Строительный еженедельник

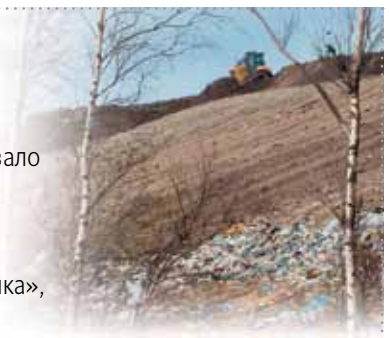
www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 8 (805)
2 апреля 2018 года

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

События



Правительство Петербурга в очередной раз реанимировало проект по строительству мусороперерабатывающего завода на территории промышленной зоны «Каменка», точнее – уже двух заводов.

Каменка: ППТ и мусор, стр. 3

События

На месте старых складов винного дистрибьютора «Мозель» на Октябрьской набережной появится жилой комплекс. В апреле участок выставят на торги в рамках процедуры банкротства бывшего собственника.

Выдержанное жилье, стр. 4

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

InterStroyExpo
WorldBuild St.Petersburg

17-19 АПРЕЛЯ 2018
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР
Строительный еженедельник
АСН инфо Агентство строительных новостей

Реклама

Фото: Никита Крючков

В тесном контакте

Вопросы взаимодействия властных структур и строительного бизнес-сообщества стали лейтмотивом XVIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». (Подробнее на стр. 8)

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ
АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ
ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА
NEW ГИБКА
www.szmetal.ru

Реклама

НЭСП ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespspb.ru

Реклама

KONSULT
"Т-Консульт"
www.t-konsult.ru

Проектирование конструкций из сборного и монолитного железобетона с применением BIM-моделирования по современным технологиям

- Разработка КЖ, КЖИ для заводов-изготовителей
- Разработка преднапряженных конструкций
- Сотрудничество и взаимодействие с заводами ЖБИ

191040, Россия, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 50, корпус 6, литера Ф, офис 22
тел. +7 812 7643388

Реклама

Управление инвестиционно-строительными проектами

ИНСТИТУТ СОВРЕМЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ
Основан в 1997 году

- Технический надзор
- Контроль качества и сроков строительства
- Эффективная организация процессов

www.isst.su

группа компаний РАЗВИТИЕ

Реклама

выходные данные

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

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

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

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

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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@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: Никита Крючков, Максим Еланский, Ксения Зайцева, Ирина Журова, Мария Мельникова
Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru
Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

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 № 33
Подписано в печать по графику 30.03.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 30.03.2018 в 17:00

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

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

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)

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

JOY
Региональное издание года (лауреат 2017 г.)

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

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

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

Цитата номера

Азарий Лапидус, вице-президент НОПРИЗ:

«Пожар в Кемерово должен стать показательным уроком, чтобы в будущем он не повторился».

Подробности на стр. 9

Цифра номера

47 видов услуг

представлено в «Единой системе строительного комплекса Санкт-Петербурга» (ЕССК) на данный момент

Подробности на стр. 5

Сделка на миллиард

Михаил Светлов / Гатчинский ДСК, входивший в структуру «Группы ЛСР», приобрела московская компания «ТОРОС». По оценке экспертов, сумма сделки превысила 1 млрд рублей. Закрыв ее, «Группа ЛСР» завершила оптимизацию производственных активов.

О том, что «Группа ЛСР» продала Гатчинский ДСК, на прошлой неделе сообщила пресс-служба компании. Проданы 100% долей предприятия. Их приобрело АО «Тушинское объединение по ремонту, отделке и строительству» («ТОРОС»), говорится в сообщении «Группы ЛСР». Сумма сделки не обозначена. Но эксперты «Строительного Еженедельника» уверены, что она превысила 1 млрд рублей.

Компания «ТОРОС», судя по данным ее сайта и отчетности, – активный игрок строительного рынка. Компания была основана в 1990 году на базе ремонтно-строительного управления Тушинского производственного ремонтно-эксплуатационного объединения и занимается строительством и модернизацией зданий. «ТОРОС» на 100% принадлежит бизнесмену Дмитрию Матвеенко. Компания реализовала более 60 строительных проектов. Причем, за последние 8 лет ввела в эксплуатацию более 100 тыс. кв. м недвижимости в Москве и Московской области..

Для «Группы ЛСР» эта сделка – очередной шаг в реализации стратегии по оптимизации производственных активов. «Мы фокусируемся на более доходном девелопменте жилой недвижимости. Это не значит, что мы полностью откажемся от производства стройматериалов. Но с продажей завода в Гатчине, входившего в ПО «Баррикада», активную фазу оптимизации можно считать завершенной», – цитирует пресс-служба заместителя генерального директора «Группы ЛСР» Василия Кострицу.

«Группа ЛСР» действительно планомерно избавляется от производственных активов. Она успешно продала цементное производство в Ленобласти, выставила на продажу бетонные активы в двух столицах, а две недели назад продала предприятие «ЛСР. Строительство-М» (производитель ЖБИ, проектировщик и застройщик жилых и социальных объектов в столичном регионе) московской компании ФСК «Лидер».

В собственности «Группы ЛСР» остаются еще две производственные площадки, ранее входившие в ПО «Баррикада». Это ДСК «Блок» на Парнасе (производит панели для строительства жилья) и производство в Рыбацком. Они в сделку с «ТОРОСом» не вошли. Этими площадками «Группа ЛСР» владеет с 2002 года. В 2013 году ПО «Баррикада» было переименовано в ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». Общая производственная мощность трех площадок составляла 570 тыс. куб. м в год. Более половины мощностей приходилось на завод в Гатчине, где выпускают сваи, лестничные пролеты, лифтовые шахты, стеновые панели, а также плиты для строительства аэродромов. По последнему виду продукции Гатчинский ДСК является лидером рынка не только региона, но и всей страны – выпускает 50 тыс. плит в год и поставляет их, в частности, для нужд Минобороны.

мнение

Вячеслав Засухин, директор компании «ФиннПанель»:

– Об этой сделке на рынке говорили последние полгода. И вот – свершилось. Для самого предприятия смена собственника – хороший знак. Завод будет жить и развиваться. Если бы его не купили, судьба производства и его персонала могла быть печальной. Ходили слухи о скорых массовых сокращениях персонала ДСК. Во главе предприятия поставили нового гендиректора – Владимира Зубкова. Городское сообщество с ним еще не знакомо, поскольку он приехал в Петербург из другого региона. Но, надеюсь, он грамотный управленец и поможет предприятию остаться на плаву.

От проектирования до девелопмента

Михаил Светлов / Вячеслав Семененко больше не является совладельцем КБ ВиПС. Его пакет акций размером 25% перешел во владение основного собственника бюро Андрея Панфёрова, который теперь владеет 100% акций компании. Вячеслав Семененко сосредоточится на собственных строительных проектах, которые реализует его компания «Мастер Девелопмент».

Сам г-н Семененко сообщил, что бизнес КБ ВиПС никогда не был для него приоритетным. «Моя задача – развивать девелоперские проекты собственной компании «Мастер Девелопмент». На ней я и сосредоточусь», – заявил он.
Структуру сделки стороны не комментируют. Но близкие к ней источники «Строительного Еженедельника» утверждают, что она была безденежная – бывшие партнеры просто обменялись акциями: Семененко вышел из всех проектов Панфёрова, а Панфёров – из проектов Семененко. В КБ ВиПС подтвердили, что произошел «размен активов и консолидация 100% пакетов в руках лидеров соответствующих направлений». «Сотрудничество бывших акционеров продолжается. Изменилась лишь форма взаимодействия – партнерские отношения сменились договорными», – сообщили в КБ ВиПС.

Напомним, что акционером КБ ВиПС Вячеслав Семененко стал в марте 2015 года. Он получил под контроль 25% акций компании, которыми раньше владел ее основатель Андрей Панфёров. Была ли сделка денежная – не сообщалось. Но на тот момент пакет акций Вячеслава Семененко эксперты оценивали в 0,2 млрд рублей. Сейчас, учитывая стабильность бизнеса КБ ВиПС, стоимость его сопоставима. В 2017 году КБ ВиПС получило семь госконтрактов на сумму 284 млн рублей (а в 2016 году было 10 контрактов на 296 млн рублей).
«Но в девелопменте сегодня можно заработать больше. Видимо, поэтому Вячеслав Семененко решил сосредоточиться на том, что действительно знает и умеет», – считает партнер «Лидер групп» Александр Рассудов.

кстати

В августе 2016 года вместе с партнерами Ольгой Павлюченко и Сергеем Ястребовым Вячеслав Семененко учредил компанию «Мастер Девелопмент», где контролирует 29% долей. В портфеле компании: большой проект «Master Заневка» в Кудрово, площадью 65 тыс. кв. м; проект гостиницы в устье реки Смоленки; а также проект ЖК «Мастер» на Серебристом бульваре в Петербурге, площадью 6 тыс. кв. м. В разработке у девелопера, по его собственному признанию, есть еще два участка под жилье в Петербурге, где можно построить 200 тыс. кв. м недвижимости. Но пока детали этих проектов не раскрываются.

Фото: Никита Крючков

Каменка: ППТ и мусор

Мария Мельникова / Правительство Петербурга в очередной раз реанимировало проект строительства мусороперерабатывающего завода на территории промышленной зоны «Каменка», точнее – уже двух заводов. Свое мнение горожане выразили на публичных слушаниях по проектам планировки и межевания этой территории.

Бороться и генерировать

Речь идет о земельном участке у пересечения КАД и ЗСД. Сейчас там расположены полигон иловых осадков, закрытый на рекультивацию полигон твердых бытовых отходов «Новосёлки», а также автомобильный завод Hyundai.

Изменения в ППТ позволят разместить в промзоне «Каменка» новое производство Hyundai, автомобильную компрессорную станцию, станцию активной дегазации для улучшения экологической ситуации на полигоне «Новосёлки», газомоторный автобусный парк, производственно-складской комплекс, а также два мусороперерабатывающих завода мощностью в 700 тыс. т в год.

«Внесение изменений обусловлено необходимостью привести ранее утвержденный ППТ в соответствие действующему законодательству, а также оптимизировать использование территории и повысить ее инвестиционную привлекательность», – сообщил первый замглавы Комитета по промышленной политике и инновациям Иван Складчиков.

Нет сжиганию мусора

Несмотря на то, что слушания были посвящены изменениям в ППТ, участников больше интересовали два мусороперерабатывающих завода, которые могут появиться в Каменке. Вопрос о строительстве подобного объекта уже поднимался в 2010 и 2015 годах. Оба проекта не были реализованы по ряду причин, и негативная реакция горожан была не последней из них.

Мусороперерабатывающие заводы предлагается разместить в квартале № 3

Однако ранее речь шла о строительстве одного завода, а не двух, и часть участников слушаний выразила опасение, что увеличение числа объектов может привести к тому, что туда будет свозиться мусор со всего города. «Проект был разделен, чтобы иметь возможность привлечь к работе сразу двух инвесторов. Мощность новых заводов будет примерно равна предыдущим проектам», – пояснила главный инженер-проектировщик Центра реконструкции и развития промышленных территорий (который готовил изменения в ППТ промзоны «Каменка») Наталья Шамиш. «Город ежегодно генерирует 1,5 млн т бытового мусора. А заводы в Каменке будут перерабатывать лишь около 700 тыс. т», – добавил Иван Складчиков.

Горожан беспокоит и способ переработки отходов. Они полагают, что, по крайней мере, один завод будет мусоросжигающим. Ведь 2 октября 2017 года губернатор Георгий Полтавченко подписал постановление о предоставлении в аренду земельного участка № 2 по Горскому шоссе в пос. Левашово автопарку № 6 «Спецтранс» под строительство объекта хранения и обезвреживания отходов. Презентация проекта состоялась на ПМЭФ-2017. Компания намерена построить кластер «Экологическая альтернатива», в рамках которого должны появиться: завод по термическому уничтожению отходов (включая медицинские); мусоросортировочный комплекс; завод по переработке пластика и производству топлива из отходов.

Чиновники призывают не торопиться с выводами. «Сейчас инвесторы прорабатывают технологию переработки мусора. Затем проекты пройдут все необходимые экспертизы, включая экологическую, и будут рассмотрены на публичных слушаниях», – заверил Иван Складчиков.

Наталья Шамиш отметила, что санитарная зона вокруг объектов по переработке мусора составляет 1 км, в то время как первые жилые дома располагаются в 3,5 км от территории перспективной застройки. Жители ЖК «Каменка» ответили, что, как минимум, от неприятного запаха, если ветер дует с севера, такое расстояние не спасает. В связи с этим часть активистов призвала вообще отказаться от строительства в этой локации мусороперерабатывающего завода. Чиновники напомнили, что строительство этого объекта в Каменке предусмотрено Генпланом. Тогда общественники заявили, что и его нужно изменить, и пригрозили выйти на митинг.

Выдержанное жилье

Михаил Светлов / На месте старых складов винного дистрибьютора «Мозель» на Октябрьской набережной появится жилой комплекс. В апреле участок выставят на торги в рамках процедуры банкротства бывшего собственника.

Российский аукционный дом (РАД) 4 апреля текущего года проведет торги по продаже участка компании «Мозель», которая обанкротилась три года назад. «Пятно» находится на первой линии Октябрьской набережной, на ул. Крыленко, 1А, лит. М. Площадь участка – 1,3 га. Там находятся старые постройки, которые «Мозель» когда-то использовал под склады. Их можно снести и построить жилой комплекс общей площадью 31 тыс. кв. м (расчетная площадь жилья – 23 тыс. кв. м). Разрешенная высота зданий – 65 м. «Ориентировочно инвестиции в проект составят 1,5 млрд рублей», – говорит управляющий директор центра развития недвижимости NAI Becar Ольга Шарыгина.

Сам участок оценен к торгам в 210 млн рублей. Причем, если его не купят сразу, цену будут снижать на 10 млн рублей каждую следующую неделю до тех пор, пока она не достигнет 150 млн рублей. Но ниже этой отметки продавец опускаться не будет. «Цена в 210 млн рублей выглядит рыночной. Если технико-экономические показатели проекта указаны верно и данный участок не попадает в зону регулируемой застройки, то его стоимость укладывается в структуру себестоимости жилья эконом-класса, которое можно там построить. Единственный минус района – отсутствие метро, но он компенсируется другими преимуществами, например, видом на воду», – говорит Ольга Шарыгина.

«Участки под жилищное строительство в черте КАД, а тем более рядом с Невой – являются дефицитом. Поэтому мы рассчитываем, что инвесторы проявят интерес к данному объекту», – говорят в РАД.

Фото: Никита Крючков

Октябрьская набережная довольно популярна среди петербургских девелоперов

К слову, это уже третья попытка РАД продать данный актив. Первый раз его продавали больше года назад по стартовой цене 450 млн рублей. Потом снизили цену до 250 млн рублей. Но желающих не нашлось.

«Несмотря на то, что стартовая цена достаточно низка, особенно для такого хорошего места на набережной в районе активного жилищного строительства, никто не хочет его покупать. Проблема в отсутствии необходимой для запуска проекта граддокументации. Сейчас в цене у девелоперов – «пятна» с уже полученным разрешением на строительство. И времени все меньше для его получения по старым правилам – до вступления в силу поправок в ФЗ-214 в июле этого года, которые значительно усложнят работу застройщиков. Все проекты, которые будут запускаться после этой даты, сейчас инвесторам не особенно интересны», – говорит Сергей Терентьев из ГК «ЦДС».

Между тем, Октябрьская набережная довольно популярна среди петербургских девелоперов. Так, «БФА-Девелопмент» занимается подготовкой проекта на этой набережной, площадью жилой застройки 400 тыс. кв. м, а рядом свой масштабный проект «Цивилизация» на 600 тыс. кв. м жилья уже запустила «Группа ЛСР». В непосредственной близости от участка «Мозеля» компания Seven Suns Development строит жилой комплекс «Юность». А компания «Северный город» (входит в RBI) строит новый проект комфорт-класса – «Дом на набережной» – в Общественном переулке, 5.

Всего, по данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в Невском районе сейчас возводится 21 жилой комплекс (без учета очередей) общей площадью 880 тыс. кв. м, в том числе 53% приходится на Октябрьскую набережную (470 тыс. кв. м). В продаже находится 357,4 тыс. кв. м (7% от общего предложения в Петербургской агломерации). Из них в районе Октябрьской набережной продают 202,2 тыс. кв. м. «Средняя стоимость «квадрата» массового сегмента жилья при стопроцентной оплате составляет 91,5 тыс. рублей, что на 6,2% ниже среднего городского уровня», – говорит руководитель центра Ольга Трошева.

справка

Компанию «Мозель» в 1996 году основал бизнесмен Вадим Томчин. Она была одним из крупнейших в стране импортеров вина, с оборотом порядка 5 млрд рублей в год. Компания импортировала более 400 наименований алкогольных напитков из 15 стран Европы. Но осенью 2013 года у фирмы начались сложности – по судебному иску одного из контрагентов были арестованы ее счета. И уже в 2014 году «Мозель» подал иск о своем банкротстве и был признан таковым через год. Активы продаются в пользу Сбербанка.

Политический девелопмент

Михаил Светлов / В рамках двустороннего соглашения с Минском Смольный выделит 390 млн рублей на строительство жилого комплекса «Белорусский квартал» в Калининском районе Санкт-Петербурга. В белорусской столице появится похожий жилой район, который построят с участием местных властей.

О том, что город в 2018–2019 годах выделит из бюджета 390 млн рублей на реализацию проекта «Белорусский квартал», сообщил губернатор Георгий Полтавченко на заседании Совета делового сотрудничества Петербурга и Белоруссии. По его словам, эти деньги пойдут на проектирование и строительство жилья, инженерную подготовку территории и создание дорожной инфраструктуры.

Под проект выделен участок площадью 24,4 га в Калининском районе, где планируют построить жилой комплекс из пяти домов общей площадью 62 тыс. кв. м.

Проект будет реализован в рамках двустороннего соглашения с Минском. Параллельно в белорусской столице должен появиться «Петербургский квартал». Это будет жилой комплекс площадью 62 тыс. кв. м на участке 6 га недалеко от проспекта Дзержинского. Известно, что власти Минска тоже выделили средства на реализацию этого проекта. Но объем вложений не сообщается.

Идее реализации проектов-побратимов уже шесть лет. По плану, для строительства комплекса в Минске собирались привлечь петербургского девелопера, он же должен был возвести квартал и в Петербурге, но с привлечением белорусских строителей. Кроме того, в «Белорусском квартале» планируют открыть магазины с белорусскими товарами.

Два года назад Смольный заявил, что нашел потенциального застройщика-инвестора для этого проекта – им должна была стать ГК «Эталон» Вячеслава Заренкова (который, к слову, родился в Белоруссии). Но годы шли, девелопер постоянно ездил на совещания в Минск, но идея с мертвой точки не двигалась, поскольку власти Петербурга не могли подобрать под проект участок, который бы устроил инвестора и белорусских партнеров. Да и «пятна», подобранные в Минске, ГК «Эталон» долго не устраивали – среди них был даже вариант с расселением и сносом старых построек.

На вопрос, будет ли ГК «Эталон» все-таки участвовать в реализации проектов в Петербурге и Минске, на тех территориях, что выбраны теперь, в компании не ответили.

По оценке директора направления «Девелопмент» Becar Asset Management Екатерины Тейдер, инвестиции в проект «Петербургский квартал» при намеченных параметрах застройки составят 4-4,5 млрд рублей. «Исходя из заявленных масштабов проекта и участия в нем города, он, скорее всего, будет социально ориентирован и наверняка будет реализован в эконом-классе», – полагает она.

«Главный плюс Калининского района – его приличная инфраструктура и обилие зелени. А отсутствие метро компенсируют две крупные магистрали – проспект Маршала Блюхера и Полюстровский», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

Фото: Игорь Бакустин

Проект под неофициальным названием «Журавли», разработанный институтом «Минскгражданпроект», победил в конкурсе на эскиз «Белорусского квартала»

кстати

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», объем рынка жилья Калининского района оценивается в 487 тыс. м (10,1 тыс. квартир). В свободной продаже в районе находится 173,5 тыс. кв. м (3,4 тыс. квартир).

По итогам 2017 года, в районе реализовано 192,8 тыс. кв. м жилья (4,2 тыс. квартир), что составляет 7% в общем объеме спроса по Петербургу (лидер по этому показателю – Приморский район с результатом 17%).

«Средняя цена предложения в классе «масс-маркет» составляет 95,9 тыс. рублей за 1 кв. м, что на 1,6% ниже среднего показателя цены по городу в классе», – сообщила руководитель КЦ Ольга Трошева.

Ярмарка определяет спрос

Виктор Краснов / В Петербурге прошла 36-я Ярмарка недвижимости. В ней приняли участие около 300 участников строительного рынка.

На площадке международного конгрессно-выставочного центра «Экспофорум» с 30 марта по 1 апреля прошла 36-я Ярмарка недвижимости. Выставка является одним из ключевых событий для рынка недвижимости Петербурга и Ленобласти. Газета «Строительный Еженедельник» выступила информационным спонсором мероприятия.

Ярмарка недвижимости традиционно ориентируется как на профессионалов рынка, так и на потребителей. Порядка 300 компаний представили свои проекты в сегментах городской, загородной, зарубежной и курортной недвижимости. Также были задействованы экспозиции в таких выставочных блоках, как «Строим загородный дом» и «Дизайн и интерьер».

Открывая выставку, генеральный директор компании «Экспофорум Интернэшнл» Сергей Воронков отметил, что популярность Ярмарки недвижимости как у ее экспонентов, так и посетителей растет из года в год. Она является барометром рынка недвижимости и определяет спрос. «Отрадно, что сейчас этот рынок на подъеме. Строится все больше жилья, приобретается огромное количество квартир, в том числе за счет ипотеки», – подчеркнул он.

Генеральный директор Ярмарки недвижимости Мария Зыкова добавила, что мероприятие уже стало стало местом проведения сделок по приобретению жилья. Большинство из них заключаются с существенными скидками для покупателей.

Фото: Никита Кючков

По словам Юлии Лудиновой, ЕССК взаимодействие органов власти и застройщиков делает эффективным

Ярмарка недвижимости является и площадкой для обсуждения новаций в сфере строительства. В частности, на ней состоялась пресс-конференция представителей Смольного о новых процедурах и сервисах в «Единой системе строительного комплекса Санкт-Петербурга» (ЕССК). Заместитель руководителя Администрации губернатора Петербурга, начальник Проектного управления – проектного офиса Юлия Лудинова рассказала, что в настоящее время в ЕССК для представителей строительных организаций доступно 47 видов услуг. 20 из них появились в сервисе в марте этого года. Предполагается, что к октябрю в ЕССК будут представлены 60 услуг. Кроме того, на сайте сервиса заработает специальная графическая карта для застройщиков. На ней будут изображены все возведенные и планируемые к строительству объекты в городе.

«Очень важно, что ЕССК – это не просто электронный документооборот. Это оптимизация процессов. При создании сервиса органы власти актуализировали и привели в соответствие все регламенты взаимодействия с застройщиками, содержавшие лишние процессы. Совместно с бизнесом в течение полутора лет была проведена кропотливая работа по доработке и переработке регламентов и переводу их в электронный вид. Это позволило ускорить работу по согласованию документов и сделать прозрачным процесс взаимодействия со строителями», – добавила она.

Для посетителей выставки было открыто множество семинаров и круглых столов о текущей ситуации на рынке, о новых объектах, ценах и тенденциях.

Газета «Строительный Еженедельник» на Ярмарке недвижимости организовала и провела вместе с партнерами круглый стол «Паркинг – как объект недвижимости и инвестиций». На нем обсуждались изменения в законодательстве, касающемся паркинга как самостоятельного объекта недвижимости, процедура оформления в собственность и регистрация машиномест, инвестиционный и покупательский спрос на них. Итоговый материал по круглому столу будет опубликован в следующем номере нашей газеты.

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

«Лучший штукатур – 2018»: женский день

Во Дворце Труда состоялось награждение победителей конкурса «Лучший штукатур – 2018» в Санкт-Петербурге. Его итоги таковы, что логичнее было бы провести церемонию 8 марта. Ведь женщины заняли пять из шести призовых мест конкурса.

Организатором конкурса «Лучший штукатур» выступает Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ). Газета «Строительный Еженедельник» – генеральный информационный партнер. Открыл мероприятие член совета НОСТРОЙ, генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. В церемонии награждения также приняли участие первый заместитель директора петербургского ГБУ «Управление строительными проектами» Комитета по строительству Юрий Кабушка, председатель профсоюза строителей Петербурга и Ленобласти Георгий Пара, президент Ассоциации «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырёв.

Эксперты строительного комплекса не раз подчеркивали важность конкурсов профмастерства для будущего отрасли. «Степень ответственности работников, занятых в строительстве, крайне высока – ведь от того, насколько надежно и качественно построены многоэтажные жилые дома, офисные здания, предприятия, мосты и дороги, зависит здоровье, благополучие и жизнь окружающих людей. Конкурсы профессионального мастерства чрезвычайно важны для всех нас, ведь они позволяют оценить способности и таланты лучших представителей строительных специальностей, создают условия для обмена опытом и дружеского общения, способствуют наращиванию кадрового потенциала отрасли», – считает координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Александр Вахмистров.

Практическая часть одиннадцатого по счету конкурса прошла в Колледже Метростроя. Участвовали представители строительных компаний и профессиональных учебных заведений – в номинациях «Профессионалы» и «Учащиеся».

Жюри подвело итоги конкурса, в котором приняли участие 20 профессионалов. По итогам оценки их работы были определены шесть победителей. При этом пять из шести призовых мест на сей раз достались представителям прекрасной половины человечества.

Первое, второе и третье место в номинации «Учащиеся по специальности штукатур» заняли Ирина Голубева, Алиса Шитова и Арина Фролова соответственно.

Среди профессионалов первое место занял штукатур 4-го разряда ООО «Азимут» (ГК «РосСтройИнвест») Олег Чишевич, второе – штукатур РЭУ «Метрострой» Инга Виссарионова, третье – маляр-штукатур ООО «УНР-41» Ольга Петренко.

По традиции, деловой партнер конкурса – ООО «КНАУФ ГИПС» – предоставил конкурсантам материалы для выполнения задания, а победителям – ценные подарки.

«Группа ЛСР» заговорит по-французски

Михаил Кулыбин / О перспективах петербургского первичного рынка жилья, влиянии на него ипотеки, компенсации расходов на достройку жилого комплекса «Охта Модерн» и выходе на рынок строительства апартаментов «Строительному Еженедельнику» рассказал управляющий компанией «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» («Группа ЛСР») Дмитрий Ходкевич.

– **Дмитрий Вячеславович, для начала – традиционный вопрос: как Вы оцениваете перспективы первичного рынка жилья Северной столицы в этом году?**

– На наш взгляд, сохранится ситуация, которая была характерна для прошлого года, а именно спокойное, стабильное, поступательное развитие без каких-либо серьезных тектонических сдвигов. Для нашей компании год был вполне успешен – построено и введено в эксплуатацию более 600 тыс. кв. м жилья, выведено на рынок новое предложение.

Не думаю, что в этом году рынок ждут какие-то потрясения или радикальные перемены. Спрос сохранится примерно на прежнем уровне. Средние цены, если изменятся, то не намного – скорее всего, вырастут в пределах инфляции. Предложение и объемы ввода нового жилья в эксплуатацию также будут обеспечены петербургскими застройщиками на уровне не меньшем, чем в прошлом году. Рынок города сейчас находится в равновесии, и я не вижу факторов, которые могли бы вызвать серьезные перемены.

– **То есть в первые месяцы этого года спрос у вас сохранился на прошлогоднем уровне?**

– Сейчас мы наблюдаем рост продаж. Но надо понимать, что, во-первых, изменение динамики на небольшом временном отрезке не означает кардинальных рыночных изменений. Оно может быть следствием, например, большего объема предложения, выведенного компанией на рынок. А во-вторых, снижение процентных ставок по ипотечным кредитам в начале прошлого года только началось и было еще недостаточным, чтобы существенно повлиять на спрос. Сейчас же мы видим результат продолжающейся тенденции к смягчению условий кредитования, который во втором полугодии 2017 года сформировал заметный тренд роста продаж. Думаю, что позитивное влияние ипотеки на рынок сохранится и, даже если снижение ставок в этом году будет менее внушительным, чем в прошлом, спрос сохранится на стабильно хорошем уровне.

– **Какова у вас доля продаж по ипотеке?**

– Если говорить в среднем, то примерно 45-50% договоров заключается с привлечением кредитных средств. В сегменте «масс-маркет» доля выше – она может доходить до 55% от всех продаж. В более высоких ценовых классах – поменьше. В сегменте «бизнес» – 35%, а в элитном сегменте доля ипотечных сделок всего 7%. Такая картина в целом характерна для всего рынка.

– **Вы говорите, что ожидаете стабильности рынка в течение всего года. На Ваш взгляд, новые требования к застройщикам, которые должны вступить в силу с 1 июля, не окажут серьезного влияния?**

– В этом году какие-то существенные сдвиги крайне маловероятны. Мы, как и большая часть серьезных игроков рынка, приложили серьезные усилия для того, чтобы интенсивно поработать над проектированием, прохождением экспертизы и получением разрешительной документации по ряду новых проектов, которые будут реализовываться еще в старом правовом поле. Таким образом, у строителей есть серьезный задел и на этот год, и даже на более отдаленную перспективу. Озвученные планы властей по полной отмене через несколько лет долевого строительства, конечно, окажут влияние на рынок, но в силу того, что иные механизмы финансирования жилищного строительства сейчас еще только разрабатываются, говорить о том, к каким последствиям приведут нововведения, пока рано.

– **Расскажите, пожалуйста, о планах компании на этот год.**

– Мы продолжим реализацию ряда наших крупномасштабных проектов, таких как «Новая Охта» и «Цветной город», новые очереди которых планируется вывести на рынок в этом году. Это даже не отдельные дома, а целые кварталы. Общая площадь этих проектов превышает 3 млн кв. м. В частности, в жилом комплексе «Цветной город» рынку будет предложен новый продукт, разработанный нашими проектировщиками, – квартиры несколько меньшего размера, но отличающиеся высокой функциональностью и эргономичностью. Думаю, они будут востребованы покупателями. Помимо этого, часть проекта «Цветной город», расположенную ближе к обжитым районам, мы выделяем в отдельный комплекс, рабочее название которого пока «Ручьи-7». В нем будет чуть меньше 200 тыс. кв. м жилья, и оно будет позиционироваться в классе «комфорт плюс».

В бизнес-классе мы выведем на рынок новый проект на Черной речке под французским названием Riviére Noire. Это три здания примерно на 450 квартир – в общей сложности около 30 тыс. кв. м жилья. Проектная документация по ним находится в высокой стадии готовности, разрешение на строительство уже получено, и продажи планируется начать в ближайшее время.

В элитном сегменте мы намерены в этом году вывести на рынок жилье в комплексе Neva Residence – это часть проекта Neva, в который входят также комплексы Neva Haus и Neva Art. Все объекты находятся на Петровском острове. К слову, наш первый проект, с которым мы вышли в эту локацию в прошлом году, – Neva Haus – стал довольно востребованным среди покупателей. Выйти на Петровский остров было для нас правильным шагом.

Уже открыты продажи квартир комфорт-класса в «Звездном дуэте» на проспекте Космонавтов. Это будут два многоэтажных здания, в которых расположится более 1050 квартир суммарной площадью свыше 45 тыс. кв. м.

Кроме того, на рынок будет выведены два проекта апарт-комплексов, названия для которых мы пока еще тоже не определили.

– **«Группа ЛСР» приняла решение выйти на рынок апартаментов?**

– С каждым годом спрос и предложение в этом сегменте только растут. Мы попросту не можем игнорировать эту тенденцию. У нас в собственности имелись участки в районе пересечения Московского и Дунайского проспектов, а также на Ленинском. В соответствии с действующей градостроительной документаций, там было возможно строительство апартаментов. Мы использовали эту возможность. По обоим объектам уже получено разрешение на строительство, и в этом году мы выведем их в продажу.

При этом проект на углу Московского и Дунайского проспектов, недалеко от Парка Героев (это три 12-этажных здания примерно на 250 апартаментов бизнес-класса), ориентирован на постоянное проживание граждан. Там имеется хорошая транспортная и социальная инфраструктура, и такой формат использования наиболее эффективен, что учтено и при проектировании. А апарт-отель на Ленинском будет относиться к комфорт-классу и сориентирован, в основном, на сдачу юнитов в аренду для временного проживания.

– **Занимаетесь ли вы пополнением земельного банка? Или имеющегося запаса хватит на много лет вперед?**

– Работа по увеличению земельного банка не прекращается никогда. Мы – крупный холдинг, и стремимся обеспечить предложение как в разных классах жилья, так и в различных локациях. Поэтому мы постоянно следим за земельным рынком, ищем потенциально привлекательные участки для реализации тех или иных проектов, прежде всего в тех районах, где у нас нет строящихся объектов. Разумеется, нас интересуют и привлекательные экономические параметры земельных наделов. Если появляется что-то перспективное – мы готовы купить. Вот и сейчас у нас идут переговоры по ряду участков.

– **Входит ли в их число участок на ул. Беринга в Василеостровском районе, который, по имеющимся предположениям, Ваша компания получит в качестве компенсации за достройку проблемного ЖК «Охта Модерн»?**

– Говорить об этом пока рано. Действительно, подписан меморандум о сотрудничестве по завершению этого долгостроя. Но перед тем, как брать на себя какие-то обязательства, мы должны четко понимать, каковы объемы работ и затрат, которые нам предстоят. Мы – не благотворительная организация, и понесенные нами расходы должны быть как-то компенсированы. Как именно — вопрос для обсуждения, которое состоится после всесторонней экспертизы проблемного объекта.

кстати

По данным Единого реестра застройщиков, «Группа ЛСР» в настоящее время занимает верхнюю строчку рейтинга по объему проектов, находящихся в работе, с показателем более 4 млн кв. м. По оценке Knight Frank, стоимость портфеля проектов холдинга превышает 185 млрд рублей.

ЗАПЛАТИ
50%**
И ПОЛУЧИ КЛЮЧИ
NEWПИТЕР*
ЛУЧШИЙ
новый микрорайон
СТУДИЙ НЕТ!
Проспект Ветеранов
от 68 000[1] руб. за м²
УДЕЛЬНАЯ
СТАРТ ПРОДАЖ
СОСНОВКА
от 130 300* руб. за м²
ПЛЯЖ
СЕСТРОРЕЦК, ПРИМОРСКОЕ ШОССЕ, Д. 352, ЛИТ. А
Срок сдачи: IV кв. 2017 года
от 90 500* руб. за м²
OSTROV
РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 3, ЛИТ. А
СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: IV кв. 2017 года
от 160 500* руб. за м²
AVATAR
РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 21, ЛИТ. А
СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: IV кв. 2018 года
АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ
от 140 000* руб. за м²
8.9%***
ИПОТЕКА
КАПИТАЛ
КУДРОВО, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛ., Д. 7, К. 1
УЛИЦА ДЫБЕНКО
2, 3, 4, 7Д, 6 копы - заселены
5 эт. - 4 кв. 2018
7-21 эт. - IV кв. 2019
от 75 500* руб. за м²
САД ВРЕМЕНИ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА В ПЕТЕРГОФЕ
Пр. Ветеранов
КОТТЕДЖИ
от 16.2 млн руб.
ОЗЕРНЫЙ КРАЙ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПРЕМИУМ-КЛАССА В ТОКСОВО
Осталось 7 домовладений
КОТТЕДЖИ
от 22.2 млн руб.
GRANI
УЛ. БОЛЬШАЯ ЗЕЛЕНИНА, Д. 24, ЛИТ. А
ЧКАЛОВСКАЯ
Срок сдачи: II кв. 2018 года
АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ
от 126 000* руб. за м²
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ
331-2000
www.stroytrest.spb.ru

Взаимодействие власти и строителей укрепляется

Михаил Добрецов / Вопросы укрепления взаимопонимания и взаимодействия властных структур и строительного бизнес-сообщества стали лейтмотивом XVIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», прошедшей 29 марта и собравшей большое число участников.

Организатором мероприятия традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций при поддержке Правительства Петербурга и Российского союза строителей (РСС). Генеральным информационным партнером стала газета «Строительный Еженедельник».

По традиции, на конференции обсуждались самые актуальные проблемы в жизни строительного комплекса Петербурга и Ленобласти, да и всей страны в целом. Докладчики коснулись различных аспектов развития отрасли, включая техническое регулирование, подготовку кадров, развитие «зеленых» технологий и др.

В начале мероприятия состоялась церемония вручения наград Российского союза строителей. Коллектив ЗАО «Пилон» отмечен дипломом РСС за большой вклад в социально-экономическое развитие Петербурга в области транспортной инфраструктуры, высокие показатели и успехи в производственной деятельности, а также в связи с 25-летием. Высшей общественной награды работников строительного комплекса России – почетного знака «Строительная слава» – удостоены начальник сметно-договорного отдела ГБУ «Управление строительными проектами» Ольга Голубева и начальник инженерного отдела ГБУ «Управление строительными проектами» Сергей Сенченков.

Фото: Никита Крючков

На конференции обсуждались самые актуальные проблемы в жизни строительного комплекса Петербурга и Ленобласти, да и всей страны в целом

Конструктивный диалог

Главной темой мероприятия вновь стал вопрос контактов и плодотворного взаимодействия между представителями власти и игроками строительного рынка. Однако было и заметное отличие от предыдущих конференций: если раньше шла речь о необходимости такого сотрудничества, то на сей раз много говорили уже о его результатах.

Наиболее ярко эту тему озвучил Алексей Золотов, руководитель рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», начальник аппарата вице-губернатора Игоря Албина, подчеркнувший, что власти Петербурга нацелены на максимально активное и открытое взаимодействие с застройщиками.

По его словам, именно рабочая группа позволяет создать оптимальные условия для максимально эффективного диалога. «Иногда представители компаний могут опасаться, что высказанная критика тех или иных действий власти может повредить бизнесу. Между тем, отсутствие замечаний мешает формированию у городского руководства понимания, что деятельность строителей столкнулась с какими-то проблемами. Рабочая группа, на заседаниях которой активно и открыто обсуждаются все острые вопросы, может донести до власти консолидированную позицию строительного комплекса», – подчеркнул Алексей Золотов.

Глава Союза строительных организаций Ленобласти Руслан Юсупов высоко оценил успех деятельности рабочей группы и отметил, что наработанный ею опыт необходимо перенимать и 47-му региону.

«Городским правительством принята модель максимальной открытости и работы в диалоге с профессиональным сообществом», – подчеркнул замглавы Комитета по строительству Смольного Евгений Барановский. А заместитель руководителя администрации губернатора Петербурга, начальник Проектного управления – проектного офиса Юлия Лудинова назвала запуск Единой системы строительного комплекса (ЕССК) «важным механизмом и инструментом взаимодействия власти и бизнеса.

Поправить поправки

Важнейшим практическим результатом такого сотрудничества в рамках деятельности рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» стала подготовка комплекса поправок в закон 214-ФЗ. Этот документ высоко оценили все участники конференции.

Рабочая группа, на заседаниях которой активно и открыто обсуждаются все острые вопросы, может донести до власти единую позицию строительного комплекса

«Хочу отметить значительную роль строительного сообщества Петербурга в формировании и дальнейшем продвижении для внесения в Госдуму в виде законопроекта необходимых поправок к 214-ФЗ, позволяющих существенно смягчить негативное влияние закона № 218-ФЗ», – говорится в приветствии президента РСС, экс-губернатора Петербурга Владимира Яковлева, которое огласил вице-президент РСС, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

В документе подчеркивается важность того, что предлагаемый законопроект прошел все необходимые процедуры оформления и юридической экспертизы и направлен губернатором Георгием Полтавченко председателю Совета Федерации экс-губернатору Петербурга Валентине Матвиенко для внесения на рассмотрение Госдумы РФ.

По мнению Владимира Яковлева, предлагаемые законопроектом меры «позволят без ущерба для пресекающих деятельность недобросовестных застройщиков положений закона 214-ФЗ обеспечить устойчивость нормальной деятельности соблюдающих требования закона и добросовестных участников рынка». Законопроект был также рассмотрен на заседании правления РСС, который решил направить его в Минстрой России и в Госдуму первому заместителю председателя Комитета по транспорту и строительству Алексею Русских.

Алексей Золотов подчеркнул важность того, что разработанные рабочей группой предложения отражают позицию не только предпринимателей или только городского руководства, но носят консенсусный характер, учитывая мнение всех заинтересованных сторон: и бизнеса, и дольщиков, и власти. «И впредь работа нашей группы будет носить открытый, общедоступный характер, и все желающие смогут принять участие в заседаниях, чтобы высказать свой взгляд на ту или иную проблему», – заверил он.

Уход в «цифру»

Еще одной актуальной для строительного комплекса проблематикой, по словам Алексея Золотова, является переход на электронный документооборот – задача, которая поставлена отраслью на федеральном уровне.

Юлия Лудинова отметила все возрастающую роль ЕССК. По ее словам, в числе главных инициаторов ее создания были представители бизнес-сообщества, что звучит в унисон с лейтмотивом всей конференции. «Система – это ключевой информационный инструмент, позволяющий создать прозрачную, понятную, комплексную систему предоставления государственных услуг в строительной отрасли, – отметила г-жа Лудинова. – ЕССК – это единое информационное пространство, содержащее все данные о реализации инвестиционных проектов, реализующее принцип «одного окна» в электронной форме и исключающее коррупционную составляющую».

Она привела цифры, демонстрирующие активность пользования сервисом. Если за вторую половину прошлого года (после запуска ЕССК) о получении госуслуг через систему было 1,5 тыс. обращений, то с начала 2018 года (за неполный квартал) – уже около 4,5 тыс.

Немалую роль в этом сыграл тот факт, что с 1 января этого года процедуры выдачи Госстройнадзором разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию переместились в ЕСКК. Всего, как отметила Юлия Лудинова, на электронный документооборот уже переведены 47 услуг.

И это не предел. В ближайшем будущем, по ее словам, процедура выдачи градостроительных планов земельного участка (ГПЗУ) также будет полностью переведена в электронную форму. С Минстроем РФ уже согласована законодательная инициатива о соответствующей корректировке Градкодекса РФ. Сроки введения новации должны определить федеральные законодатели. «Надеюсь, что изменения удастся внести уже в ходе весенней сессии Госдумы; в крайнем случае – в ходе осенней», – отметила г-жа Лудинова. По ее оценке, ЕССК технически уже практически готова к работе с ГПЗУ в электронном виде.

Тему в несколько ином ключе развил вице-президент, директор «Союзпетростроя» Лев Каплан. Он остановился на необходимости создания Единой системы компаний строительного комплекса города. «Это должна быть открытая база справочной информации по всем участникам отрасли – от мелких подрядчиков до крупных производителей стройматериалов. Она поможет одним игрокам рынка узнавать о других, наладит взаимовыгодные горизонтальные связи между участниками строительного комплекса», – отметил он.

По словам эксперта, инициатива уже получила одобрение вице-губернатора Игоря Албина. Лев Каплан отметил также, что целесообразно проработать основные принципы и механизмы сервиса в рабочей группе «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».

кстати

163 млрд рублей – такова общая сумма, которую 115,3 тыс. дольщиков вложили в строительство 510 жилых многоквартирных домов, возводимых сейчас в Санкт-Петербурге. Об этом сообщил замглавы Комитета по строительству Смольного Евгений Барановский на XVIII конференции «Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленобласти». По его словам, с привлечением средств дольщиков в городе сейчас возводится жилье общей площадью около 17,8 млн кв. м. Всего, по данным Комитета по строительству, в Петербурге проекты по строительству жилья реализуют 204 застройщика.

Трагедия в Кемерово. Мнения проектировщиков

На Окружной конференции НОПРИЗ по СЗФО, состоявшейся на прошлой неделе, обсудили трагедию в Кемерово.

28 марта 2018 года в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете под председательством вице-президента, члена Совета, координатора НОПРИЗ по СЗФО **Александра Гримитлина** и при личном участии президента НОПРИЗ **Михаила Посохина** прошла Окружная конференция саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, осуществляющих подготовку проектной документации.

Работа конференции началась с минуты молчания в память о погибших при пожаре в Кемерово, а после обсуждения вопросов, включенных в повестку дня, делегаты вернулись к теме кемеровской трагедии.

Напомним, 25 марта 2018 года в Кемерово загорелся торговый центр «Зимняя вишня». Крупный пожар унес жизни 64 человек, среди которых 41 – дети.

«Я уверен, что проект, по которому была проведена реконструкция промышленного здания в Кемерово, был выполнен без нарушений, – обратил внимание собравшихся **вице-президент, координатор НОПРИЗ по г. Москва Алексей Воронцов**. – Об этом говорят и прохождение проектом экспертизы, и безаварийная эксплуатация объекта в первые годы. Ошибки, приведшие к трагедии, на мой взгляд, следует искать на этапе реализации проекта».

Алексея Воронцова поддержали и другие участники дискуссии.

«Возможно, на этапе реализации заказчиком было изменено целевое назначение объекта реконструкции, – выразил мнение **Александр Гримитлин**. – Заложенные в проект материалы могли быть заменены на более дешевые аналоги, а также не исключена и ошибка органов, осуществлявших строительный надзор за возведением объекта».

Перечисленные вице-президентами НОПРИЗ причины использования горючих материалов подтверждает и тот факт, что по некоторым данным, полученным в результате расследования, очаг первичного термического воздействия находился в скрытой полости между третьим и четвертым этажами ТЦ в районе батутного центра. Есть основания полагать, что эти материалы не соответствуют утвержденным в России государственным стандартам.

Фото: Дмитрий Сутырин

Отметим, что по данным РБК, на начальном этапе распространения огня горение пошло по траектории вверх от места первичного термического воздействия, с последующим распространением на большой площади. Также интенсивному горению способствовали внутренние вихревые потоки, огонь распространялся по внутрисистемным полостям.

Горящие куски дерматиновой обшивки попали на провода. Электричество выключилось автоматически, моментально вспыхнули канаты, натянутые в игровой комнате, и мягкий пол.

К сожалению, полностью исправная вентиляция, неработающая пожарная сигнализация и отключенная система оповещения только усугубили ситуацию. Вентиляция начала разгонять огонь и дым по соседним с игровой зоной помещениям, а отсутствие оповещения сделало невозможным распространить на территории ТРЦ сигнал тревоги.

Выразил свою точку зрения и вице-президент **Азарий Лапидус**: «Безусловно, вышеозначенные факторы могли стать причиной трагедии. На мой взгляд, архитектурно-проектное сообщество должно обратить внимание на тщательную работу с представителями заказчика, органов строительного надзора и, возможно, даже эксплуатирующих компаний. Пожар в торгово-развлекательном центре в Кемерово, большое количество жертв должны стать показательным уроком, чтобы в будущем он никогда не повторился».

Подводя итоги дискуссии, президент нацобъединения, народный архитектор России **Михаил Посохин** отметил: «НОПРИЗ не случайно на данном этапе деятельности уделяет большое внимание продвижению идей BIM-проектирования. При использовании данных технологий проектировщик создает 3D-модель объекта – и еще на стадии проектирования заказчик получает возможность визуализировать различные нештатные ситуации, поведение всех конструкций и систем здания при чрезвычайных происшествиях, рассчитать проходимость лестничных маршей, коридоров, показать движение потоков людей. Таким образом, риск их появления при эксплуатации объектов можно свести к минимуму».

Материал подготовлен Аппаратом координатора НОПРИЗ по СЗФО.

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

9 апреля
- Спецвыпуск ко Всероссийскому жилищному конгрессу в Сочи
- Итоги Ярмарки недвижимости
- ТиМ: BIM-технологии

16 апреля
- Спецвыпуск к «Интерстройэкспо-2018»
- Опрос к форуму «Интерстройэкспо»
- ТиМ: Новые технологии в производстве строительных материалов
- Дизайн и декор
- Госзаказ в строительстве

23 апреля
- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста: поселок имени Свердлова
- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- ТиМ: Опалубка
- Саморегулирование
- ТиМ: Лифты

7 мая
- Жилье
- Коммерческая недвижимость

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

Реклама

16+

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦИФРОВОЙ ФОРУМ 2018

КВЦ «Экспофорум»
18-19 апреля 2018 года
https://petersburg.digital

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ВЛАСТИ, ФИНАНСОВОГО И РЕАЛЬНОГО СЕКТОРОВ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Генеральный информационный партнер панельной дискуссии «Недвижимость и строительство. Вызовы цифровой реальности»

Организаторы: Правительство Санкт-Петербурга, Комитет по информатизации и связи

Информационные партнеры: i-Manager, COMNEWS, интерфакс, Санкт-Петербург

Реклама

В юридическом аспекте

Дарья Литвинова / Могут ли быть освобождены от НДС работы, выполненные при реставрации объектов культурного наследия? Каковы налоговые последствия поправок в Закон № 214-ФЗ? Каким бременем ляжет на компании коллективная ответственность строительных организаций по обязательствам друг друга, явившаяся результатом реформирования системы СРО?

На прошлой неделе состоялся семинар «Спорные вопросы недвижимости и строительства – 2018», организованный юридической компанией «Пепеляев Групп» и PROEstate Events.

Суды правят законы

В последнее время значительное влияние на градостроительное регулирование в Петербурге оказывают суды, которые в рамках судебного контроля за соответствием региональных нормативных актов федеральному законодательству вносят существенные корректировки в нормы, принятые местными законотворцами.

О ряде таких случаев рассказала Александра Грищенкова, юрист практики земельного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп». Самый свежий пример – отмена судом последних поправок петербургского ЗакС в Закон о зеленых насаждениях общего пользования. Отмененные изменения предполагали создание скверов на частных территориях.

«С правовой точки зрения эти поправки были более чем сомнительны, – прокомментировала юрист. – Поскольку сами по себе территории общего пользования, исходя из федерального законодательства, подразумевают открытый доступ и использование неограниченным кругом лиц. Недавно городской суд Петербурга вынес решение в пользу двух собственников земельных участков, которые обратились в суд за оспариванием положений Закона о насаждениях».

Еще один пример – в сентябре прошлого года были признаны недействительными некоторые положения ПЗЗ и городского закона №820-7 «О границах объединенных зон охраны...». Эти нормативные акты предусматривали, что высота объектов капитального строительства определяется без учета высотных акцентов. «Однако федеральным законодательством в сфере техрегулирования высота здания определяется с учетом всех конструктивных элементов. Оценив нормы ПЗЗ и Закона № 820-7, Верховный суд вынес решение, что в данном случае региональное законодательство противоречит федеральному. При разработке проектной документации и получении разрешения на строительство нужно иметь в виду, что ограничения по высоте, установленные ПЗЗ и Законом № 820-7, должны применяться с учетом всех конструктивных элементов здания», – прокомментировала Александра Грищенкова.

Еще одна ситуация связана с регулированием согласования архитектурно-градостроительного облика в сфере жилищного строительства.

«Изначально принятый на этот счет городской закон предусматривал, что данное согласование застройщик должен получить до утверждения градплана земельного участка. В 2017 году городской суд, а вслед за ним и Верховный суд пришли к выводу, что данное положение петербургского закона не соответствует Градкодексу. Порядок согласования был изменен – и сегодня решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика получают без привязки к моменту получения градплана», – резюмировала г-жа Грищенкова.

Юристы компании «Пепеляев Групп» ответили на вопросы застройщиков

Налоги и решения

Сергей Сосновский, руководитель налоговой практики компании «Пепеляев Групп», рассказал на семинаре об освобождении от НДС работ по сохранению объектов культурного наследия: «Налоговым кодексом такие работы освобождены от НДС, однако на практике подрядчики очень часто выставляют заказчикам счета-фактуры вместе с НДС. Заказчики ранее принимали НДС к вычету, и проблем не было. Но несколько лет назад петербургские налоговые органы начали отказывать заказчикам в вычете. Суды такой отказ неожиданно поддержали, и сложилась единообразная негативная для налогоплательщиков практика».

В перспективе двух лет возникнет много споров по новым нормам – как между СРО и заказчиками по закупкам, так и между СРО и ее членами о пополнении Фонда

В конце ноября прошлого года состоялись два заседания Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда, одно из них касалось компании, осуществляющей реконструкцию Никольских рядов, а другое – Новой Голландии. Верховный суд отменил все решения предыдущих инстанций и удовлетворил требования налогоплательщиков. «Теперь НДС возмещают», – резюмировал Сергей Сосновский, но отметил, что спорные вопросы остались.

Он также прокомментировал налоговые последствия поправок, внесенных летом прошлого года в Закон № 214-ФЗ. Речь идет об услугах застройщика, освобождаемых от НДС. Налоговый кодекс термин «услуги застройщика» не определяет, а из поправленного летом прошлого года 214-ФЗ это понятие было вовсе исключено. «Подобное исключение можно трактовать двояко. Если Налоговый кодекс отсылают «в никуда», значит, услуги застройщика НДС облагаются. С другой стороны, не все так грустно. Позиция Минфина состоит в том, что если застройщик берет на себя в том числе и услуги подрядчика, то часть работ, выполняемая им самим, облагается НДС, а работы, оставленные застройщиком на других подрядчиков, – от НДС освобождаются», – рассказал Сергей Сосновский.

Коллектив за всех в ответе

В результате недавно завершившегося очередного этапа реформы СРО была введена коллективная ответственность строительных компаний по обязательствам друг друга. Ксения Куликова, юрист практики земельного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп», дала профессиональную оценку новым нормам в этой части.

«Субсидиарная ответственность членов саморегулируемых организаций существует в Градостроительном кодексе с 2010 года, но только в части возмещения вреда в результате небезопасности строительного объекта, – напомнила Ксения Куликова. – Эта норма не вызывала сопротивления у застройщиков, поскольку случаи возмещения вреда были достаточно редкими, взносы – не столь большими, а сама по себе ответственность обоснована гражданским законодательством. Теперь СРО обеспечивает исполнение обязательств членами по договорам, заключенным по закупкам (44-ФЗ и 213-ФЗ), из средств нового фонда договорных обязательств, в который члены СРО должны осуществлять взносы, причем достаточно существенные. Если кто-то из членов СРО нарушает условия контракта, убытки возмещаются за счет этого фонда, а далее все члены СРО обязаны этот фонд пополнять».

В результате этого механизма успешные и добросовестные компании вынуждены будут регулярно оплачивать долги тех, кто работает нечестно. «Учитывая большой объем рынка госконтрактов, частые нарушения в этой области, а также растущее количество банкротств в строительной отрасли, можно предположить, что компенсационные фонды будут расходоваться очень быстро, возникнет постоянная необходимость их пополнения, – считает юрист. – С точки зрения правоведа, подобный механизм выглядит небезупречным, возникают сомнения его соответствия концепции гражданско-правовой ответственности. Очевидны и противоречие с Гражданским кодексом в части возложения обязательств по договору на лицо, которое не является стороной сделки, и отсутствие противоправности поведения СРО и ее членов, и отсутствие причинно-следственной связи с убытками по контрактам».

Ксения Куликова прогнозирует, что в перспективе двух лет возникнет много споров по новым нормам – как между СРО и заказчиками по закупкам, так и между СРО и ее членами о пополнении фонда. Возможно, судебной практикой будут выработаны позиции, сужающие применение этих норм.

На чужой земле

О рисках строительства на чужой земле и позициях судов на этот счет рассказала Александра Грищенкова. «Строительство на арендуемом земельном участке неминуемо сопряжено с рисками и возможными юридическими проблемами, – считает эксперт. – Во-первых, договор аренды земельного участка в силу своей правовой природы в какой-то момент прекращается, причем произойти это может до завершения строительства объекта. Если договор аренды земельного участка был заключен после 1 марта 2015 года, то муниципалитет вправе предъявить в суд требование об изъятии у арендатора объекта незавершенного строительства путем его продажи с публичных торгов. Суд в удовлетворении данного требования может отказать, если застройщик докажет, что он не закончил строительство объекта в силу объективных обстоятельств. А в случае продажи объекта с торгов собственник получает компенсацию. Если договор аренды был заключен до 1 марта 2015 года, то в отношении таких договоров законом предусмотрены несколько другие правила».

кстати

Также Александра Грищенкова обратила внимание на то, что Верховный суд рассматривал в прошлом году несколько дел, касающихся прекращения договоров аренды публичной земли, на которой находился объект незавершенного строительства. Верховный суд сделал интересный вывод о том, что арендодатель не вправе требовать от арендатора сноса этого объекта и возврата земельного участка в первоначальном состоянии. «Объект незавершенного строительства, возведенный в соответствии с необходимой разрешительной документацией и договором аренды, является объектом недвижимости независимо от государственной регистрации прав на него, со всеми вытекающими из закона последствиями», – отметила Александра Грищенкова.

Застройщики и ЗакС делят Петроградку

Максим Еланский / Суд отменил поправки петербургского ЗакС в Закон о зеленых насаждениях – корректировки предполагали создание скверов на частных территориях в Петроградском районе.

Санкт-Петербургский городской суд в начале прошлой недели признал недействительными принятые Законодательным Собранием Петербурга поправки в Закон о зеленых насаждениях. Они были приняты в январе этого года. В соответствии с ними, четыре участка в Петроградском районе должны были стать зонами зеленых насаждений.

Чуть позже выяснилось, что как минимум два участка, отданные под создание скверов, имеют частных собственников. Те и подали иски в суд о признании принятых поправок незаконными. Один из участков, ставший причиной судебного спора, расположен по адресу ул. Лодейнопольская, 11. На нем структура холдинга «Аквилон инвест» уже возводит ЖК KINGDOM. Второй участок находится на ул. Малая Зеленина, 4. Компания «Балтийская коммерция» намерена возвести на нем элитный дом.

Девелоперы предъявили в суде правоустанавливающие документы на землю и разрешительные на строительство. Суд встал на их сторону. «По обоим делам требования истцов суд удовлетворил, признав пункты статей недействующими с момента вступления решения суда в законную силу», – отмечается в сообщении объединенной пресс-службы судов Петербурга.

Между тем, председатель ЗакС Вячеслав Макаров уже пообещал обжаловать принятое судебное решение. «Советую застройщикам не расслабляться. Безусловно, мы предпримем меры. Никакой уплотнительной застройки на Петроградской стороне не будет», – подчеркнул он на брифинге для журналистов после последнего парламентского заседания.

Напомним, Вячеслав Макаров в последние месяцы активно выступает против запуска девелоперских проектов на Петроградской стороне, которая считается сферой его интересов. В частности, осенью прошлого года после обращения к губернатору города и в Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга спикер ЗакС смог приостановить старт строительства жилого дома на Ропшинской улице. Кроме того, чуть более месяца назад Вячеслав Макаров сообщил, что он поручил Комитету по законодательству и комиссии по городскому хозяйству ЗакС подготовить проект, наделяющий народных избранников контролирующими и согласовательными функциями относительно строительства в историческом центре.

Фото: Никита Крючков

Городские депутаты хотят на этом месте создать сквер

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов, отстаивающий в суде позицию «Балтийской коммерции», поясняет, что поводом для обращения в суд стало включение в перечень зеленых насаждений общего пользования участков в частной собственности, что прямо запрещено двумя законами Петербурга и федеральным законодательством, так как общее пользование предполагает доступ без ограничений любых лиц, что противоречит сути частной собственности. На момент подписания губернатором все государственные органы были уведомлены о наличии явного противоречия вносимых изменений действующему законодательству, но это не помешало продолжить нарушение и подписать закон. Помимо необходимости пускать любых лиц, наличие на участке ЗНОП означает запрет строительства – таким окольным путем депутаты пытались воспрепятствовать девелопменту.

«Застройщики продолжат защиту своих прав, так как конкретно этот закон является вопиющим нарушением действующего законодательства со стороны самого законодательного органа, что во многом свидетельствует об уровне законодательной работы в городе и характере отношения чиновников к частной собственности», – подчеркивает Дмитрий Некрестьянов.

кстати

На прошлой неделе депутаты ЗакС приняли в окончательном, третьем чтении городской Закон о мерах по защите прав участников долевого строительства. Дольщики, пострадавшие от действий недобросовестных застройщиков, теперь имеют право на получение бесплатной юридической помощи за счет бюджета города.

новости

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти подтвердил законность расторжения Государственным Эрмитажем контракта с ООО «Мехстройтранс», бывшим подрядчиком строительства фондохранилища музея в Приморском районе города. Московская строительная компания выиграла тендер на строительство объекта Эрмитажа. Подрядчику был выделен аванс в размере 1 млрд рублей. Работы на площадке «Мехстройтрансом» длительное время не велись. В середине прошлого года контракт с подрядчиком был расторгнут из-за невыполнения им своих обязательств. Отметим, что 31 января текущего года Московский Арбитражный суд принял решение отложить на 25 апреля рассмотрение дела о банкротстве компании «МехСтройТранс», в которой с ноября прошлого года уже введена процедура наблюдения. Признать несостоятельность организации требует фирма «Омега Строй», предположительно из-за долга в 1,8 млн рублей. Согласно материалам дела, должник попросил дать время на погашение задолженности.

Верховный суд РФ признал законным исключение Марсова поля в Петербурге из списка гайд-парков. Жалобу в высшую судебную инстанцию после несогласия с решением низших судов подала группа горожан. Напомним, с 2012 года на Марсовом поле разрешалось проведение митингов и протестных акций с предварительным информированием, но без согласования с властями города, в форме гайд-парка. В июне прошлого года городской закон был пересмотрен, на Марсовом поле запретили любые несогласованные акции.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве АО «Санкт-Петербургская горная проектно-инжиниринговая Компания» («ПитерГОРпроект»). Истцом является ООО «Научно-производственная фирма «Нижний». Дата рассмотрения заявления о банкротстве пока не определена. «ПитерГОРпроект» – достаточно известная компания, специализируется на проектировании производственных предприятий, сотрудничает с рядом крупных строительных компаний города и страны. Также организация занимается разработкой автоматизированных систем управления технологическими процессами (АСУ ТП).

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отложил на 9 апреля этого года рассмотрение исков городского Комитета по строительству и инжиниринговой корпорации «Трансстрой», бывшего подрядчика строительства стадиона «Санкт-Петербург». В рамках первого иска городские власти просили признать расторгнутым контракт на благоустройство прилегающей к стадиону территории. Экс-подрядчик опротестовал это решение. Второй иск, уже от «Трансстроя», направлен на разрешение спора по разрыву контракта на завершение работ по стадиону. Напомним, контракт на строительство стадиона на Крестовском острове с «дочкой» «Трасстроя», компанией «Инжтрансстрой-СПб», был расторгнут в июле 2016 года. После этого между сторонами начались судебные тяжбы, которые продолжаются и сейчас. Завершил строительство стадиона «Метрострой».

тендеры

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги дорожных аукционов на общую сумму 3,5 млрд рублей. Победителями тендеров на ремонт дорог во всех районах города по укрупненным лотам определены «АБЗ-Дорстрой», ЗАО «ВАД» и «Орион плюс». Отмечается, что магистрали в юго-восточных и юго-западных районах за 903 млн и 730 млн рублей отремонтирует ЗАО «АБЗ-Дорстрой». В контракты входят улицы Московского, Невского, Фрунзенского, Центрального, Кировского, Адмиралтейского и Василеостровского районов. Северо-восток отремонтирует «Орион плюс» за 997 млн (это Выборгский, Калининский и Красногвардейский районы), северо-запад (Кронштадтский, Курортный, Приморский районы) за 999 млн рублей отремонтирует АО «ВАД». Работы должны быть сделаны в течение 2018 года.

ФКУ «Упрдор «Северо-Запад» объявило новый тендер на реконструкцию и расширение северного участка КАД. По условиям представленного тендера, дорога должна быть расширена на участке от станции «Горская» до Приозерского шоссе. Протяженность ее составляет 14,2 км. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 6,2 млрд рублей. Заявки принимаются до 13 апреля 2018 года, итоги конкурса подведут 19 апреля. Победитель должен будет сам подготовить проектную документацию и все работы провести до ноября 2020 года.

АО «Адмиралтейские верфи» информирует о конкурсе на выполнение проектно-изыскательских работ и реконструкцию глубоководной достроечной набережной. Также подрядчику необходимо будет устроить площадку для стапельной сборки кораблей. Перед началом данных работ организация должна будет произвести демонтаж нескольких зданий на территории предприятия. Стоимость работ по контракту не должна превышать 290 млн рублей. Заявки принимаются до 19 апреля 2018 года. Их рассмотрение пройдет 3 мая, победитель конкурса будет выбран 24 мая.

СПБ ГКУ «Парк «Екатерингоф» ищет подрядчика работ по капитальному ремонту своих объектов. Согласно техническому заданию, организации необходимо будет укрепить фундамент и фасады административных зданий, поменять инженерные сети, провести благоустройство территории. Начальная цена контракта составляет 82,5 млрд рублей. Заявки на конкурс, в котором ограниченное количество участников, принимаются до 19 апреля текущего года. Рассмотрение заявок пройдет 27 апреля.

Конверсии без конвульсий

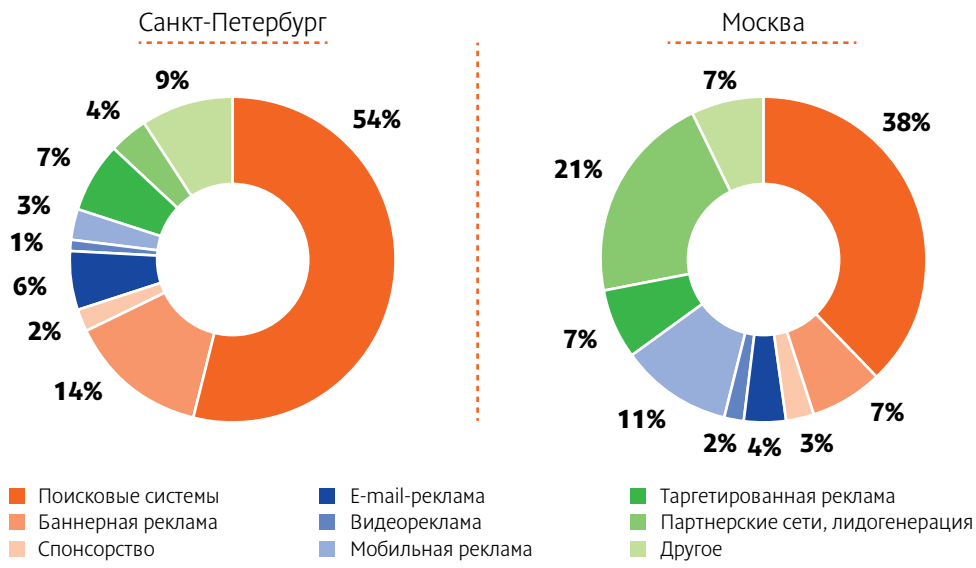
В Петербурге 20 марта 2018 года состоялся совместный бизнес-завтрак маркетингового агентства Media108 и партнерской системы MarketCall на тему «Маркетинг в недвижимости 2018. Как остаться в игре и продать больше конкурентов?».

Эксперты рассказали о наиболее перспективных инструментах маркетинга в сфере недвижимости и поделились рекомендациями, как увеличивать уровень продаж в условиях высокой конкуренции. Модератором бизнес-завтрака выступил Всеволод Баев, генеральный директор компании Media108.

Открыл деловую программу Георгий Быковский, руководитель отдела маркетинга и рекламы компании «Самолёт ЛО». Эксперт поделился принципами выстраивания клиентского сервиса и внедрения новых технологий маркетинга, а также акцентировал внимание на необходимости индивидуализировать общение с каждым покупателем. «После знакомства с компанией покупатели возвращаются к ней с помощью разных каналов: медийной рекламы, ретаргетинга, контекста. Ближе к середине сделки они начинают обращать внимание на PR-активность компании: отзывы, экспертные комментарии в изданиях и т. д. Почему тогда мы взаимодействуем со всеми одинаково – будто они увидели нас в первый раз? Если мы показываем человеку, близкому к покупке, медийную рекламу, эти бюджеты уходят в никуда. Мы должны разделять покупателей и делать так, чтобы каждый из них видел только нужную для него рекламу», – сказал Георгий Быковский.

Александр Дужников, сооснователь проектов MarketCall, Move.ru и HOQU, рассказал о набирающих популярность партнерских сетях и формате Pay Per Call, который позволяет застройщикам получать целевые звонки: «Целевое обращение – это звонок, относящийся непосредственно к офферу застройщика. Он должен быть длительным, уникальным и соответствовать другим параметрам, которые выставляет сам рекламодатель. С накруткой нецелевых звонков мы боремся с помощью антифрод-системы». По словам Александра Дужникова, на рынке Санкт-Петербурга сегодня велик потенциал партнерского маркетинга. Если в Москве его доля в общем распределении бюджетов на рекламу в интернете составляет 21%, то в Санкт-Петербурге – пока лишь 4% (см. график).

Распределение бюджетов на рекламу в Интернете



Источник: MarketCall

Владимир Лоскутов, заместитель генерального директора компании Media108, посвятил доклад принципам и ошибкам медиапланирования. Эксперт уверен, что на данный момент KPI агентства заключаются не только в выполнении плана по обращениям, но и в объеме контрактаций – и медиаплан необходимо формировать с учетом двух этих факторов в совокупности. По его словам, просто сформировать эффективный медиаплан недостаточно. «Чтобы реализовать медиаплан, необходимо выстроить качественные коммуникации с застройщиком и оценить факторы, влияющие на выполнение плана в целом. Крайне важно учитывать ряд внешних обстоятельств, таких как оффлайн-активность и изменение условий покупки, в том числе стоимости лота. При усилении рекламных кампаний не стоит забывать про ресурсы отдела продаж застройщика, а также про возможности брокеров размещать самостоятельно рекламу», – порекомендовал Владимир Лоскутов.

В завершение бизнес-завтрака Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина», представила кейс с микрорайоном «Балтийская жемчужина» и рассказала, какие инструменты за последние десять лет потеряли свою эффективность, а в каких компания видит перспективу. «Мы отказались от рекламирования на телевидении и участия в выставках недвижимости, поскольку данные каналы не обеспечивали достаточное количество обращений целевой аудитории. Мы акцентируем внимание наших клиентов не на цене объекта, а качестве жилой среды, и поэтому сосредоточились на мероприятиях с более адресным подходом. Они включают как организацию собственных, так и спонсирование внешних мероприятий», – рассказала Ася Левнева.

Всеволод Баев: «Маркетинг – это не расходы, а инвестиции»

Дарья Литвинова / Генеральный директор маркетингового агентства Media108, организатора состоявшегося в Петербурге бизнес-завтрака «Маркетинг в недвижимости 2018. Как остаться в игре и продать больше конкурентов?», рассказал «Строительному Еженедельнику» о том, на что ориентируются сегодня застройщики при выборе маркетинговых инструментов.

– Строительные компании сегодня вынуждены работать в высококонкурентной среде. Какие инструменты помогут обеспечить «конверсию без конвульсий»?

– Условия работы на сегодняшнем рынке действительно вынуждают застройщиков бороться за место под солнцем, корректировать ценник для клиента, снижая собственную маржу. Средняя маржинальность проектов сейчас составляет порядка 5-6%, еще несколько лет назад данный показатель был существенно выше.

Задача маркетингового агентства – помочь застройщику правильно позиционировать свой проект и разработать такую маркетинговую стратегию, которая позволит создать добавленную стоимость и увеличить прибыль. По сути, это не затраты на маркетинг, а инвестиции в улучшение продукта, повышение его ценности в глазах потребителя. Инвестируя 1% от стоимости жилья в маркетинг, застройщик может потенциально получить 5% прироста в цене продукта. Благодаря точному попаданию в целевую аудиторию и правильному применению маркетинговых инструментов становится возможным увеличить уровень продаж и итоговую прибыль.

– Застройщикам грозят отменой «долевки», усилением контроля государства над строительной сферой. Как, на Ваш взгляд, это отразится на рынке?

– Сама стройка, безусловно, ни в коем случае не остановится. Другое дело – кто на ней останется. Реформы постепенно ведут к монополизации рынка: скорее всего, в недалеком будущем игроками на нем выступят 5-6 крупных компаний с государственной поддержкой. Это мгновенно скажется на качестве продукта – и не в лучшую сторону. Замечу, что в последние годы ряд московских компаний, реализующих недорогие, массовые проекты, занимал призовые места на международных архитектурных и урбанистических биеннале – это говорит о высоком качестве продукта. Именно рыночные отношения и жесткая конкуренция позволяли держать такую высокую планку. Тем не менее, несмотря на сокращение количества компаний, объемы жилья останутся на высоком уровне. В недавнем послании Федеральному Собранию Президент дал указание повысить ежегодный объем ввода жилья на 20%. Это весьма амбициозные планы.

– Вернемся к технологиям. Московские застройщики традиционно выступают пионерами по внедрению технологических новинок, в том числе и в маркетинге. А что в регионах?

– Многие технологии действительно приходят из Москвы, но я не стал бы утверждать, что только столица генерирует идеи в этом направлении. Немало компаний (в том числе из Санкт-Петербурга, Карелии, Сибири, Краснодарского края) внедряют очень качественные маркетинговые инструменты, и нам есть чему у них учиться. Скажу больше – низкомаржинальный региональный рынок мотивирует постоянно развиваться. Если московский рынок может себе позволить «поглотить» неидеальный продукт, то у местных компаний права на ошибку просто нет.

– А как обстоит дело с постпродажным обслуживанием, о котором много говорили на бизнес-завтраке?

– Здесь тоже совершается перелом, хотя и медленнее. Обеспечение комфорта клиента после покупки, информирование о ходе строительства, процесс передачи и получения ключей – эти важные аспекты пока еще остаются второстепенными. Компании предпочитают вкладывать средства в инструменты, направленные на привлечение новой аудитории. Но постепенно застройщики начинают понимать, что клиент, однажды купивший квартиру, становится агентом бренда, может рекомендовать компанию своим знакомым и повышать ее репутацию. Поэтому работать с состоявшимися клиентами не менее важно, чем с потенциальными.

– Ваша компания провела семинар для застройщиков в Петербурге уже во второй раз. Чувствуете ли Вы заинтересованность аудитории в теме? Как будет меняться контент ваших будущих мероприятий?

– Заинтересованность, безусловно, есть, и мы будем продолжать серию мероприятий по маркетингу для девелоперских компаний. В этот раз наш бизнес-завтрак посетили почти 50 представителей петербургских застройщиков, и мы получили положительную обратную связь. В ходе анкетирования посетители отметили актуальные темы в сфере маркетинга и рекламы недвижимости, которые им хотелось бы услышать в следующий раз. На основе этих данных мы будем планировать контент наших будущих мероприятий.

«Зеленый щит» объединит Петербург и Ленобласть

Виктор Краснов / Активисты Народного фронта держат на контроле создание лесопаркового зеленого пояса на территории Петербургской агломерации.

Реализацию проекта «Зеленый щит» активисты Общероссийского Народного фронта Петербурга и Ленобласти обсудили на совместном рабочем заседании. В нем также приняли участие представители общественных экологических организаций, Общественной палаты Северной столицы и 47-го региона, а также исполнительных органов государственной власти.

Напомним, экологический проект «Зеленый щит» был разработан экспертами ОНФ. Он предусматривает создание вокруг городов (в первую очередь мегаполисов) лесозащитных зон с ограниченным режимом природопользования и любой другой хозяйственной деятельности. Инициатива общественников была поддержана Президентом России Владимиром Путиным и в 2017-м обрела законодательную силу. Процесс создания лесопарковых зеленых поясов удалось запустить во всех 85 регионах. Причем в двадцать одном регионе законодательные собрания уже приняли решения о создании «зеленого щита».

Эксперты ОНФ уверены в том, что проект «Зеленый щит» улучшит экологическую ситуацию в Петербурге и Ленобласти

На совещании в Санкт-Петербурге эксперты отметили, что «Зеленый щит» вокруг Петербурга активисты ОНФ предлагают создать на прилегающей к мегаполису территории Ленинградской области. Предполагается, что он пройдет по территории лесничеств Всеволожского, Гатчинского, Ломоносовского и Выборгского районов.

Общественная палата Петербурга уже поддержала создание «Зеленого щита». Следующий шаг – обсуждение в Общественной палате Ленинградской области. По словам экспертов 47-го региона, уже состоялись первые общественные слушания на территории, которую общественники также предлагают внести в состав «Зеленого щита», – в Пудомягском сельском поселении Гатчинского района. Местные жители и муниципальные власти поддержали идею активистов ОНФ. Обращение граждан уже передано в районную администрацию и Законодательное собрание Ленинградской области, чтобы органы власти утвердили общественную инициативу.

Член регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге, член Общественной палаты Санкт-Петербурга Валерий Солдунов на совещании отметил, что участки, которые активисты Народного фронта предложили включить в «Зеленый щит», отнесены к лесному фонду. «Однако этого недостаточно для того, чтобы зеленые насаждения были защищены. Присвоение таким насаждениям статуса «Зеленый щит» обеспечит ужесточение правил лесопользования. Создание «Зеленого щита» вокруг Петербурга должно стать эффективной экологической мерой, а неразрывная связь экосистем Петербурга и Ленинградской области предполагает совместное решение данного вопроса», – подчеркнул он.

В двадцать одном регионе законодательные собрания уже приняли решения о создании «зеленого щита»

Коллегу поддержал и сопредседатель регионального штаба ОНФ в Ленинградской области Александр Кузьмин. «Организация зеленой зоны вокруг города федерального значения требует серьезных консультаций и комплексного решения на уровне глав двух регионов Петербурга и Ленинградской области. Северная столица привлекательна для экономически активного населения, поэтому близлежащие пригороды застраиваются самыми высокими темпами. Одновременно ряд предпринимателей выводит производственные мощности на территорию сопредельных районов области. При разработке концепции «Зеленого щита» требуется учесть все эти нюансы, чтобы, сохраняя безусловное право наших жителей на экологию, не навредить поступательному социально-экономическому развитию двух субъектов», – считает Александр Кузьмин.

«Такой крупный мегаполис, как Петербург, нуждается в эффективной экологической защите, которая не только сможет ограничить неконтролируемую застройку вблизи Северной столицы, но и сбалансирует городскую инфраструктуру и экологически эффективные территории. Мы надеемся, что население Петербурга и Ленинградской области само активно включится в процесс формирования лесопаркового зеленого пояса и будет способствовать тому, чтобы в его состав вошло как можно больше экологически эффективных территорий», – резюмировал итоги рабочей встречи координатор Центра общественного мониторинга ОНФ по проблемам экологии и защиты леса Дмитрий Миронов.

НОВОСТИ

«Гранд Фамилия» продала два земельных участка в Мурино

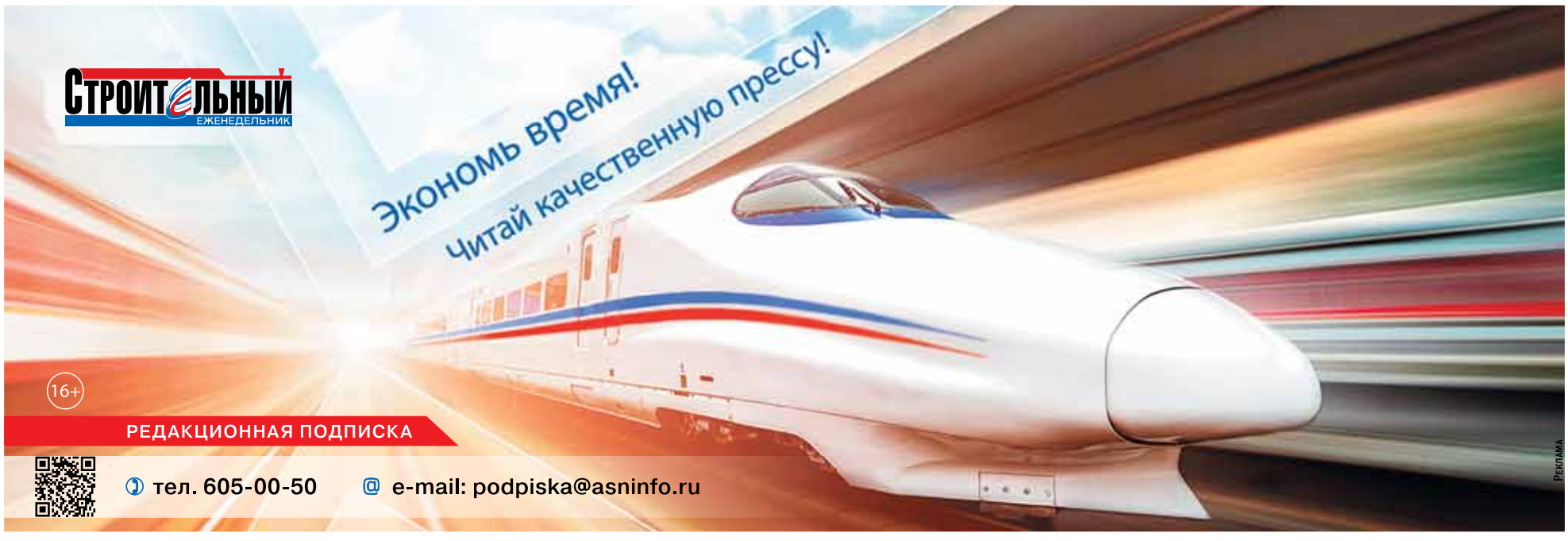
ООО «Гранд Фамилия» объявила о продаже ИСГ «Мавис» двух участков в Мурино. «Гранд Фамилия» отказалась от заявленного в 2014 году проекта строительства в Мурино жилого комплекса в сегменте масс-маркет «Мурин Град». Компания сообщила о планах сосредоточиться на жилой недвижимости комфорт- и бизнес-классов в Петербурге. Приобретенные ИСГ «Мавис» участки располагаются между ЖК «Форвард» и «Цвета Радуги», строительство которых в настоящее время осуществляет холдинг, и удачно дополнят его земельный банк. Свои планы в отношении приобретенных участков компания пока не раскрывает.
В результате сделки «Гранд Фамилия» стала владельцем пула квартир в корпусах ЖК «Форвард» и «Цвета Радуги», ввод которых намечен на конец 2018 года. Комплексы находятся в высокой стадии готовности.

«ЭталонСтрой» выступит генподрядчиком UP-квартала «Светлановский»

АО «СУ-267» (входит в «ЭталонСтрой») заключило с ФСК «Лидер Северо-Запад» договор генподряда на строительство третьей очереди UP-квартала «Светлановский» – жилого комплекса комфорт-класса на северной границе Санкт-Петербурга, недалеко от станции метро «Девяткино». Согласно документу, «СУ-267» выполнит работы по завершению строительства двух 13-этажных жилых домов. Первый корпус общей площадью 50,1 тыс. кв. м состоит из 6 секций. Площадь 3-секционного второго корпуса составляет 28,7 тыс. кв. м. Получение разрешения на ввод запланировано на декабрь 2018 года.

В ЖК «Лондон» сданы 7 жилых домов

Компания Setl City досрочно сдала в эксплуатацию семь корпусов 14-го лота ЖК «Лондон», входящего в состав микрорайона «Семь столиц» в Кудрово. В 14-м лоте представлены студии, одно- и двухкомнатные квартиры в корпусах высотой 12-25 этажей. Дворы благоустроены: установлены детские площадки, оборудована спортивная зона. Весной придомовая территория будет озеленена.



НОВОСТИ

Требования к энергоэффективности зданий вступят в силу 6 апреля

Приказ Минстроя РФ «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» вступает в силу 6 апреля 2018 года.
Документ предусматривает поэтапное ужесточение требований к удельному расходу тепловой энергии в строящихся домах. С 1 июля 2018 года он должен снизиться на 20%, с 1 января 2023-го – на 40%, с 1 января 2028-го – на 50%.
«Утвержденные требования к энергоэффективности при строительстве зданий и жилых домов будут активно способствовать разработке новых технических решений, появлению новых видов материалов, оборудования, «умных» технологий в строительстве. Мы также будем уделять особое внимание исполнению этих требований при реализации масштабного проекта Минстроя России «Умный город», цель которого сделать наши города отвечающими всем современным потребностям граждан, а их жизнь максимально комфортной», – прокомментировал замглавы Минстроя РФ Андрей Чибис.

Инновационные технологии дорожного ремонта в Ленобласти

При ремонте региональных дорог Ленобласти в этом году будут использованы технологии, повышающие несущую способность и износостойкость дорожного покрытия.
В частности, дорожники применят холодный и горячий ресайклинг. Это инновационные методы переработки грунтов и асфальтобетонного покрытия. Холодный ресайклинг позволяет укрепить основание дороги, повысить его устойчивость к сильным нагрузкам. Горячий ресайклинг – способ восстановления дорожного покрытия путем переработки старого асфальта.
Кроме того, на дорожных участках с большой интенсивностью движения будет использоваться щебеночно-мастичный асфальт, существенно продлевающий срок службы покрытия.

Качество городской среды в России оставляет желать лучшего

На заседании коллегии Минэкономразвития РФ по итогам года глава ДОМ.РФ Александр Плутник рассказал об итогах оценки качества городской среды в России.
По его словам, 80% российских городов набрали менее 50% от максимального количества баллов по индексу качества городской среды, разработанному ДОМ.РФ совместно с КБ «Стрелка».
Индекс определили в 1113 российских городах по 30 индикаторам, в числе которых безопасность, комфорт, экология, соответствие городской инфраструктуры мировым стандартам.
«Городская среда формирует человека. От того, какой она будет сегодня, зависит, какими будут горожане завтра, – отметил Александр Плутник. – Именно поэтому в разных городах и странах реализуются специальные государственные программы по развитию городов, формированию внутригородской инфраструктуры».

BIM в движении

Максим Еланский / В преддверии 6-й ежегодной международной конференции «BIM на практике» «Строительный Еженедельник» расспросил экспертов о том, насколько активно проходит внедрение цифровых технологий в строительную отрасль, и о препятствиях, мешающих их полному задействованию.

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

– BIM-технологии находят свое применение во все большем и большем числе проектов. Об этом мы можем судить не только по городскому рынку, но и в целом по стране от Петербурга до Владивостока. На данный момент мы плотно работаем по проектам на территориях ТОР (территориях опережающего развития), где применяем технологии BIM-моделирования. Думаю, что те направления, которые государство ставит в приоритет, будь то реновация или освоение ТОР, и являются перспективными. Безусловно, обязывать региональные проектные компании переходить на BIM-технологии представляется достаточно рискованным, однако любой инвестор, в том числе на уровне госзаказа, готов поощрить современные проектные технологии. Время – основной фактор, влияющий на внедрение данных технологий, так как его требуется достаточно много на освоение новых программ, обучение и подготовку специалистов. Думаю, что введение налоговых льгот для проектных компаний, применяющих BIM-технологии, существенно стимулировало бы переход на современные методы в проектировании.

Активно внедрять BIM-технологии мы начали в 2012 году, начав с небольших объектов – коттеджей. На данный момент 99% заказов мы выполняем с применением методик объемного моделирования, а именно: каркасные, панельные или сборно-монолитные здания как для стран Европы, так и для России. Например, выстраивание 3D-модели существенно упростило проектирование Памятной часовни на ул. Иоанна Кронштадтского в поселке Колтуши Ленинградской области, где применялись различные сферические элементы.

Применение BIM-моделирования при разработке конструктивных решений из сборного железобетона, являющегося узкой специализацией нашей компании, позволяет избегать ошибок в геометрии железобетонных элементов и гарантирует точность расчетов расхода арматуры и бетона. Данные технологии существенно увеличивают скорость разработки чертежей изделий для заводов по производству сборных железобетонных конструкций.

Александр Лапыгин, заместитель генерального директора по проектированию, ГИП ООО «РОСЭКОСТРОЙПРОЕКТ»:

– На мой субъективный взгляд, строительный рынок (как в Петербурге, так и в России в целом) сейчас очень разнороден, и его расслоение на высокотехнологичную «верхушку» и, скажем так, «низовой сегмент», становится год от года заметнее. В Петербурге, Москве и других крупных городах сейчас есть уже достаточно большое количество компаний, которые знают, что такое BIM, и успешно работают в этой технологии (в меру своих возможностей и наличия соответствующих заказов). Однако этот рынок еще далеко не насыщен, относительно всего рынка проектирования и строительства процент высокотехнологичных компаний очень мал. Соответственно, компании, которые уже работают в BIM, готовы работать в нем и дальше – и развиваются в этом направлении. Все остальные пока либо вообще «не в курсе», либо «что-то слышали», но ввиду консерватизма отрасли заняты скорее текущими проектами, чем стратегическим планированием внедрения BIM или изучением возможных выгод. Вывод – рынок готов, но в довольно узкой своей части.

Наиболее перспективное направление для BIM – это, я считаю, пока что проектирование. Не буду делить его на жилье, промышленную архитектуру или общественные здания – польза будет везде, но уж поскольку BIM наиболее развит именно в проектной части строительства, то и развитие его наиболее сильно идет в проектах.

Максим Нечипоренко, заместитель генерального директора Renga Software:

– Можно предположить, что перспективными направлениями развития BIM-технологии станут концепции «Умный дом» и «Умный город». Создание «умного дома» сложно представить без предварительного проектирования его информационной модели. Но это отдаленная перспектива. В ближайшем же будущем – становление BIM в качестве массовой технологии как минимум на этапе проектирования и строительства здания, чтобы хоть 50% предприятий Петербурга стали работать по технологии информационного моделирования. Еще одно перспективное направление развития BIM – применение этой технологии на этапе экспертизы проектов. Ведь сегодня компании, занимающиеся экспертизой, к сожалению, почти не работают с информационными моделями.

На мой взгляд, прежде всего препятствует продвижению BIM-систем их стоимость. Большинство таких систем разработано за рубежом. И после изменения валютного курса стоимость их приобретения и владения ими для российских компаний значительно выросла. Радует, что стали появляться российские решения, которые стоят намного дешевле.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu:

– Сегодня строительный рынок остро нуждается в качественных изменениях. Если отвлечься от локальных преимуществ, которые дают BIM-технологии, их основное преимущество заключается в правильном бюджетировании и управлении бюджетом стройки во время строительного процесса. Мы получаем понимание стоимости проекта до гвоздя, а также изменения стоимости в случае замены каких-то позиций. В условиях, когда в эконом- и комфорт-классе застройщики ходят по грани рентабельности или уже даже за нее заступили, вопрос контроля расходов критически важен. Для того, чтобы видеть полную картину, абсолютно все участники стройки должны работать в парадигме BIM-технологий. Но сегодня существуют только отдельные куски. Например, на BIM-технологии полномасштабно переходят некоторые заказчики. Ряд проектных организаций уже перешел на них, другие еще в процессе. Уже освоила BIM-технологии часть генподрядчиков. До субподряда дело пока не дошло. Но сегодня хотя бы уже есть понимание, что это – безальтернативный путь, и все участники строительного рынка потихоньку начинают об этом задумываться.

Арсентий Сидоров, генеральный директор НТЦ «Эталон» (входит в Группу «Эталон»):

– Применение в строительстве любых технологий, в том числе и цифровых, в первую очередь должно соотноситься с целями и задачами, которые стоят перед застройщиком. Сегодня новейшие цифровые технологии постепенно внедряются девелоперами Петербурга, что позитивно отражается как на отрасли в целом, так и на качестве строительства и последующей эксплуатации объектов. Так, все строящиеся объекты Группы «Эталон» реализуются с применением передовой и инновационной BIM-технологии.

К сожалению, при том, что сегодня уже разработана часть национальных стандартов, внушительной активности в части применения инноваций на государственном уровне мы не наблюдаем. Пока еще не создана государственная площадка для накопления знаний и централизованной информационно-технической поддержки развития BIM-технологии. Что касается перехода компаний на BIM, то внедрение этих технологий занимает несколько лет, и если отдельным участникам рынка потребуется на их освоение 2-3 года, то в целом отрасль сможет переориентироваться на новые технологии через 5-10 лет. Задача заключается не только в адаптации существующей законодательной базы, но и в подготовке преподавателей, будущих новых специалистов, разработке отечественных программ и т. д.

Александр Жучков, генеральный директор ООО «Инженерное Дело»:

– Цифровые новации в целом уже давно активно применяются строительным рынком в части геодезического и инструментального контроля производства и решений. Новые разработки и технологии, связанные с проектированием в BIM, уже являются своеобразным стандартом работы крупных застройщиков. Сейчас активно развиваются технологии сканирования с помощью беспилотных летательных аппаратов с последующей оцифровкой рельефов поверхности, строительных конструкций и передачей данных в проектную модель.

В настоящий момент препятствий продвижению BIM-технологий нет, все зависит от конкретного заказчика – в каком объеме ему нужно использовать эти

технологии в проектировании зданий или бизнес-процессах. Сегодня технологические процессы BIM-моделирования охватывают все ключевые процессы жизненного цикла зданий. Однако применение BIM-технологии в полном объеме увеличивает срок производства проектной документации. Очень важно на этапе задания искусственно ограничить процесс использования технологий с целью соблюдения договорных сроков и правильного использования ресурсов проектного предприятия, а также экономии времени и средств заказчика.

Ирина Ирбитская, директор Центра градостроительных компетенций Высшей школы государственного управления (ВШГУ) РАНХиГС:

– На самом деле, по охвату BIM-технологий Россия обгоняет Францию. То есть, с одной стороны, рынок готов, но с другой стороны – есть ряд барьеров, по которым можно судить, что строительная отрасль в целом не готова к массовому использованию BIM. Это, во-первых, связано с низким уровнем интеллектуальной подготовки всех кадров строительной отрасли. В данном случае – качество проектировщиков, которые участвуют в этом. Дальше – производство материалов и конструкций; третье – застройщики и девелоперы. BIM-технология перспективна, во-первых, когда она связывает всех этих участников в единый процесс, а во-вторых, если в стране есть аналоговая система Smart city. Тогда технология суперэффективна.

В частности, есть идея технологии интернет-города. С применением BIM-технологий и интернет-города мы можем получить действительно качественные эффекты, не только касающиеся строительной области, но и вообще для граждан в целом. Это снижение расходов, это точная клиентоориентированность, это большая доступность различных объектов (я имею в виду по цене), а соответственно – рост качества.

Эдгар Карапетян, генеральный директор ООО «СТРОЙБИЗНЕС-ГРУППА»:

– На наш взгляд, сегодня российский строительный рынок готов воспринимать цифровые новации только приблизительно на 30%. Это можно утверждать, учитывая, как мало на российском строительном рынке мы видим примеров использования BIM-проектирования, дронов для изыскательных работ, роботов и сервисов с искусственным интеллектом для обеспечения безопасности на стройке. Препятствует продвижению высокая стоимость программного обеспечения BIM и высокая стоимость владения им, как для строительных компаний, которые оказывают услугу BIM-проектирования, так и для заказчиков, которые не готовы платить десятки тысяч за программу, чтобы отслеживать состояние конструкции и инженерных коммуникаций на своем объекте.

Владимир Фарносов, старший менеджер группы по управлению строительными проектами КПМГ в России и СНГ:

– Причины проблем продвижения в практику BIM-технологий в России известны и очевидны — это человеческий фактор, выражающийся в сопротивлении к внедрению чего-то нового, коррупционная составляющая, а также отложенный экономический эффект. Несомненно, успешное внедрение BIM-технологий возможно только при поддержке со стороны государства. В частных компаниях основным критерием успеха является заинтересованность высшего руководства, готовность к изменениям и тому, что в первое время потребуются дополнительные инвестиции в программные продукты, в обучение персонала, в изменение бизнес-процессов в целом. Однако в конечном итоге данные компании станут более гибкими и конкурентными на строительном рынке.

Дмитрий Русин, руководитель отдела САПР и ГИС компании Softline в Москве:

– Продвижению BIM-технологий в проектировании и строительстве препятствуют три фактора – финансовый, человеческий и нормативный. Закупить новое оборудование и программное обеспечение, провести обучение сотрудников работе с ними, внедрить и поддерживать стандарты, провести модернизацию ИТ-инфраструктуры придется одномоментно – и это потребует значительных вложений. В перспективе они оправдают себя, но не все компании готовы единовременно тратить на это большие суммы – тем более, BIM-технологии для них пока непривычны. Еще одна проблема – неготовность персонала, руководителей, инвесторов и заказчиков к новому формату взаимодействия. Зачастую при внедрении новых технологий руководству компании приходится провести масштабную работу по психологической подготовке своих сотрудников к работе в новых программах. И, наконец, пока не готова новая нормативная база. При этом меняются объем работ на различных этапах реализации проекта, сроки его реализации, форматы обмена данными между участниками – и все это важно регламентировать на законодательном уровне.

Антон Шелестов, руководитель проектно-расчетного центра «ТехноНИКОЛЬ»:

– К сожалению, пока ростом качества и скорости проектирования реальные выгоды применения BIM-технологий в России во многом и ограничиваются. Использование BIM-моделей на стройке – это, скорее, исключение из правил. Чаще всего 3D-модель переводится в стандартные двумерные чертежи, которыми и пользуются подрядчики, смежники и поставщики. На этапе эксплуатации BIM-технологии пока еще большая редкость. На мой взгляд, сейчас основная задача – связать всех участников процесса в единую «экосистему». Для этого нужно создавать открытые платформы, которыми смогут пользоваться все участники строительного процесса: заказчик – проектировщик – экспертиза – генеральный подрядчик – подрядчики – поставщики – служба эксплуатации. Именно создание таких сетевых платформ я считаю перспективным направлением в развитии BIM-технологий.

Сергей Трощенков, генеральный директор ООО «МегаМейд Проект»:

– В отличие от других сфер российского бизнеса, в строительстве цифровые технологии развиваются достаточно медленно. И тем не менее, «цифровизация» – это общая тенденция, поэтому распространение технологий на строительном рынке неизбежно будет продолжаться. На мой взгляд, одним из главных препятствий до сих пор было отсутствие единой нормативной базы – то есть не было правил построения BIM-модели, общих для всех участников строительного процесса. Но за последний год ситуация изменилась – утверждены семь ГОСТов и четыре свода правил в области BIM. Всего планируется внедрить пятнадцать ГОСТов и десять сводов правил, которые составят систему национальных документов в области информационного моделирования в строительстве. Это означает, что совсем скоро все компании строительного рынка будут находиться в едином нормативном поле, что облегчит их взаимодействие и позволит извлечь максимум преимуществ из технологий информационного моделирования.

Сергей Басараб, директор «СибКапСтрой» (служба технического заказчика):

– Если не хочешь остаться «динозавром», нужно схватывать на лету. BIM – это не двухмерные разрозненные чертежи, которые выполняются разными исполнителями и часто с проблемами коммуникации между подразделениями. BIM – это единая информационная модель объекта, в который вопросы взаимодействия невозможно игнорировать, в этом едином поле работают все участники процесса. К этому добавляются измерения времени, графиков, стоимости. Таким образом, к началу строительства объекта можно получить не только качественную документацию, но и рассчитать параметры процессов строительства и стоимости. Сегодня не все готовы перейти на BIM-технологию из-за определенных требований материально-технической базы и профессиональных навыков проектировщиков.

Олег Потапченко, директор по развитию «Института современных строительных технологий» (входит в ГК «Развитие»):

– Несмотря на множество очевидных плюсов BIM-технологии, ее внедрение и использование сопровождаются множеством препятствий, к примеру, таких как необходимость изменения штатной структуры. Полноценное внедрение требует не только обучения сотрудников, но и введения новых должностей и подразделений. Кроме того, необходимо изменить системы управления. При этом следует помнить, что адаптация компании к новым системам управления занимает около года и требует огромного внимания и терпения.

При внедрении BIM-технологий можно столкнуться с тем, что далеко не все субподрядчики их применяют на практике. Подавляющее большинство работает по старинке. Очень вероятно, что потребуется создание смешанных проектов, частично выполненных без использования BIM.

Кроме того, пока несовершенна нормативная база. Нормативные требования к оформлению чертежей в РФ не учитывают особенности отображения модели большинством популярных программных пакетов. Экспертиза может потребовать их переработки, которая выполняется в ручном режиме, с потерей всех преимуществ. Несмотря на перечисленные сложности будущее видится именно за этой технологией.

мнение

Игорь Юдин, директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»:

– Если рассматривать ситуацию в целом, то, конечно же, рано говорить о полной или даже высокой степени готовности рынка, но серьезные предпосылки для применения технологий информационного моделирования (ТИМ) в повседневной практике имеются. Об этом свидетельствует следующее: ведущие вузы страны и Петербурга стали готовить и выпускать специалистов, владеющих базовыми инструментами в этой области; проектные организации города все чаще в своей работе применяют новые технологии; заказчики осознают очевидные выгоды от использования информационных моделей; в городском правительстве поддерживают цифровые инновации и новые подходы в работе строительного комплекса.

Однако о формировании целостной политики в сфере внедрения ТИМ в проектировании и строительстве говорить еще пока рано. Главным препятствием в продвижении ТИМ, как мне видится, является ментальная и ресурсная неготовность к пересмотру привычных взаимоотношений и методов управления – неготовность как застройщиков, проектировщиков, так и представителей государственных заказчиков.

Полагаю, что при внедрении информационных технологий, конечно же, следует направить усилия прежде всего на социально значимые объекты, такие как образовательные учреждения, объекты здравоохранения и обеспечения жизнедеятельности. Мне кажется, что стоит более четко и даже жестко объявить о формировании пула социально значимых объектов, для которых применение ТИМ является обязательным. Это должно стать локомотивом задачи, повлечь за собой пересмотр договорных отношений между всеми участниками строительного рынка.

Центр госэкспертизы не занимается проектированием, применение ТИМ в нашем случае возможно лишь для оценки проектных решений. В настоящее время на базе учреждения сформирована группа специалистов, владеющих современными технологиями, ведется усиленная подготовка к приему информационных моделей и работе с ними, а также глобальная методологическая работа в части написания регламентов прохождения экспертизы проектов, выполненных с применением ТИМ, формирования требований к информационным моделям при подаче на экспертизу.

370-70-70
Наш обновленный сайт glesk.ru
ГЛЭСК
ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОПЫТ
ЭКСПЕРТИЗ ДЛЯ ВСЕЙ РОССИИ
ОБСЛЕДОВАНИЕ И ЭКСПЕРТИЗА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ЕвроАэроБетон
ЕАБ
ЕвроАэроБетон
Ваш лучший выбор! Стройте из газобетона надёжного производителя!
ВСЕ РАЗМЕРЫ И ПЛОТНОСТИ,
ГАРАНТИЯ ЛУЧШИХ ЦЕН,
ОПЕРАТИВНАЯ ДОСТАВКА
ТЕЛЕФОНЫ:
8 (812) 385-03-06, 8 (812) 385-03-07
8 (812) 385-03-08, 8 (812) 385-03-09
http://aerobeton.ru