 28%. Нас уверенно толкают к выводу из эксплуатации старых станций, что в целом неплохо», – считает Игорь Миронов.

Заместитель директора Департамента энергетики Евразийской экономической

только 6 млрд рублей – поставки взаимного обмена электроэнергией. Хотя потенциал межгосударственных линий выше в разы – до 40 млрд рублей в год».

По дороге к экспорту

Ряд крупнейших предприятий страны начал выходить на экспорт в связи с экономическими событиями. По словам заместителя генерального директора ОАО «Силовые машины» Романа Филиппова, мера эта скорее вынужденная: спрос на энергомашиностроительное оборудование в стране сократился. «Требования у клиентов в разных странах неодинаковы. Нет четкого понимания, что важнее для каж-

мнение



Доминик Фаш, член наблюдательных советов НП «Совет рынка» и НП «Совет производителей электроэнергии»:



– В российской энергетике две беды – тарифы и прогнозы. Реформа энергетики застопорилась. Есть НП «Совет рынка», а самого рынка нет. Я сейчас занимаюсь выращиванием стартапов в области энергетики и считаю, что один из основных аспектов возможного развития этого направления – новые технологии.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Защита для сегмента эконом

Вероника Маслова / Страхование жилья массового сегмента в последние годы следует за динамикой ипотечного рынка. По данным застройщиков, с помощью ипотеки приобретается уже до 60-70% квартир эконом-класса. Практически все они застрахованы. Самостоятельно собственники приобретают в основном «коробочные» продукты, говорят страховщики. ➤

Статистика ЦБ демонстрирует рост продаж полисов страхования имущества частных лиц, сборы по которому по итогам 2015 года выросли в Петербурге на 16,6%. На страхование городских квартир может приходиться до трети общего объема премий в данном сегменте – около 0,8 млрд рублей, подсчитал Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование». По приблизительным оценкам примерно 70% договоров – это масс-сегмент, а 30% – элитные квартиры, добавляет он.

В сегменте эконом-класса около 65% сделок совершается с привлечением ипотечных средств, в комфорт-классе – порядка 55% сделок, говорит руководитель отдела продаж департамента жилой недвижимости NAI Bescar Кирилл Моченов. Этим можно объяснить высокий спрос на страхование квартир. Если говорить об ипотеке с государственной поддержкой, то на законодательном уровне все сделки проводятся с обязательным страхованием. В случае обычной ипотеки покупатель не обязан страховаться, однако многие банки при отсутствии страховки поднимают ставки, добавляет господин Моченов.

К сегменту эконом эксперты в основном относят жилье на окраинах и в ближайших пригородах, возводимое по типовым проектам, часто панельное, отмечает Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге. Здесь преобладают малогабаритные квартиры, средняя площадь – менее 40 м. «Для покупателей жилья эконом-класса определяющее значение имеет цена, поэтому они зависимы от условий ипотечного кредитования. С началом кризисной ситуации в 2014 году доля ипотечных покупок существенно увеличилась. Если до этого периода доля квартир, приобретаемых в ипотеку, составляла порядка 30-40%, то в прошлом году ряд застройщиков эконом-класса отмечали рост этого показателя до 60-70%», – добавляет госпожа Пряникова. Немалое влияние на это увеличение оказала ипотека с государственной поддержкой по сниженной ставке – в среднем 11,9%.

«В последние годы рынок страхования имущества физических лиц следует за динамикой ипотечного кредитования, основная доля полисов реализуется в рамках общих кредитных продуктов банков и зачастую при их непосредственном участии», – согласен генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. По итогам 2015 года строительный рынок показал значительный рост, в то время как в 2016 году в связи со снижением доходов населения спрос на недвижимость упал. В связи с этим предложений на рынке жилья много, и спрос на страхование имущества физлиц будет расти, уверен эксперт.

Низкое проникновение

Тем не менее пока общий уровень проникновения страхования в сегмент городских квартир остается низким. По экспертным оценкам Росгосстраха, он не превышает 5-7% от всего жилого фонда, подлежащего страхованию. При этом подавляющее большинство договоров страхования квартир приходится именно



Стоимость страхования в массовом сегменте

Объект: двухкомнатная квартира в панельном доме стоимостью 4,5 млн рублей. Оформляется комплексное страхование, включая конструктивные элементы (стены и перекрытия), отделку, домашнее имущество и ответственность владельца квартиры, или же исключая какие-то объекты для сокращения затрат (например, домашнее имущество).

Объект страхования	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
Конструктивные элементы	4 500 000,00	4 500,00
Отделка и инженерное оборудование квартиры	300 000,00	1 500,00
Движимое имущество	450 000,00	2 700,00
Гражданская ответственность при эксплуатации квартиры	300 000,00	1 650,00

Источник: данные Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование»

на масс-маркет. Как отмечает директор филиала компании в Санкт-Петербурге и Ленобласти Игорь Лагуткин, в 2015 году из 58 тыс. заключенных Росгосстрахом в Санкт-Петербурге договоров страхования городской недвижимости более 90% составил эконом-класс.

Доля страхования квартир эконом-сегмента в общем количестве договоров по данному виду страхования в 2014 году составила 21,09%, в 2015 году – 12,85%,

Основной объем спроса в массовом сегменте приходится на страхование отделки, домашнего имущества и гражданской ответственности

в I квартале 2016 года – 28,37%, добавляет Татьяна Астахова, руководитель группы агентских продаж Северо-Западного окружного филиала страховой компании «Согласие».

Как правило, в случае ипотеки банки настаивают на страховании собственно имущества – квартиры, жизни заемщика и титула (права собственности). Здесь принимается во внимание не только характеристика самой квартиры, но и сумма кредита. В классическом страховании годовой тариф по страхованию квартир составляет 0,1-1,5% от стоимости застрахованного имущества. Страховая премия рассчитывается страховщиком в зависимости от страховой суммы, перечня рисков, срока страхования, вида застрахованного имущества,

объясняет господин Локтаев. При страховании квартиры существуют четыре основных параметра: несущие конструкции, отделка, имущество внутри дома. В последнее время довольно часто страхуется гражданская ответственность владельца.

Основной объем спроса в массовом сегменте приходится на страхование отделки, домашнего имущества и гражданской ответственности, тогда как при страховании элитных квартир чаще оформляется

комплексный полис, когда застрахованы в том числе и конструктивные элементы, отмечает господин Овсянников. В первом случае для одно-двухкомнатной квартиры стоимость страхования в год составит около 5-8 тыс. рублей, а только отделка и ответственность обойдется в 2-4 тыс. рублей. Во втором, поскольку разброс стоимости элитных квартир очень велик, цена полиса также будет значительно отличаться – в среднем от 30 тыс. до 120 тыс. рублей.

С ограниченными рисками

В последние годы среди страхователей все большим спросом стали пользоваться максимально простые «коробочные»

продукты с фиксированными суммами страхового возмещения. Стандартизированные программы подходят для типового и недорогого жилья, не требуют предварительной оценки и описи имущества, а также доступны для покупки онлайн, объясняет Владимир Храбрых, директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге. В кризис стоимость полиса играет большую роль, но следует понимать, что риски, покрываемые такими программами, ограничены, как и сумма страхового возмещения, которая рассчитана на небольшой или средний ущерб, добавляет эксперт.

Например, стоимость полиса с минимальной суммой страхового возмещения (300 тыс. рублей) для типовой квартиры площадью 50 кв. м в Санкт-Петербурге составит около 1800 рублей на год. Такой полис обеспечит защитой отделку, инженерное оборудование от всех стандартных рисков – пожара, протечки, залива, короткого замыкания. Это наиболее частотный, но все же достаточно ограниченный круг рисков. Сама страховая сумма также небольшая. «Если жилье нетиповое, то лучше исходить не из ценового критерия, а из потребности в защите конкретного объекта недвижимости, что позволит получить необходимый объем компенсации для восстановления ущерба», – добавляет господин Храбрых.

В Росгосстрахе в Санкт-Петербурге число договоров страхования квартир в прошлом году выросло в два раза, и одна из причин – расширение продуктовой линейки за счет ряда «коробочных» продуктов, которые оформляются без осмотра и даже без визита в офис, отмечает господин Лагуткин. В «Согласии» также наиболее востребованы программа-конструктор «Моя квартира» и «коробочный» продукт «Квартира Экспресс» с покрытием от всех стандартных страховых рисков и упрощенной процедурой оформления.

Стремление к максимальному упрощению условий страхования и покупки полиса – одна из тенденций. Страховщики активно продвигают онлайн-страхование, формируют новые виды «коробочных» продуктов и удобных дополнительных опций. Например, можно дополнительно застраховать жилье на время отпуска при приобретении полиса ВЗР (выезжающих за рубеж). Для страховых компаний развитие линейки важно не только в связи с увеличением спроса на конкретные продукты, но и в долгосрочной перспективе – для изменения культуры страхования в стране, формирования ответственного отношения среди населения к своему имуществу, повышения уровня финансовой грамотности, отмечает господин Храбрых.

Кстати

Петербург, как и все остальные города России, отстает от столицы по объемам страхования жилья. Объемы столичного рынка страхования жилья в 2015 году выросли: уровень охвата страхованием в Москве достиг 60% всех жилых помещений, это один из самых высоких в стране показателей (по РФ в целом – 5-10%). Страхование имущества физических лиц стало одним из видов страхования, по которому в 2015 году наблюдался рост премий; по Москве этот рост, по данным страхового общества «Помощь», составил 21%.

С заделом на десятилетия

Александр Ильин / В конце апреля Комитет по градостроительству и архитектуре объявил закрытый конкурс на реновацию кварталов в так называемом «сером поясе» – промышленных зонах, располагающихся южнее Обводного канала. Действительно, почва для редевелопмента в Петербурге создана на многие десятилетия вперед, поскольку в центре города расположено большое количество промышленных предприятий, а исторические здания ветшают и разрушаются. Дело за малым – политической волей городских властей и наличием инвесторов. ➔

Строители хотят диалог

По данным комитета по земельным ресурсам Смольного, к промышленным территориям относится 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади Петербурга. Только в историческом центре города, который занимает 5,8 тыс. га, расположены 200 предприятий. Из них объекты, износ которых достиг 60-70%, занимают практически половину – 2,2 тыс. га. В то время как в европейских столицах, уже прошедших через процедуру редевелопмента, на «промку» приходится порядка 10-15% центра.

По мнению участников строительного рынка, основным сдерживающим фактором для реализации проектов редевелопмента в Петербурге является постоянно меняющееся законодательство, а также требования по созданию сопутствующей инфраструктуры, предъявляемые к застройщикам. Это существенно влияет на экономику проектов. «Нормальная работа возможна лишь в конструктивном взаимодействии с городскими властями, – говорит генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский Мыс» Игорь Оноков. – Важно к вопросу редевелопмента территорий подходить комплексно: заранее определять назначение бывших промышленных зон, понимать, где будет построена жилая недвижимость, а где коммерческая. Сейчас же девелоперы получают полностью неподготовленные земли и сами решают вопросы обеспечения территории инфраструктурой. Так не должно быть. Нужен диалог между застройщиками и городом».

По мнению генерального директора Knight Frank Saint Petersburg Николая Пашкова, согласования – это основная проблема всех проектов редевелопмента. Они могут длиться годами из-за множества ограничений градостроительного характера.

Тем не менее, видя перспективу той или иной локации, девелоперы все-таки начинают масштабные проекты. Так, по данным Knight Frank Saint Petersburg, в городе сегодня насчитывается более 80 проектов редевелопмента. «В активной стадии (продажи или освоения) находится около 60 проектов совокупной жилой площадью 3,4 млн кв. м жилья», – говорит Николай Пашков.

Завод превращается...

Наибольшая активность в плане редевелопмента наблюдается в Петроградском районе, в частности на Петровском острове, а также в Красногвардейском, Центральном и Московском районах города.

Освоением промышленных территорий Петровского острова занялись сразу несколько девелоперов. ГК «КОРТРОС» приступила к реализации элитного комплекса ROYAL PARK на месте бывших построек, принадлежащих СПбГУП «Судоремонтно-судостроительный завод «Спецтранс». По соседству идет строительство ЖК «Петровская Ривьера» от «Северного города» и ЖК «Остров» от «Строительного треста». О планах реализации своих проектов на месте пивоваренного завода «Новая Бавария» заявляли компании Novard и «Леонтьевский

Фото: Никита Крючков



Согласования – основная проблема всех проектов редевелопмента

Мыс». Последняя выкупила здание солодовни и планирует приспособить его под элитные лофты, а рядом построить бизнес-центр.

Есть земельные участки, принадлежащие ПО «Ленстройматериалы» и Nevsky Capital Partners, которые, по данным Knight Frank Saint Petersburg, уже предлагаются на продажу. «В перспективе десяти лет Петровский остров имеет все шансы преобразиться и стать еще одной премиальной локацией», – уверен Николай Пашков.

В Петроградском районе также обращают на себя внимание ЖК «Леонтьевский Мыс» от одноименного девелопера, возводящийся на территории заброшенного стадиона завода «Красное знамя», и ЖК «Европа Сити» на месте бывшего завода «Электрик» от «Группы ЛСР».

В Красногвардейском районе по принципу редевелопмента возводится ЖК «Четыре горизонта» от RBI. Ранее на месте строительства жилого дома располагалась фабрика «Возрождение». Под реконцепцию пошли территории бывших цехов

завода «Знамя труда». В 2010 году участок общей площадью 8,5 га был приобретен финским концерном SRV. В том же году впервые было заявлено о начале реализации многофункционального комплекса Septem City, однако позже проект сменил название на более подходящее к локации – МФК «Охта Сити». Площадь комплексной застройки составит более 400 тыс. кв. м. Сейчас идет строительство первой очереди проекта – ТРЦ «Охта Молл» общей площадью 148 тыс. кв. м на участке 5,2 га. После ввода в эксплуатацию в августе 2016 года он войдет в пятерку крупнейших торговых объектов Петербурга. Решение о застройке оставшейся части участка будет принято после ввода ТРЦ «Охта Молл» в эксплуатацию. Концепция проекта еще окончательно не утверждена; предполагается, что он будет включать в себя офисные, гостиничные площади, многоуровневый паркинг.

В Московском районе наиболее масштабным проектом является строительство ЖК «Московские ворота» от Лен-СпецСМУ (редевелопмент территорий

завода «Вагонмаш»). Часть промышленных территорий Центрального района также пошла под редевелопмент. На месте территории грузового двора станции Санкт-Петербург–Товарный–Московский и станции Санкт-Петербург–Варшавский «Эталон Групп» ведет строительство ЖК «Царская столица». «Группа ЛСР» сдает последние корпуса ЖК «Смольный парк», где некогда располагались так называемые градские богадельни – здания Психоневрологического интерната № 1.

Девелоперы теснят промышленников?

Однако аналитики ФГИК «Размах» отмечают, что темпы вывода промышленных предприятий из городской черты не успевают за скоростью появления девелоперских проектов. Эта проблема сохранится и в перспективе. «Дело в том, что переезд предприятия – это высокочастотный процесс с низкой степенью гарантии возврата инвестиций, а власти в этом вопросе пока занимают позицию стороннего наблюдателя», – говорят аналитики.

«Серый пояс» в этом смысле – это коммунальная квартира, где каждый ждет более выгодного предложения, но не дожидается его в условиях кризиса. Также сказывается недостаток индустриальных и технопарков как на Северо-Западе в целом, так и в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в частности. До сих пор город нацелен скорее на вывод исключительно вредных производств. «Серый пояс» расчищается больше силами частных инвесторов.

Последние же подчеркивают, что в основе принятия решений о старте, а в последующем и о приостановке таких масштабных проектов всегда лежит экономическая целесообразность. Однако перманентные изменения в законах серьезно ее подрывают. «Масштабные проекты рассчитаны на длительный срок реализации. Но меняется политическая конъюнктура, законодательство, которое всегда находится в зависимости от этой конъюнктуры, и самый претенциозный проект теряет свою первоначальную концепцию», – сетует исполнительный директор НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» Елена Бодрова.

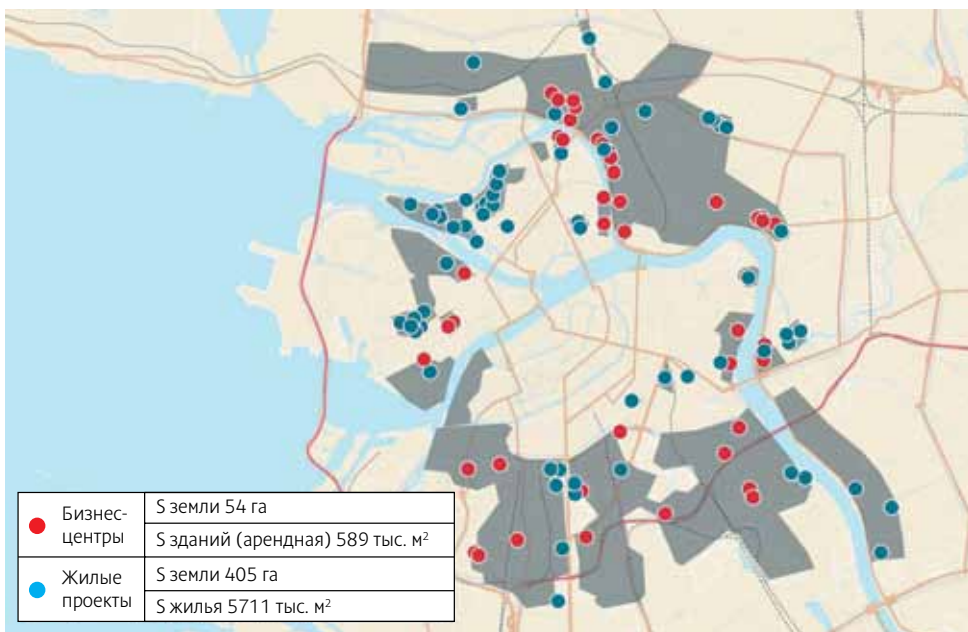
Отсутствие преемственности решений в данной сфере, отсутствие переходных положений в новых законах больше всего «бьют» по масштабным проектам на стадии их реализации, резюмирует она.

КСТАТИ

Согласно материалам исследований Единого аналитического центра ФГИК «Размах», по итогам 2015 года редевелопмент промышленных зон под строительство жилых комплексов остался наиболее популярной концепцией застройки. Тенденция продолжилась и в 2016-м. Как отмечают аналитики «Размаха», большинство подобных проектов приходится на классы премиум, бизнес и комфорт. В то время как новые проекты бюджетного строительства зачастую замораживаются вслед за падением доходов потенциальных покупателей и связанным с ним подъемом спроса на вторичную недвижимость.



«Серый пояс» Петербурга и проекты редевелопмента



Источник: Knight Frank Saint Petersburg

Новый смысл старых кварталов

Денис Кожин / В Петербурге сразу несколько девелоперов анонсировали проекты по созданию новых креативных пространств. Впрочем, каждый девелопер вкладывает в это понятие свой собственный смысл. ➔

Как говорят эксперты, сейчас в городе около десяти крупных креативных пространств и кластеров и около трех десятков мелких. Наиболее известные – «Этажи», «Ткачи», «Тайга», пространство «Флигель», креативный кластер «Архитектор», «Скороход», More Place и др.

Как правило, под такие объекты используются достаточно старые здания и помещения (это могут быть и бывшие заводские помещения, и особняки в центре города). Нередко это здания или дворы в центре города, которые сложно приспособить под понятную всем функцию: торгово-развлекательный центр, бизнес-центр и т. п.

Например, «Ткачи» расположились на территории прядильно-ткацкой фабрики им. Петра Анисимова, а «Этажи» – в здании хлебобулочного, затем кондитерского производства Смольнинского хлебозавода.

Чаще всего такие помещения вводятся лишь с небольшим косметическим ремонтом, так как резиденты и посетители – это особая аудитория, требовательная скорее к общей атмосфере таких мест. Тем не менее обычно такие пространства располагаются в достаточно хороших локациях в центральной части города, куда легко добраться, причем это может быть отнюдь не первая линия крупной улицы или проспекта.

В последнее время в Петербурге было заявлено несколько новых проектов креативных пространств совершенно разного уровня позиционирования. Например, компания RBI в конце апреля заявила о планах строительства здания творческих мастерских для людей с достаточно высоким уровнем достатка. Хотя по сути, как говорят эксперты, это будет тематический апартамент-отель. Также был анонсирован масштабный проект креативного простран-



Чаще всего такие помещения вводятся с косметическим ремонтом, так как посетители – это особая аудитория, требовательная скорее к общей атмосфере

ства в бывших казармах Новочеркасского полка на Красногвардейской площади, который будет реализован под управлением ArtPlay. Но в КГИОП его пока не видели, а потому говорить о перспективах было бы преждевременно.

Еще один проект, который находится в работе и может появиться уже в этом году, – это культурно-образовательное пространство «Охта Lab» в ТРЦ «Охта-Молл». «Торговые комплексы давно перестали быть только местом для совершения покупок. Они заняли нишу «третьего места» – центра притяжения и времяпрепровождения помимо дома и работы. В связи с этим традиционные способы проведения досуга, такие как кинотеатры,

кафе, развлекательные центры, пополняются новыми и необычными форматами. Наиболее востребованы в торговых центрах все созерцательно-образовательные форматы, которые соответствуют концепции семейного досуга», – рассказал Александр Кречетов, директор по маркетингу ТРЦ «Охта-Молл».

«Охта Lab» займет 1000 кв. м и будет включать несколько тематических зон. В него войдет зал на 250 мест для проведения публичных выступлений, дебатов на самые актуальные темы с участием звезд, лидеров мнений и ведущих экспертов в сферах искусства, науки и бизнеса, здесь также будут проходить театральные постановки и концерты. Отдельная зона выде-

лена под выставочные проекты. Помимо этого здесь разместится коворкинг с рабочими местами, переговорными зонами, небольшой кофейней и спортивным корнером. Рабочее пространство будет оснащено доступом к высокоскоростной сети Wi-Fi, профессиональным оборудованием для печати. Также в «Охта Lab» будет работать городская муниципальная библиотека – этот союз беспрецедентен для российского рынка в принципе.

Как считает Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, перспективными проектами также можно считать «Новую Голландию» и часть помещений Апраксина двора.

мнение



Александр Кречетов, директор по маркетингу ТРЦ «Охта-Молл»:



– Сейчас креативные пространства в Петербурге располагаются преимущественно в особняках в исторической части города и на площадках бывших промышленных объектов. Это формат общественных пространств существует не так давно, но уже завоевал популярность у молодой аудитории, поэтому можно ожидать, что он начнет появляться в тех местах, где горожане привыкли проводить свой досуг. Например, креативные пространства открываются в торговых комплексах.

Креатив как магнит

Денис Кожин / Рассчитывать на окупаемость проектов креативных пространств не стоит. Но они могут служить магнитом для больших потоков посетителей, и эти потоки могут перехватывать другие, сопутствующие, более коммерческие функции.

Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer, отмечает, что помимо сложностей с КГИОП проекты по созданию таких пространств могут сталкиваться с проблемой местоположения (например, здание расположено где-нибудь в третьем с улицы дворе). Объем инвестиций в креативное пространство может довольно сильно варьироваться. Для одних требуются довольно значительные инвестиции в реконструкцию здания. «Таково, например, креативное пространство «Ткачи» на Обводном канале, недалеко от пересечения с Боровой ул. Там было почти полностью реконструировано здание бывшей тка-

кой фабрики. А, например, креативное пространство «Кухня» на 8-й Советской ул. потребовало, как мне кажется, довольно небольших вложений», – полагает господин Вечер.

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», добавляет: «В индустриальных объектах, где отсутствуют историко-культурные ограничения, и объем затрат на реконструкцию в таком случае может составлять 20-30 тыс. рублей за 1 кв. м. Более крупных вложений требуют жилые и бывшие административные здания в историческом центре. Работа с ними ограничена рядом достаточно жестких законодательных требований и регламентов, и инвестиции в подобные проекты могут превысить 40-50 тыс. рублей за 1 кв. м».

«Важной особенностью креативных пространств является возможность старта с минимальным объемом инвестиций в первоначальную подготовку объекта. Отсутствие качествен-

ного «форматного» ремонта может подаваться как своего рода художественная особенность объекта, а за придание яркого запоминающегося вида фасадам или интерьерам могут отвечать отдельные яркие детали, объекты стрит-арта и пр.», – говорит Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg. «Для успешного креативного пространства появляется возможность существенных заработков именно на коммерческих функциях – известность места и постоянно генерируемые потоки могут сделать такие помещения весьма востребованными», – считает господин Кокорев. Часть концепций может создаваться и управляться самими организаторами креативного кластера, но другая часть помещений также сдается в аренду или субаренду – под рестораны, бары и кафе, магазины дизайнеров, мастерские, творческие студии, шоу-румы и прочие виды использова-

ния, это и является основным источником дохода. «Ставки аренды в таких кластерах могут разниться в пределах 500-1200 рублей за 1 кв. м в месяц, аренда может существенно отличаться в зависимости от размера помещения и его локации, его состояния и назначения», – отмечает Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге. Как говорят организаторы проекта «Охта Lab», зараба-

тывать будущее пространство планирует за счет продажи билетов на ключевые события из лекционного сегмента, сдачи в аренду переговорных комнат и лектория, а также брать абонентскую плату с пользователей коворкинга. Дополнительные функции, такие как студия печати, кофейня и др., будут находиться в пространстве на условиях аренды. «Сейчас о возврате инвестиций речи не идет – это наше вложение в комфорт посетителей «Охта-Молла», – отмечает Александр Кречетов, директор по маркетингу ТРЦ «Охта-Молл». В будущем, по мнению госпо-

дина Вечера, креативные пространства смогут появляться не только в малопригодных для стандартных функций старых зданий и помещениях в центральных районах, но и в новых строениях с плохой концепцией, например торговых центрах на выезде из города. «Неудачная концепция приводит к серьезным проблемам с посещаемостью, заполняемостью арендаторами и т. д. И вытянуть такой объект может только нетрадиционный, нестандартный подход. В том числе и креативное пространство в этом здании», – рассуждает эксперт.

мнение



Яна Булмистре, начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент»:



– Если говорить о зарубежных лофтах, то можно привести пример «Альберт-дока» в Ливерпуле, преобразованного в креативное пространство в 1988 году. На его территории расположены Морской музей Мерсисайд, музей истории группы Beatles, Международный музей рабства, ливерпульская галерея «Тейт», офисы, отели, рестораны, бары. Здесь регулярно проводятся выставки, концерты, мастер-классы. Ежегодно «Альберт-док» посещают 5 млн человек, что делает его одним из самых востребованных мест за пределами Лондона.

НОВОСТИ

➡ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** банка ВТБ к ЗАО «Тепломагистраль». В его рамках истец требовал от ответчика выплаты 243 млн рублей кредитной задолженности с учетом всех процентов и неустойки, которая образовалась за 2014 и 2015 год. Сам спор двух компаний длится уже давно. Банк требует возврата денежных средств, которые были инвестированы в строительство теплотрассы в Приморском районе города в середине 2000-х при Валентине Матвиенко. Хотя ВТБ был акционером «Тепломагистральной», он исправно требовал от предприятия возврата кредита. Однако задолженность не погашалась, так как проект оказался убыточным.

➡ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области отказал в удовлетворении иска** ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к ООО «Куан». В его рамках банк требовал наложить арест на автосалон ответчика, расположенный по адресу пр. Косыгина, д. 2, корп. 4, и прилегающий участок. Также истец потребовал от органов госрегистрации не проводить любые сделки по данному объекту недвижимости. Известно, что «Куан» входит в автодилерскую сеть STK GROUP. Ранее банк «Санкт-Петербург» предоставил ответчику кредит, по которому накопилась задолженность в 106 млн рублей. Арбитраж не поддержал данный иск банка из-за того, что на рассмотрении уже находится иск к ответчику о взыске данной суммы. Также суд пришел к выводу об отсутствии оснований для принятия обеспечительных мер, так как доводы банка основаны только на его предположениях, что ответчик имеет реальное намерение произвести отчуждение недвижимого имущества и имущественных прав, на которые истец просит наложить арест.

➡ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области признал недействительной сделку** по передаче земельного участка под строящимся жилым комплексом «Моя стихия». В соответствии со сделкой бывшие партнеры из O2 Development переоформили участок с ООО «Невский проект» на ООО «П1». Теперь Управление Росреестра по Петербургу обязано внести соответствующие поправки в запись о праве собственности на данный земельный участок. Отметим, что данный процесс стал продолжением конфликта бывших партнеров по строительству жилого комплекса в Выборгском районе города. В производстве находятся еще несколько взаимных исков.

➡ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области отказал компании «Невисс-Комплекс»** в иске с требованием отмены торгов по выбору нового подрядчика строительства второй очереди Российской национальной библиотеки. Ответчиками по делу выступают Северо-Западная Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации, а также компания «Меандр», с которой по результатам спорных торгов в конце декабря 2015 года был заключен контракт на завершение работ. Неделей назад по схожему иску и уже вынесенному решению не поддержал «Невисс-комплекс» и Тринадцатый апелляционный арбитражный суд.

ЛСР закрепляет ЗИЛ

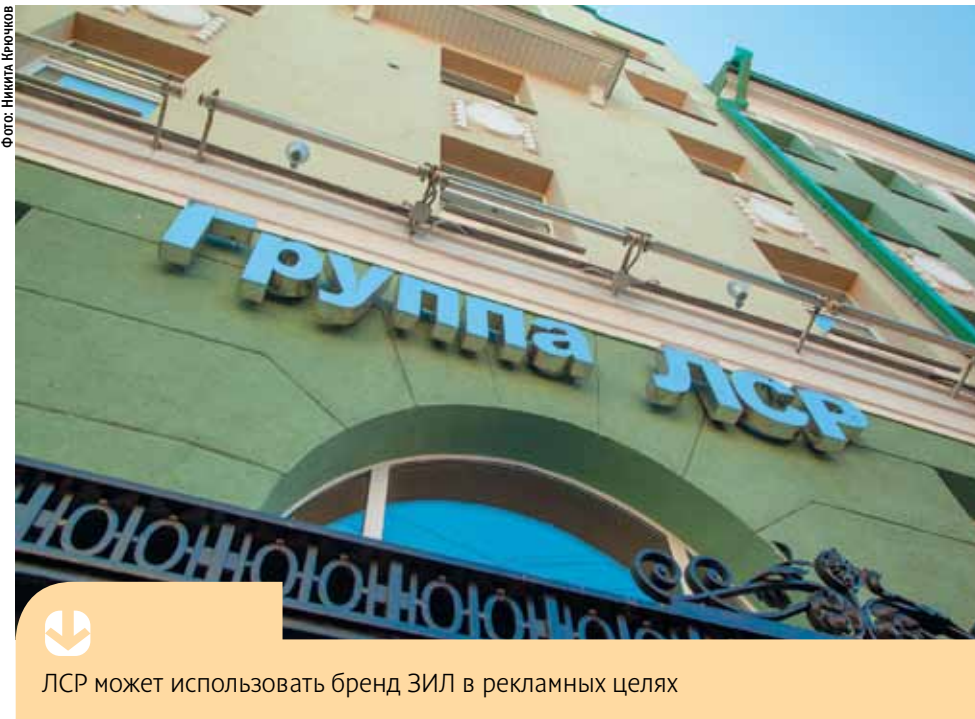
Максим Еланский / Суд по интеллектуальным правам подтвердил правомочность частичного использования Группой ЛСР товарного знака ЗИЛ. Известный девелоперский холдинг из Петербурга задействовал его при реализации крупного жилищного проекта в Москве. ➡

На прошлой неделе Суд по интеллектуальным правам (СИП) подтвердил правомочность ранее вынесенного решения в пользу Группы ЛСР по тяжбе с ООО «ЗИЛ-АйПи». Стороны судятся за право использования товарного знака ЗИЛ в своих коммерческих целях.

Группа ЛСР подала несколько исков в СИП к «ЗИЛ-АйПи», структуре автомобильного завода, в августе прошлого года. Истец требовал досрочно прекратить правовую охрану серии товарных знаков «ЗИЛ», принадлежащих ответчику, из-за того, что он не использует их более трех лет. В январе этого года суд удовлетворил иск Группы ЛСР о прекращении правовой охраны товарного знака ЗИЛ в международной классификации товаров и услуг 35 класса. В данную группу входят операции, связанные с информационным использованием бренда. Охрана была снята с таких позиций в классификаторе, как демонстрация товаров, консультации по вопросам организации и управления бизнесом, организация выставок и торговых ярмарок в коммерческих и рекламных целях, представление товаров на всех медиасредствах с целью розничной продажи, продвижение для третьих лиц, радиореклама и расклейка афиш. За правообладателем было оставлено право использования товарного знака при ведении бухгалтерии и использовании его в коммерческих лицензиях для третьих лиц. «ЗИЛ-АйПи» не был согласен с таким решением суда и направил кассацию, но она несколько дней назад так и не была удовлетворена.

23 мая в СИП должен пройти еще один процесс. Будет рассматриваться спор сторон по использованию бренда ЗИЛ в 37 классе МКТУ (обслуживание технического транспортных средств; ремонт и техническое обслуживание автомобилей) и 42 классе МКТУ (исследования технические; контроль технический автомобильного транспорта; экспертиза инженерно-техническая) классов МКТУ. Исход данной тяжбы кажется менее предсказуемым, так как спор касается непрофильного для строительного холдинга направления.

Ранее представители Группы ЛСР отмечали, что целью подачи исков не является приобретение данных товарных знаков



тем или иным способом. В компании подчеркивали, что это технический момент с целью исключения возможности нарушений в области использования товарных знаков.

Напомним, в апреле 2014 года Группа ЛСР победила в торгах на право застроить территорию северной части московского завода «Зил». За три участка общей площадью 65 га девелопер заплатил 28 млрд рублей при стартовой цене 23,4 млрд рублей. Работы на площадке уже начались, жилой комплекс будет носить название «ЗИЛАРТ».

В декабре прошлого года совместная «дочка» Группы ЛСР и АФК «Система», компания «Развитие», приобрела 100 га южной территории ЗИЛа за 34 млрд рублей. Девелоперы решили объединить силы в одном крупном проекте, чтобы разделить риски. На строительную площадку «Развитие» намерено выйти в 2017 году. В настоящее время заканчивается разработка проекта. Согласно контракту, до 2023 года компания должна построить объекты капитального строительства общей ориентировочной площадью 1,5 млн кв. м.

Как отмечает юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Елена Ивкина, тяжбы за использование бренда в России проходят все чаще. «Но судебная практика неоднозначна в делах подобного рода. Вероятно, Группа ЛСР решила закрепить за собой использование бренда ЗИЛ, чтобы в будущем не было каких-то недоразумений. Важно помнить, что максимально возможный срок охраны брендовых обозначений ничем не ограничен, однако его необходимо продлевать каждые десять лет», — подчеркивает эксперт.

КСТАТИ

В декабре 2015 года СИП по иску «ЗИЛ-АйПи» запретил использовать бренд ЗИЛ индивидуальному предпринимателю из Волгограда. Бизнесмен без разрешения правообладателя использовал в Интернете доменное имя zil.ru. Так как предприниматель, как утверждает истец, к заводу «Зил» никакого отношения не имеет и деятельности по производству товаров с использованием обозначений ЗИЛ не ведет, то и правами на использование этого товарного знака он не обладает.

тендеры

➡ **СПб ГБУК «Центральный выставочный зал «Манеж» ищет подрядчика** на завершение реставрации помещений Манежа на Исаакиевской площади. В техническом задании отмечается, что эти помещения не имеют ценной архитектурно-художественной отделки. Стоимость работ определена в сумму 48,8 млн рублей. Заявки принимаются до 9 июня, предквалификационный отбор назначен на 10 июня, итоги подведут 14 июня. Преференции будут отданы участникам, привлекающим на субподряд малый бизнес и социально ориентированные некоммерческие организации. Подрядчик имеет право завершить работы досрочно.

➡ **АО «Санкт-Петербургские электрические сети» подвело итоги конкурса** на реконструкцию и расширение ПС 110 кВ «Красный Октябрь». Победителем по итогам переторжки признано петербургское ООО «Меридиан» с ценой 749,8 млн рублей. Также на договор претендовали петербургские ОАО «Энергосервисная компания Ленэнерго» и ООО «Главэнергосоюз». Сроки выполнения работ – октябрь 2017 года. Подстанция расположена на Октябрьской набережной, 108. Построена в 1922 году, последняя реконструкция и замена оборудования производилась в 1970-х годах. Снабжает электроэнергией жилые кварталы и про-

мышленные объекты Невского района, такие как «Обуховский завод», «Баррикада» и др.

➡ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» возобновило поиск подрядчика** на достройку Софийской улицы. В рамках конкурса дорожной компании необходимо будет продолжить трассу до пересечения с автодорогой на Колпино с устройством выхода в промзону «Металлострой». Это уже вторая попытка определить подрядчика. Предыдущий конкурс с ограниченным участием, объявленный в начале апреля 2016 года, не выявил победителя. Стоимость работ определена в сумму

302,5 млн рублей. Заявок ждут до 24 мая 2016 года, итоги подведут на следующий день.

➡ **СПб ГУП «Ленсвет» объявил о конкурсе на реконструкцию** освещения Румянцевского сада. В обязанности подрядчика входит демонтаж существующих опор, замена сети общей протяженностью 2 км, установка 54 новых светодиодных светильников. В рамках благоустройства подрядчику необходимо будет восстановить набивные дорожки и подрезать ветви деревьев. Максимальная стоимость работ оценена в 21,5 млн рублей. Прием заявок завершится 3 июня, победителя назовут 10 июня.

Патриотичная аренда

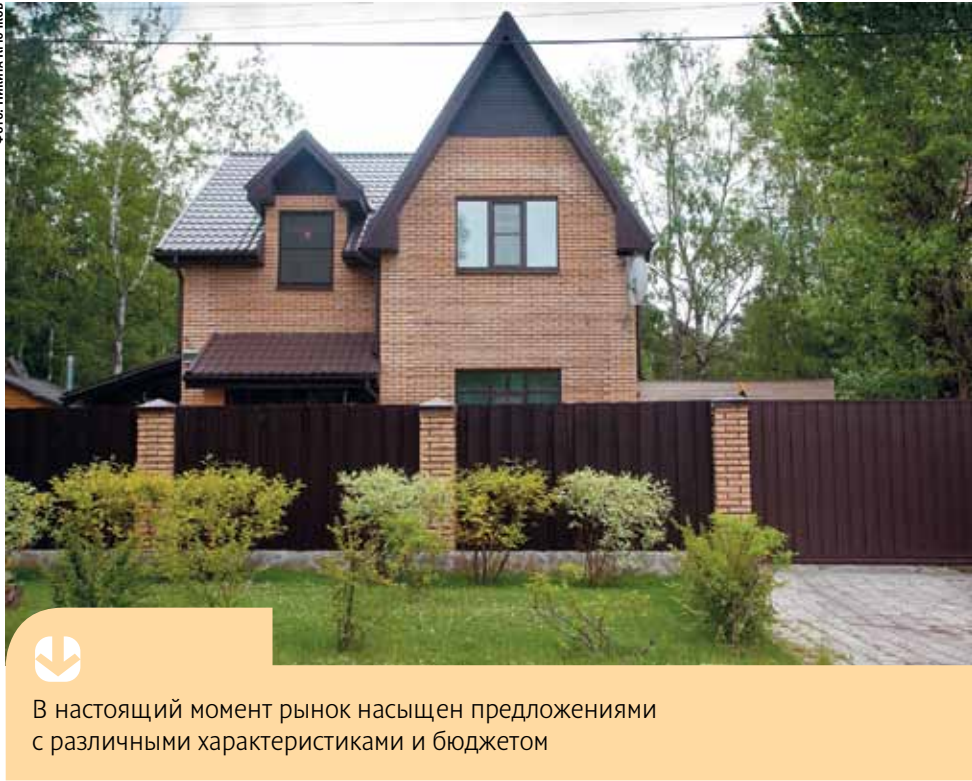
Валерий Грибанов / В прошлом году рынок аренды загородного жилья продемонстрировал падение ставок. В нынешнем году ожидать повторения этого сценария не стоит, считают аналитики. Отчасти спрос подогреют россияне, отказавшиеся от зарубежных поездок. Но и возвращения рынка к показателям 2014 года также не произойдет. ➔

Летний сезон, традиционно период наиболее активного спроса на аренду загородной недвижимости, в прошлом году продемонстрировал заметное снижение интереса потребителей. Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие», считает, что обусловлено это было в первую очередь негативными тенденциями в отечественной экономике. Так, часть аудитории приняла решение отказаться от продуктов и услуг не первостепенной важности, и съем дома на летний период у многих попал в категорию «излишних трат».

Более того, негативно на соотношении спроса и предложения сказалось и увеличившееся примерно в 1,5 раза количество домов на сдачу. При этом возросший объем предложения не был компенсирован активностью аудитории, что, в свою очередь, привело к некоторому снижению ставок по сравнению с показателями 2014 года. «Тем не менее в новом сезоне 2016 года мы вряд ли увидим повторение описанного сценария. Рынок наполнится той частью потребителей, которые вынуждены отказаться от туристических поездок и съема жилья за границей из-за возросшего курса иностранных валют, они и обеспечат восстановление спроса», – полагает господин Крутов.

Исполнительный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк согласен с коллегой: «В настоящий момент рынок насыщен предложениями с различными характеристиками и бюджетом. Но так как выезжающих на отдых за рубеж людей в кризисный период стало меньше, то задуматься об аренде дачи или коттеджа на лето нужно заранее. Некоторые начинают поиск уже в декабре, чтобы подобрать наиболее оптимальный по цене, наполнению и месторасположению вариант».

Но несмотря на прогнозируемое оживление со стороны потребителей, арендаторам не удастся в ближайшей перспективе



В настоящий момент рынок насыщен предложениями с различными характеристиками и бюджетом

вернуть расценки на уровень 2014 года, полагает господин Крутов. «Нивелировать активизацию спроса будет заметно возросшее за последние два года количество предложения. Таким образом, средняя ставка при долгосрочной аренде останется около 30 тыс. рублей в месяц, однако потенциал к ее росту существует», – говорит эксперт.

Необходимо отметить, предложение на рынке аренды диверсифицировалось. Ранее основную часть составляли две «крайние» группы – дачи эконом-класса и элитные коттеджи. Сегодня на рынке появились различные категории домов, которые удовлетворяют запросы потребителей разного уровня. «Подобное разнообразие, в свою

очередь, влияет на увеличение разброса арендных ставок в зависимости от локации, типа строения и дополнительных опций», – добавляет господин Крутов.

Генеральный директор UK Rocket Group Борис Латкин говорит, что самыми востребованными остаются Курортный и Всеволожский районы. Средняя цена в Курортном районе за дом площадью 100-150 кв. м на 10 сотках – 100 тыс. рублей в месяц при круглогодичном проживании. Летом дороже на 15-20%, зимой дешевле на те же 15%. «Предложений ниже 60 тыс. рублей в месяц здесь в открытых базах не появляется. Такие варианты сразу сдаются на длительный период», – говорит господин Латкин.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Бесар, рассуждая о средних ценах на рынке, говорит: «Аренда дома эконом-класса в пределах 40 км от города составляет порядка 20-25 тыс. рублей/месяц. В районах более близких к Петербургу средняя стоимость аренды составляет 50 тыс. рублей/месяц. Спрос на аренду загородного жилья в 2014 году просел примерно на 30%, в 2015 – на 10-15%. Объем предложения, напротив, за последние два года вырос на 5-10%».

Максим Морозов, управляющий партнер девелоперской компании M9 Development, отмечает, что загородный рынок даже в большей степени, чем городская недвижимость подвержен следующей тенденции: качественные объекты с хорошей транспортной доступностью практически не упали в цене, а по некоторым направлениям даже выросли.

«Гораздо более избирательно арендаторы стали относиться к вопросам коммуникаций: если пару лет назад широкополосный доступ в Интернет не был в числе обязательных опций для среднего сегмента рынка, то сейчас арендаторы все чаще ищут объекты, где эта опция предусмотрена».

Сейчас на рынке много предложений, поэтому найти арендуемый дом стало проще, но, как и раньше, высоколиквидные объекты уходят довольно быстро, и остаются в основном варианты с явными недостатками», – рассказывает господин Морозов.

«Очевидна одна особенность: чем дальше коттедж или дача от города, тем стоимость аренды дешевле. Так, например, в 300 км от Петербурга в Тихвинском районе можно с пятницы по воскресенье снять приличный коттедж на четырех человек за 10 тыс. рублей, в то время как похожее предложение, но уже в радиусе 30 км от города, будет стоить в 2-3 раза дороже», – резюмирует господин Вовк.

кстати

Желающие сэкономить могут поехать чуть дальше – в соседние регионы. Так, по данным рейтинга, составленного сервисом о недвижимости «Мир квартир», в Карелии ежемесячная плата за домик составит 72 тыс. рублей, в Новгородской области – 60,7 тыс. Самое заманчивое предложение в Псковской области – всего 10 тыс. рублей.

Малоэтажное будущее

Татьяна Крамарева / Малоэтажное строительство в Ленинградской области будет развиваться прежде всего в тех локациях, где не будут пользоваться спросом многоэтажные дома.

Таков один из основных выводов, сделанных участниками круглого стола «Экономика малоэтажных проектов. Перспективы строительства малоэтажных жилых домов в Ленинградской области». Как отмечают представители компаний, реализующих проекты малоэтажного строительства, девелоперы не станут строить в локации, где будет продаваться только, дома в 20 этажей и более. «В 20 км от Санкт-Петербурга, где нет метро, никто в 20-этажку не поедет», – говорят специалисты, напоминая, что чем более удалена жилая застройка от

мегаполиса, тем меньше ее этажность. Однако расстояние до Санкт-Петербурга – лишь один из факторов. Выбор застройщика обуславливают, с одной стороны, градостроительные документы, а с другой – представления руководства конкретной строительной компании о том, что означает «комфортная среда проживания». Сегодня в Ленобласти уже есть примеры проектов с меньшей этажностью, чем это допускают ПЗЗ. Власти Ленобласти со своей стороны указывают на то, что сегодня на региональном рынке жилищного строительства формируется тенденция к увеличению доли малоэтажных проектов. Причем речь идет не о коттеджных поселках и не о таунхаусах, а именно о многоквартирных малоэтажных домах. Так, на

недавнем заседании градостроительного совета из четырех проектов планировки, которые были вынесены на рассмотрение, три – с домами не более четырех этажей. Впрочем, важна не столько пониженная этажность сама по себе, сколько меньшая плотность застройки при наличии всех необходимых социальных объектов в пешеходной доступности. «Мы по своим внутренним нормативным документам отправляем сейчас на Градсовет каждый проект планировки территории более 3 га и рассматриваем его как комплексное освоение территории», – подчеркивает Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству. Он особо акцентирует внимание на том, что благодаря градостроительной политике последних

лет сегодня исключена ситуация, при которой потребности жителей новых кварталов в социальных объектах обеспечиваются за счет инфраструктуры в расположенной по соседству уже существующей застройке. По мнению некоторых экспертов, новые тренды в строительной сфере приходят в Санкт-Петербург с пятилетним лагом по сравнению с московским регионом, и эволюция сегмента малоэтажного жилья не стала исключением. Если в Москве начало бурного развития «малоэтажки» пришлось на 2007-2008 годы, то в Санкт-Петербурге (и Ленобласти) – на 2012-2013 годы. Рост объемов продолжается по сей день, однако пока они все же незначительны. Так, в лидере среди районов Ленобласти по вводу жилья – Всеволож-

ском, где на начало марта были выданы разрешения на строительство 170 тыс. квартир, их число в малоэтажных комплексах ненамного превысило 3,3 тыс. В Ломоносовском и Гатчинском районах этот показатель равен 10% и 15% соответственно. «Чем меньше объемы стройки, тем больше доля «малоэтажки», – делают вывод эксперты. Со своей стороны, Михаил Москвин напоминает, что программа «Светофор», определяющая условия ведения строительного бизнеса в зависимости от рыночной цены за 1 кв. м,

направлена «не столько на сдерживание роста вверх в «красной» зоне, сколько в том числе и на стимулирование работы в «желтой» и «зеленой» зонах». А это как раз территории, где высотки неуместны. «Да, есть рынок: целесообразность определяется спросом. Но мы можем культуру спроса формировать, показывая людям альтернативы», – комментирует он. В этом смысле своей важнейшей задачей власти Ленинградской области видят развитие дорожной сети и общественного транспорта.

цифра

862,064 тыс.

кв. м жилья введено в январе-марте в Ленобласти

897,889 тыс.

кв. м жилья введено в январе-марте в Санкт-Петербурге

Доверие прежде всего

Татьяна Крамарева / Игроки рынка сухих строительных смесей (ССС), для которых эти виды продукции являются основными, сегодня идут на риски, осуществляя поставки постоянной клиентуре в кредит. ➔

«Сегодня постоянные клиенты ожидают не максимальных скидок, а поставок без предоплаты, и мы принимаем такую маркетинговую модель», – говорит Сергей Михайлов, генеральный директор ООО «ДИМИКС-СПб».

С перетеканием в экономию

Годовые объемы рынка модифицированных СССР в Санкт-Петербурге согласно экспертной оценке могут составлять до 900 тыс. т, или около 10 млрд рублей в денежном выражении. При этом, как отмечает Елена Митрохина, руководитель направления «Сухие строительные смеси» Строительного Торгового Дома «Петрович», рынок СССР имеет потенциал для прироста на 3-5% к концу года.

Оценивая динамику объемов регионального рынка, Игорь Мошков, генеральный директор ООО «Производственное Предприятие ГИДРОЦЕМ», уточняет, что за прошлый год падение составило 40%, и существенного изменения к концу года не ожидается, однако произойдут преобразования в структуре потребителей. «Количество платежеспособных дилеров, строителей увеличится. В таких условиях производителю будет трудно», – констатирует он. Со своей стороны Сергей Михайлов обращает внимание на различия между реакцией рынка

на сложности в экономике в 2008-2009 годах и сегодня. Если в прошлый кризис продукция отечественных и импортных производителей СССР на российском рынке была представлена в равном соотношении, то теперь импорт практически замещен. Соответственно, негативная динамика обусловлена не перераспределением долей среди участников рынка, а общим снижением объемов работ в строительстве.

Рыночная стоимость отдельных продуктов сегодня не всегда адекватна: нередко это «уже сложившаяся» или «диктуемая потребителем» цена

Производители СССР, кроме того, с трепетом заявляют о том, что рыночная стоимость отдельных продуктов сегодня не всегда адекватна: нередко это «уже сложившаяся» или «диктуемая потребителем» цена. Как следствие, производитель выпускает продукт либо с минимальной маржой, либо в ущерб ее качественным характеристикам. «Развиваются направления ремонтных смесей, гидроизоляции и просто дешевых продуктов. Обидно, что коллеги по рынку, предлагая очень дешевые продукты, иногда обманывают

покупателей – не досыпают цемента, песка и т. д. Такие продукты портят рынок СССР», – говорит Игорь Мошков.

В свою очередь Елена Митрохина констатирует снижение темпов роста финишных ровнителей с перетеканием объемов продаж в группу универсальных самовыравнивающихся ровнителей, «особенно быстросохнущих, позволяющих сократить время работ за счет выполнения выравнивания пола в один слой».

ции только укрепляют (примеры – смена бренда Vetonit брендом Weber или BASF – линейкой продукции Master).

«Новинки, конечно, будут», – говорит Игорь Мошков, указывая на то, что разработку новых рецептов, составов, исследования и эксперименты ведут все производители. «Это рано или поздно приводит к новым продуктам. Например, ООО «Шпатлер» разработало гипсовую влагостойкую штукатурку, а ООО «ПП ГИДРОЦЕМ» – специальный ремонтный состав, который набирает 40 МПа за сутки. Такой ремсостав производят только в Германии», – комментирует он. В то же время Елена Митрохина отмечает, что известные производители СССР «большей частью предпочитают не вкладываться в инновационные продукты, а развивать те товарные категории, в которых их доля еще недостаточно высока».

Гонка за лидерами

Среди наиболее крупных игроков регионального рынка СССР специалисты уверенно называют компанию КНАУФ с оценочной долей более 25%. Около 10% рынка в Санкт-Петербурге и Ленобласти приходится на такие марки, как «Крепс», «Плитонит», «Петролит», Weber. Около 5%, по данным СТД «Петрович», – рыночная доля брендов «Основит» и «Церезит». Кроме того, на региональном рынке представлены «Реал», «Волма», «Петромикс», «Форвард», «Миксити», «Баумит», «Евромикс», «Магма» и др. «Я бы разделил рынок СССР на две части: общестроительные смеси и специальные. В специальных составах наконец-то появились российские производители, но лидером можно назвать концерн BASF. Рынок общестроительных смесей лидеров не поменял – это бренды «Крепс», «Основит», «Бергауф», – резюмирует Игорь Мошков.

НОВИНКА +7 (812) 2 444 007
re-mix.ru

ПЕЧАТНЫЙ БЕТОН





Новинка от РЕМИКС: материалы для печатного бетона

Кузенкова Александра / Компания РЕМИКС, один из лидеров по производству сухих строительных смесей в Санкт-Петербурге, выпустила новую линейку продуктов для технологии печатного бетона, самой современной и простой технологии устройства декоративных бетонных покрытий.

Технология печатного бетона применяется для создания декоративной поверхности бетона с помощью текстурных полиуретановых штампов с имитацией декоративного камня, булыжника, кирпича и дерева.

Печатный бетон может быть применен как внутри помещений, так и для уличных бетонных покрытий. Эта технология предназначена для больших площадей и подходит для устройства бетонного покрытия пешеходных дорожек, тротуаров, внутренних двориков, автостоянок, выставочных залов, ресторанов, кафе, магазинов, других помещений и уличных площадок.

Компания РЕМИКС предлагает для технологии печатного бетона несколько продуктов.

Декоративный тонкослойный печатный бетон MIXTOP предназначен для создания верхнего слоя бетона на старом существующем бетонном основании.

Декоративный упрочнитель бетона MIXTOP наносится на свежесделанный бетон и позволяет создавать декоративный и одновременно упрочненный верхний слой.

Декоративный разделитель MIXTOP представляет собой сухую гидрофобную смесь, предотвращающую прилипание полиуретанового штампа к свежесделанному бетону. Разделитель также относится к декоративным материалам, поскольку имеет цвет и создает эффект чернения в отпечатке.

По принципу печатного бетона можно имитировать рисунок и на стенах, что особенно актуально для загородных домов и при оформлении ресторанов и кафе. Для стен компания РЕМИКС разработала Декоративную печатную штукатурку MIXTOP, которая наносится на стены, а затем формируется с помощью текстурных штампов.

Компания РЕМИКС в последние годы активно работает на рынке цветных декоративных отделочных материалов. Цветные фактурные штукатурки «Шуба» и «Короед» марки РЕАЛ, цветные кладочные смеси РЕАЛ, цветные мозаичные песчаные штукатурки WallMix уже широко известны петербургским строителям. Эти материалы отличаются не только своими декоративными свойствами, но и экономичностью и удобством в применении и позволяют одновременно выполнять традиционные отделочные работы и решать нестандартные оформительские задачи.

Коллектив компании РЕМИКС любит работать с цветными материалами, поэтому при разработке новых продуктов линейки печатного бетона в лаборатории РЕМИКС в первую очередь обсуждалась их цветовая палитра. Все четыре продукта новой линейки MIXTOP имеют несколько цветовых решений. Для пола пока остановились на натуральных серых и коричневых цветах. Декоративный разделитель выпускается еще и в черном цвете для контрастного тонирования бетона. Печатные штукатурки выпускаются в пяти цветах: светлым, бежевым, светло-желтым, терракотовым и коричневым.

Современные отделочные материалы призваны упростить и ускорить строительные работы, повышать культуру строительства и при этом создавать красивые и долговечные покрытия. Компания РЕМИКС идет в ногу со временем и постоянно работает над новыми технологиями и продуктами. Наша работа – выпускать современные высокотехнологичные качественные строительные материалы!

re-mix.ru
+7 (812) 244-40-07
На правах рекламы

Трехмерный подход

Екатерина Костина / Полный переход к проектированию зданий и сооружений с помощью BIM-технологий потребует не только обширных законодательных изменений, но и значительных финансовых затрат: сейчас программное обеспечение только одного рабочего места обходится в среднем в миллион рублей. ➔

Использование BIM-технологий имеет массу неоспоримых плюсов. Но в России информационное моделирование при проектировании объектов применяется лишь в единичных проектах, да и то по собственной инициативе отдельных участников рынка.

«По моим данным, объем проектов, выполняющихся с помощью 3D-моделирования по России, очень мал, не более 3% (исходя из общей численности проектно-строительных организаций около 11 тыс.)», – привела статистику Елена Русина, ведущий специалист отдела САПР компании ПСС.

Большие планы

По планам Минстроя РФ к 2017 году произойдет максимальный переход гражданских и промышленных объектов на технологии BIM-проектирования. Но участники рынка отмечают, что полный переход потребует значительно больше времени. Елена Русина констатирует, что продвижение BIM-технологии на уровне Минстроя РФ проходит не такими быстрыми темпами. «Поэтому говорить о том, что к 2017 году произойдет массовый переход на технологию BIM-проектирования, думаю, преждевременно», – отметила эксперт.

«У нас отсутствует кодирование строительных материалов для введения их в программы проектирования, нет специалистов, – в свою очередь говорит Александр Орт, президент Группы компаний «ННЭ», вице-президент НОЭКС. – В приказе Минстроя от 29 декабря 2014 года № 926/пр, на основании которого ведется внедрение BIM в проектировании, подготовка специалистов отнесена самым последним этапом на конец 2017 года. Мне не очень понятно, как можно разработать и внедрить технологию без обученных специалистов».

Участники рынка сходятся во мнении, что в первую очередь нужно сделать ряд законодательных изменений, без которых никакого тотального перехода к 3D-моделированию не будет. Александр Орт отметил, что только сейчас в рамках государственного задания на 2016 год подведомственный Минстрою России Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве начал разработку сводов правил в области информационного моделирования в строительстве, определяю-

Фото: Никита Кречков



В России информационное моделирование при проектировании объектов применяется лишь в единичных проектах

щих общие принципы применения данных технологий. «Нормы будут регламентировать требования и правила по обмену данными в процессе проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений, требования к компонентам. Но до того момента, пока они не будут созданы и внедрены, говорить о полноценном BIM-моделировании в России рано», – заключил Александр Орт.

Елена Русина также добавила, что в данный момент уже ведется работа над внесением изменений в законодательную базу РФ. «Корректировка потребуется в 87 Постановлении правительства РФ

для работы с применением технологии BIM требуется соответствующее программное обеспечение и, конечно же, обучение сотрудников работе в новом ПО. Стоимость внедрения BIM зависит от численности организации, направлений деятельности», – пояснила она.

Неоспоримые преимущества

Никто из экспертов не сомневается, что в итоге будет совершен полный переход к информационному моделированию, так как оно имеет множество неоспоримых плюсов.

Объем проектов, выполняющихся с помощью 3D-моделирования по России, очень мал, не более 3%

о составе обязательных чертежей каждого раздела на стадии П и РД. Также нужно будет ввести понятия одностадийного проектирования вместо двухстадийного. Нужны изменения в нормативы для расчета сметной стоимости строительства, введение общего всероссийского классификатора строительных элементов наподобие Omniclass, Unifomat. Кроме этого,

Арсентий Сидоров, генеральный директор ООО «НТИЦ Эталон» (входит в ГК «Эталон»), говорит, что использование данной технологии дает три основных преимущества: при проектировании, а также в процессе строительства и эксплуатации. «ГК «Эталон» сегодня все свои объекты в Петербурге и Москве возводит с помощью технологии BIM. Проектиро-

вание и проектная документация сразу выполняются в трехмерном виде – это позволяет упростить работу проектировщиков и повысить качество проектной документации. Проектировщики имеют возможность отслеживать изменения смежных разделов проекта в режиме реального времени. Также все коллизии проявляются и исправляются на самых ранних стадиях проектирования. Наглядность и автоматизация процессов формирования видов и представлений сокращают время принятия оптимальных проектных решений», – пояснил эксперт.

Во-вторых, по его словам, на этапе планирования строительства технология информационного моделирования позволяет синхронизировать трехмерные виртуальные модели с календарным графиком. Таким образом, каждый элемент трехмерной модели получает дополнительную информацию о том времени, когда он будет строиться. «Также в процессе строительства с помощью виртуальной модели на площадке контролируются сроки выполнения работ. Кроме того, специалисты по охране труда используют цифровую модель для сбора информации и оценки уровня безопасности строительных площадок», – добавил Арсентий Сидоров.

Если взять процесс эксплуатации дома, то здесь BIM-модель – это своего рода цифровой и компактный архив знаний по объекту. База данных имеет неограниченный срок хранения и возможность повторного использования проектной документации по объекту эксплуатации. Еще одно неоспоримое преимущество трехмерного моделирования состоит в том, что происходит оперативный и точный расчет расходных материалов по объекту недвижимости для текущего или сезонного ремонта, а все знания накапливаются в централизованном хранилище.

Есть и трудности

По мнению Елены Русиной, к основным трудностям использования информационного моделирования можно отнести как классический человеческий фактор (текущая персонала, большую загрузку), так и необходимость финансовых вложений, сложность в освоении технологии и программного обеспечения (ПО).

Владимир Горчаков, генеральный директор «МегаМейд Проект», говорит, что на объективную оценку BIM необходимо время, которое потребуется на отработку и стандартизацию всех процессов. «В частности, существующие на рынке программные продукты не универсальны. Например, Civil применим в части проектирования генеральных планов: для работы с поверхностями, точками съемки и т. п. Однако совсем не адаптирован к работе с наружными инженерными сетями по отечественным нормам и стандартам. Плюс любому специалисту необходимо время на обучение новым программам», – прокомментировал эксперт.

Мнение



Александр Орт, президент Группы компаний «ННЭ», вице-президент НОЭКС:



– Сегодня представители Минстроя РФ, отвечающие за разработку и внедрение BIM в России, говорят о том, что информационное моделирование при проектировании объектов строительства применяется лишь в единичных проектах по собственной инициативе отдельных проектировочных компаний, бюро и заказчиков. Сейчас BIM в основном используются при возведении отдельных жилых домов, спортивных, культурных, промышленных объектов. Среди причин такого ограниченного использования более высокая стоимость процесса проектирования с применением новых технологий. Из-за этого к информационному моделированию прибегает достаточно узкий круг строителей, уверенных в получении прибыли от реализации возводимых объектов. В основном те, у кого есть собственное производство строительных материалов, компании полного цикла.



Владимир Горчаков, генеральный директор «МегаМейд Проект»:



– Главный плюс BIM-проектирования – это возможность увидеть комплексную трехмерную модель проектируемого объекта с физическими параметрами и со всеми коллизиями. Для полного перехода на BIM-проектирование в России в первую очередь должны произойти законодательные изменения. Если не будет нормативно-правовой базы, то у инвесторов не будет и главного стимула для развития этих технологий, поскольку проходить согласования все равно придется в «бумажной версии». А это означает проектировать два раза – в BIM-технологии и на бумаге. Как только появится законодательная база, обоснованность расходов на внедрение BIM-технологий станет прозрачнее для застройщиков. Цена вопроса все-таки существенная, сейчас программное обеспечение только одного рабочего места обходится в среднем в миллион рублей.

новости

➔ **Карелия получит федеральные средства на расселение аварийного жилья.** Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Помимо республики финансовая поддержка будет оказана еще двум регионам – Саратовской и Амурской областям. На эти цели предусмотрено 6 млрд рублей.

По мнению министра, в зоне риска реализации программы находятся 26 регионов страны. Однако 23 из них могут решить проблемы самостоятельно. «Трем регионам точно предстоит помогать для того, чтобы просто в этих регионах не провалить программу 185-го закона», – отметил Михаил Мень.

По мнению первого заместителя генерального директора Фонда содействия реформирования ЖКХ Владимира Талалыкина, в Карелии наблюдается положительная динамика в реализации первого этапа региональной программы переселения. «Более эффективно стал работать механизм государственных контрактов на строительство, серьезно изменился принцип взаимодействия с муниципальными образованияами, работа строится на результат», – сказал Владимир Талалыкин во время рабочего визита в республику. Местные власти заверили, что после срыва сдачи работ на стройплощадках установлен круглосуточный видеоконтроль. Первый этап программы расселения согласно планам чиновников должен быть завершен к первому августа этого года, третий – к первому сентября следующего. Напомним, в начале этого года главе Карелии Александру Худилайнену был объявлен выговор от Президента России Владимира Путина за неисполнение соответствующей программы.

➔ **Псковское УФАС отстаивает незаконность аренды участков для базы отдыха.** На прошлой неделе Комитет по природопользованию и охране окружающей среды Псковской области в шестой раз обжаловал решение УФАС в связи с отменой аукциона на аренду лесного участка возле озера Калацкое.

По мнению специалистов местного антимонопольного ведомства, Комитет пытался дважды провести «формальные» торги на аренду лесного участка, на котором возведены незаконные постройки ООО «База Калацкое». УФАС отменяло эти торги, однако Комитет продолжает обжаловать этот факт. Несмотря на то, что пять судебных инстанций вынесли решения в пользу управления, ООО «База Калацкое» не исполняет это предписание. В антимонопольном ведомстве уверены: участок используют незаконно. Он находится в лесной зоне, предназначенной для отдыха. Там вопреки земельному законодательству возведены капитальные постройки. В мае региональное УФАС направило в суд материалы о рассмотрении вопроса о дисквалификации председателя Комитета Псковской области по природопользованию и охране окружающей среды Натальи Вдовиной. «Это первые материалы по такому составу, которые мы направили в суд. Право суда рассмотреть этот вопрос по своему усмотрению, дисквалификация может быть заменена штрафом или иными санкциями, но иного выхода остановить чиновников Комитета мы не видим», – уверена глава псковского УФАС Ольга Милонаец. Кроме того, материалы дела направлены правоохранительным органам.

Распродажа «Рубежа» продолжается

Ольга Кантемирова / Российский аукционный дом продает очередной актив обанкротившегося импортера мяса – ГК «Рубеж». На этот раз выставлен комбикормовый завод в Великом Новгороде. Локация и цена, по мнению экспертов, удачные, однако объекты на участке лучше снести.

На торги будет выставлена производственная площадка в 26,2 га, на которой сейчас находится комбикормовый завод, «замороженный» с 2013 года. Объект расположен на окраине Великого Новгорода при съезде со стороны Петербурга по адресу Сырковское шоссе, 4.

Территория включает в себя 12 зданий площадью 9000 кв. м и оборудование для производства и поставки различных комбикормов для птиц. Максимальная производственная мощность составляет примерно 9,2 тыс. т в месяц при 22 часах работы в сутки. На данной территории можно организовать производство или складской комплекс.

Заявки на участие в торгах начнут приниматься с 7 июня. Стартовая цена – 85,8 млн рублей, минимальная – 25,1 млн рублей. Аукцион будет проходить на понижение – каждые пять дней на 5%.

Птичку жалко

ГК «Рубеж» была основана в 1995 году бизнесменами из Санкт-Петербурга Василием Веружским и Геннадием Хрючкиным. В нее входили птицефабрики и склады в Псковской, Новгородской областях, мясокомбинат в Петербурге, два комбикормовых завода. Ранее продукция «Рубежа» продавалась под марками «Шеф-Повар», «Важная птица» и «БифАрт». Черета банкротств предприятия группы началась с 2009 года. По мнению аналитиков, причин такого исхода было несколько: девальвация рубля, недоступность заемных средств, снижение платежеспособного спроса населения и высокая инфляция.

Инвестор может использовать территорию по ее текущему назначению – возобновить деятельность комбикормового завода, который до 2013 года работал с крупными птицефабриками региона

В итоге по состоянию на 2013 год сумма долгов перед Сбербанком, банком Санкт-Петербург и «Возрождением» у группы составляла 10,3 млрд рублей. Тогда же в отношении Василия Веружского и других руководителей ООО «АПК «Рубеж» были возбуждены уголовные дела по факту невыплаты заработной платы работникам птицефабрик. Оплату своего труда не получили работники «Птицефабрика «Новгородская» на сумму более 40 млн рублей, а также сотрудники птицефабрики в Пскове на 30 млн рублей.

Также на руководство «АПК «Рубеж» было заведено уголовное дело по факту преднамеренного банкротства ООО «Птицефабрика «Новгородская». По мнению следствия, руководством организации были совершены мошеннические действия при получении бюджетных субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитному договору, что привело к банкротству. Речь идет о полученных субсидиях в размере



В ГК «Рубеж» входили птицефабрики и склады в Псковской и Новгородской областях, мясокомбинат в Петербурге

более 57 млн рублей, целевое использование которых в компании не подтвердили, тем самым более 36 млн рублей были похищены.

Масштабные перемены

Как объяснили в РАД, данная производственная площадка выставляется на торги впервые, и в будущем планируется продажа многих других активов петербургской ГК «Рубеж».

блемными и непрофильными активами банков РАД Ольга Желудкова. – Кроме того, при желании инвестор может использовать территорию по ее текущему назначению – возобновить деятельность комбикормового завода, который до 2013 года поставлял свою продукцию на крупные птицефабрики региона».

По мнению руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, лот больше подходит для масштабного реновации. «Дело в том, что самое большое производственное здание на участке – всего 2,5 тыс. кв. м. Такие помещения не соответствуют современным требованиям для складских нужд. В текущем состоянии на данной территории нет возможности использовать существующую площадь для других функций. Нужно либо все снести, либо капитально перестраивать», – объяснил Владислав Фадеев.

Однако у данного лота, по мнению спикера, есть существенный плюс – цена. Если ориентироваться на минимальную (порядка 1 тыс. рублей за «квадрат»), то территория заинтересует инвесторов. «Локация больше подходит для компании из Великого Новгорода. Для петербургских есть участки лучше и интереснее», – уверен господин Фадеев.

мнение



Юрий Иоффе, генеральный директор Генподрядной компании СТЭП:



– Локация эта хорошая – между Петербургом и Москвой. Цена приемлемая. На этой территории много производственных площадок, так сложилось исторически. В самом Великом Новгороде есть квалифицированные кадры, также в этот город будет несложно привлечь специалистов из других регионов. Если есть спрос на продукцию комбикормового завода, то хорошо бы его оставить. Однако есть одно «но»: кто сегодня в принципе будет браться за новый проект. Для инвесторов сейчас тяжелый период.



СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

Данные о Союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Союз – одно из крупнейших саморегулируемых объединений Российской Федерации. Надежная, устойчивая и развивающаяся организация национального масштаба!
- Величина сформированного компенсационного фонда минимизирует риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Для членов Союза при объединении работает Единый центр поддержки строителей (ЕЦПС). Широкий спектр востребованных в отрасли услуг на льготных условиях!
- По инициативе и при участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Для членов объединения сертификация производится в приоритетном порядке и на льготных основаниях!
- Существует собственная система оценки соответствия ИСО, система аттестации рабочих мест, комплекс испытательных лабораторий и научно-методических центров. Для членов Союза предусмотрены значительные льготы и преимущества!
- Профессиональная защита и продвижение интересов членов Союза. Представительства в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 13 мая 2016 года Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 4652 члена**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ЗАХАРЬЕВСКАЯ УЛ., 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 644-00-05
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

КВАРТИРЫ

В НОВЫХ ДОМАХ

ПЕРВЫЙ
ВЗНОС
от **40%**

отделка / паркинг
в подарок!



**ОСТАТОК ПОСЛЕ
ЗАСЕЛЕНИЯ**

 **ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС**

320·12·00

*Приглашаем в ЖК. Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-Мурино» и уплаты взносов. Застройщик ООО «Ивест Капитал». Подробная информация в офисах отдела реализации. Предложение ограничено количеством квартир и действительно до 31.05.2016 по адресу: Лен. обл. Всеволожский р-н: п. Мурино, ул. Новая д. 7, корп. 1-4. Подробности об организаторе акции, порядке и сроках ее проведения, информации о застройщике и проекте строительства (проектной декларации) можно узнать на сайте www.cds.spb.ru.