



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

## События

Группа «РосСтройИнвест» купила участок в Приморском районе из «наследства» ГК «Город». Эксперты оценивают сделку в 2,5 млрд рублей. Средства от продажи пойдут на достройку проектов «Города».

**«Городская»  
распродажа, стр. 2**

## Интервью

О работе над исполнением АИП - первый заместитель главы Комитета по энергетике Петербурга Ольга Колесникова.

**«Нужны своевременные  
управленческие решения  
и жесткий контроль», стр. 6**

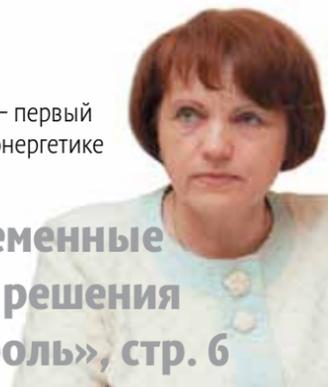


Фото: Ниниля Кречиков



## ВИМ-бум

В России, как обычно, «долго запрягали» с освоением ВИМ-технологий, но теперь, наконец, «быстро поехали». Во всяком случае, ряд экспертов, принявших участие в VI Международной конференции «ВИМ на практике», охарактеризовал происходящее в этой сфере словом «бум». (Подробнее на стр. 10) ↗

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

**ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ  
ИЗДЕЛИЙ  
И ТОВАРНОГО  
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

КВАРТИРЫ  
С ПОЛНОЙ  
ОТДЕЛКОЙ

**ОГНИ ЗАЛИВА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
COMFORT BEACH

03 214. Застройщик:  
ООО «Дудергофский проект».  
Подробная информация  
и проектная декларация  
на сайте [www.ognizaliva.ru](http://www.ognizaliva.ru)

ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.

**БФА** DEVELOPMENT +7 812 421 7209  
[ognizaliva.ru](http://ognizaliva.ru)

**СИНТО**

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ  
ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

**ПРОИЗВЕДЕНО  
В РОССИИ**

ЛИДЕР  
СТРОИТЕЛЬНОГО  
КАЧЕСТВА

2017  
2013  
2011

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ - ПРОИЗВОДСТВО  
КОМПЛЕКТАЦИЯ - МОНТАЖ - СЕРВИС

**СИНТО.РФ**  
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск

**25 ЛЕТ НА РЫНКЕ**

**ЛЕНГИДРОТЕХ**

ДНООЧИСТНЫЕ,  
ДНОУГЛУБИТЕЛЬНЫЕ,  
БЕРЕГОУКРЕПИТЕЛЬНЫЕ  
РАБОТЫ

+7 (812) 407-31-01

РАЗВИТИЕ

## 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 – 8300 экземпляров

Заказ № 35

Подписано в печать по графику 06.04.2018 в 17:00

Подписано в печать фактически 06.04.2018 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 печатное  
освещающее рос-  
сийский рынок  
недвижимости  
(лауреат  
2009, 2011,  
2013, 2015,  
2016 гг.)



## КАИССА

Лучшее печатное  
средство  
массовой инфор-  
мации, освещающее  
проблемы рынка  
недвижимости  
(лауреат 2013,  
2016 гг.)



## СТРОЙМАСТЕР

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



## Цитата номера



## Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

«Рынок претерпел такой объем законодательных новаций, касающихся долевого строительства, что парковочные проблемы отошли на второй план».

Подробности на стр. 12-13



## Цифра номера

## 7 тематических парков –

предложили создать в Петербурге. Их общая стоимость – почти 20 млрд рублей.

Подробности на стр. 4

## В девелопмент – через гараж

**Михаил Светлов** / Известный петербургский архитектор Евгений Герасимов стал девелопером. Он купил за 12,2 млн рублей на торгах Фонда имущества здание бывшей насосной станции Кожевенного завода на Васильевском острове. И превратит его в коммерческий объект. ➔

Фонд имущества Петербурга на прошлой неделе продал здание с участком на Кожевенной линии В. О., 26. Это насосная станция Кожевенного завода Брусницных, которая долгие годы не используется и не имеет статуса архитектурной и исторической ценности. Площадь постройки – 268 кв. м, а участка под ней – 711 кв. м. Стартовая цена лота составляла 5 млн рублей. Но в ходе торгов, в которых участвовало пять претендентов, цена выросла до 12,2 млн рублей. Победителем аукциона стал глава бюро «Герасимов и партнеры» Евгений Герасимов. В торгах участвовала и компания «ГаражСервисСевер», которая купила этот объект за 9,6 млн рублей на прошлых торгах Фонда имущества, в декабре прошлого года.

«Договор был подписан. Но покупатель не оплатил покупку в указанный срок. Поэтому договор расторгли и объявили повторный аукцион. Но снова победить «ГаражСервисСевер» не смог», – сообщили «Строительному Еженедельнику» в Фонде имущества.

Для Евгения Герасимова преобразование насосной станции в современный коммерческий объект станет дебютом на девелоперском рынке. «Я давно хотел себя попробовать на этом поприще. Изучал и другие варианты проектов. Но выбрал этот, поскольку в нем есть



Фото: Никита Крючков

инвестиционный потенциал», – заявил Евгений Герасимов.

Во что именно он преобразует насосную станцию (которую, к слову, можно снести, поскольку она официально не является памятником), собственник пока не решил. «Варианты разные: и художественная галерея, и магазин, и кафе. Но точно не жилье», – сообщил он. Объем инвестиций в проект он не раскрыл, поскольку проект еще в стадии разработки. Но отметил, что вкладывать в развитие участка намерен только свои средства, без привлечения кредитов.

Эксперты говорят, что вариантов использования участка не так много. «Строительство жилья или «апартаментов» здесь действительно нецелесообразно,

поскольку участок окружает промзона. А наиболее вероятный вариант развития территории – строительство небольшого офисного здания на одну-две компании. Здесь можно построить 1,5-2 тыс. кв. м, вложив 120-130 млн рублей», – считает коммерческий директор ООО «Гранд-Строй» Константин Матыцын.

«Скорее всего, Евгений Герасимов купил этот участок для своей мастерской. И честно говоря, очень интересно посмотреть, что в итоге получится. Полагаю, это здание станет украшением района», – говорит директор АН «Метры» Андрей Вересов.

«Я не считаю, что приобретение 700 кв. м земли можно рассматривать как выход на арену девелопмента: вряд ли этот шаг как-то повлияет на рынок и его участников. А сам приобретенный Евгением Герасимовым участок соседствует с территорией бывшего завода «Севкабель», где в ближайшее время произойдут глобальные изменения. Было бы неплохо найти нишу, в которой соседи могли бы не конкурировать, но дополнить друг друга. Правда, совсем избежать конкуренции будет сложно – в планах «Севкабеля» устройство грандиозных изменений», – заключила управляющий директор центра развития недвижимости NAI Besar Ольга Шарыгина.

## «Городская» распродажа

**Михаил Светлов** / Группа «РосСтройИнвест» купила участок в Приморском районе из «наследства» ГК «Город». Эксперты оценивают сделку в 2,5 млрд рублей. Средства от продажи пойдут на достройку проектов «Города».

О том, что ГК «РосСтройИнвест» купила участок площадью 6,3 га под жилье на углу Глухарской и Планерной улиц, сообщил председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский. «Пятно» раньше входило в состав большой территории площадью 102 га в Каменке, принадлежавшей ГК «Город». Но у компании в 2014 году возникли проблемы с достройкой проектов в Петербурге – три жилых комплекса из тринадцати зданий остались незавершенными (на данный момент сдано только два дома). Поэтому власти города и банк «Санкт-Петербург», у которого участки в Каменке находились в залоге, решили продать земли девелопера, а вырученные сред-



ства направить на завершение его зависших проектов.

Сумма сделки, которую заключил «РосСтройИнвест», не раскрывается. По словам исполнительного директора СК «Ойкумена» Романа Мирошникова, участок мог стоить около 2,5 млрд рублей. «А если там уже получено разрешение на строительство, то даже больше», – говорит он.

По словам Игоря Креславского, получить это разрешение на

стройку компания планирует летом. Девелопер построит на своем участке жилой комплекс из шести домов общей площадью 150 тыс. кв. м. Проект будут выводить на рынок очередями и рассчитывают завершить за пятилетку. Инвестиции, по словам Игоря Креславского, составят около 10 млрд рублей. Компания намерена строить жилье на собственные средства, а также на деньги дольщиков и банковские кредиты.

## КСТАТИ

Конкуренция в квартале может еще усилиться, поскольку свободная земля из наследия «Города» в Каменке осталась. Напомним, что для завершения строек проблемного девелопера городские власти и банк «Санкт-Петербург», который помогает достраивать дома «Города», решили продать 43,7 га земли. Сначала их выставляли на торги РАД единым лотом – 8 участков по стартовой цене 8 млрд рублей. Но желающих купить актив целиком не нашлось, и его раздробили на более мелкие части. Их покупают охотнее. Тем более, что вице-губернатор Петербурга Игорь Албин пообещал, что купившим эту землю компаниям не придется строить в районе социальную инфраструктуру – четыре школы и пять детских садов. Их возведут на деньги бюджета и привлеченные санаторами ГК «Город» средства.

# К Сертолово добавят НОВЫЙ квартал

**Максим Еланский** / Градсовет Ленинградской области одобрил со значительными замечаниями проект жилого комплекса в Сертолово от компании «Петрострой». ➔

Градостроительный совет Ленобласти на прошлой неделе утвердил с необходимостью доработки проект застройки южной части территории Сертолово во Всеволожском районе. Новый квартал должен занять площадь 42,8 га, объем жилой застройки занять 262,7 тыс. кв. м. Проект планировки территории был выполнен «Архитектурной мастерской Цехомского В. В.» по заказу компании «Петрострой». Девелопер в данной локации Сертолово уже возводит ЖК «Чистый ручей».

Согласно представленному проекту, в новом квартале будут возводиться жилые дома высотой в 5-8 этажей, рассчитанные на проживание 9 тыс. человек. Также на его территории будут построены два детских сада на 540 мест, школа для 825 учащихся, паркинг на 4,2 тыс. машино-мест и кабинет врача семейной практики.

Представляя проект, архитектор Владимир Цехомский отметил, что фактически новый квартал – продолжение ЖК «Чистый ручей». Несмотря на несколько другую планировку, в целом архитектура возведенных и планируемых к строительству зданий имеет много общего и учитывает особенности местного ландшафта, в том числе протекающего по участку природного ручья. «Значительная часть прилегающей к кварталу территории

находится в ведении Министерства обороны. Оснований для дальнейшего роста жилого квартала нет», – сообщил архитектор.

Члены Градсовета признали проект достаточно проработанным, тем не менее, у них возникло достаточно много замечаний. В частности, эксперты обратили внимание на несовершенство организации внутренней дорожной инфраструктуры и близость некоторых жилых домов к рекреационной зоне. Специалистам не понравилось и место в квартале, где должны быть построены детские сады. Они посчитали его слишком удаленным от общественных остановок и предложили одно из учреждений перенести в другую часть комплекса.

Главный архитектор Ленобласти Михаил Киреев, возглавивший ведомство несколько недель назад, также высказал ряд претензий по проекту. Он отметил, что представленная доминанта квартала (полукруглый дом с небольшим искусственным прудом) «несколько невнятна» и следует ее как-то доработать. Михаил Киреев не увидел в проекте и других общественных пространств. «К сожалению, в настоящее время большинство девелоперов стараются по максимуму застроить свои участки. Их можно понять, так как конечная цель компаний – заработать деньги. Тем не менее,

следует подумать и об общественных пространствах для отдыха граждан и занятий спортом. Думаю, в этом проекте данную задачу можно решить», – считает Михаил Киреев.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин тоже пришел к выводу, что замечания Градсовета для проектировщика и заказчика вполне выполнимы. Он также добавил, что появление общественного пространства и детского сада в юго-западной части квартала автоматически сыграет на понижение объема жилой застройки. «Думаю, что она будет меньше заявленных объемов в 263 тыс. кв. м. И это нормально», – считает Михаил Москвин.

## КСТАТИ

В рамках данного заседания Градсовета без особых замечаний были утверждены поправки в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории в дер. Касимово (МО «Агалатовское сельское поселение»). Они предполагают расширение жилого комплекса «Цветы» компанией-застройщиком ООО «Европейская слобода». Концепцией заложено строительство новых жилых домов, школы и детских садов с увеличением числа жителей комплекса с 5,1 тыс. до 7,4 тыс. человек.

## новости Госстройнадзора

### Евгений Ким – начальник Службы госстройнадзора Петербурга

На прошлой неделе по решению губернатора Санкт-Петербурга и Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 02.04.2018 №30-рпк на должность начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга назначен Евгений Ким. С сентября 2008 года Евгений Никифорович занимал должность первого заместителя начальника надзорного ведомства.

### Электронный реестр «Осторожно, самострой!» пополнился еще одним решением суда

Приморский районный суд Санкт-Петербурга вынес решение о сносе самовольной постройки – жилого дома на земельном участке по адресу: ул. Новоорловская, д. 48, лит. Б (кадастровый номер 78:34:0004254:18). Он был возведен без разрешения на строительство, в нарушение градостроительных норм и правил. Госстройнадзор Санкт-Петербурга предупреждает граждан о негативных последствиях покупки квартир или долей в самовольной постройке. Основным признаком «самостроя» является отсутствие разрешения на строительство. В Санкт-Петербурге на все объекты капитального строительства, кроме ИЖС, разрешение выдает Госстройнадзор.



## БЭСКИТ

**МОНИТОРИНГ**  
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

**ОБСЛЕДОВАНИЕ** строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства

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



25 лет экспертной деятельности

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

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

**ЦДС** СТРОИМ для жизни cds.spb.ru

## Приобретаем:

- // земельные участки
- // имущественные комплексы

под жилищное строительство в Санкт-Петербурге



РЕКЛАМА

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

фирма **СЕВЗАП**  **МЕТАЛЛ**

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**



РЕКЛАМА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

# Наш ответ «Диснейленду»

**Мария Мельникова** / Совет по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга одобрил проект создания семи тематических парков. Эксперты уверены, что такое строительство повысит инвестиционную привлекательность города, однако сомневаются в финансовых и временных оценках Смольного. ➔

Отметим, что парк в данном случае означает не зеленую зону, а креативное пространство. Так, развлекательно-образовательный парк для детей будет представлять из себя комплекс в 10 тыс. кв. м с помещениями для демонстрации научно-технических достижений. Объект предлагается построить на Прогонной улице, на участке 6. По расчетам чиновников, его стоимость превысит 1 млрд рублей, а срок окупаемости составит 7 лет.

Развлекательно-исторический парк в квартале 22В в МО «Озеро Долгое» будет посвящен странам Азии. В здании на 15 тыс. кв. м будут работать концертный зал, тематический ресторан, а также помещения для мастер-классов. На реализацию парка требуется 2,137 млрд рублей, срок окупаемости достигнет 10 лет.

«Фестиваль-парк» задуман как площадка для проведения масштабных праздничных мероприятий. Для этого на Волхонском шоссе, на участке 2, должен быть построен комплекс в 7,5 тыс. кв. м. Здание будет оборудовано профессиональной акустической системой. Там разместится ресторан. На все это требуется 861 млн рублей, срок окупаемости составит 9,5 лет.

Интерактивный научно-технический парк стоимостью почти 2,26 млрд рублей должен стать образовательным комплексом для демонстрации достижений науки и техники. Под здание площадью 15 тыс. кв. м предлагается выделить участок

севернее дома № 10Д на улице Хлопина. Проект должен окупиться за 8,5 лет.

Этно-ремесленный парк, стоимостью 199 млн рублей, будет посвящен ручному и ремесленному труду. Там появятся студии декоративно-прикладного творчества и мастерские. Здание в 1,5 тыс. кв. м может появиться напротив дома 16, корпус 3, на Московском шоссе. Парк окупится за 9 лет.

Под парк экстремальных развлечений предлагается возвести здание в 2,5 тыс. кв. м на Стрельнинском шоссе в Красном Селе. Там будут оборудованы 5-10 площадок для разных спортивных тренировок, а также аттракционы для детей: батуты, аэротруба, скалодром, веревочный парк.

## КСТАТИ

Совет по инвестициям также поддержал проект строительства автовокзала «Южный», который должен стать частью транспортно-пересадочного узла «Купчино». Вокзал будет обслуживать множество направлений: Приволжское, Южное, Новгородское, Псковское, Таллинское, а также маршруты в города Прибалтики, стран Восточной и Центральной Европы.

Автовокзал предлагается построить рядом со станцией метро «Купчино» на Витебском проспекте, объект займет 4,4 га. Объем инвестиций в проект оценивается примерно в 4,1 млрд рублей. «Это должен быть полноценный вок-

зал с сопутствующей инфраструктурой», – подчеркнул Георгий Полтавченко.

Эксперт межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Владиц оценивает проект положительно: «Место для строительства автовокзала выбрано подходящее. Объект возьмет на себя и пригородные маршруты, и часть пассажиропотока из центра города».

При этом Владимир Владиц сомневается, что найдутся инвесторы, желающие реализовать подобный проект: «Кому это нужно? А самостоятельно город в последнее время не любит заниматься транспортной инфраструктурой».

Эксперт межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Владиц оценивает проект положительно: «Место для строительства автовокзала выбрано подходящее. Объект возьмет на себя и пригородные маршруты, и часть пассажиропотока из центра города».

При этом Владимир Владиц сомневается, что найдутся инвесторы, желающие реализовать подобный проект: «Кому это нужно? А самостоятельно город в последнее время не любит заниматься транспортной инфраструктурой».

Эксперт межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Владиц оценивает проект положительно: «Место для строительства автовокзала выбрано подходящее. Объект возьмет на себя и пригородные маршруты, и часть пассажиропотока из центра города».

партнерство и концессионные соглашения, однако инвесторов пока не нашлось. «В Петербурге эта сфера еще недостаточно развита. Необходимо глубоко проработать тематику парков, чтобы она привлекала гостей и жителей города», – заявил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Эксперты мнение Смольного разделяют, однако уверены, что реализовать проекты значительно сложнее, чем полагают чиновники.

Руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Петербурге Екатерина Заволокина напомнила, что в городе уже есть подобные развлекательно-образовательные пространства, например, «Кидбург», «Россия – моя история» и др. «Но в целом в Петербурге ощущается нехватка объектов подобного формата, и многие путешествуют в Финляндию и страны Прибалтики для посещения тематических парков», – отметила она.

Управляющий директор центра развития недвижимости NAI Vesta Ольга Шарыгина назвала заявленные сроки окупаемости крайне оптимистичными: «Такие проекты смогут окупиться не раньше, чем через 10-15 лет. Они требуют больших вложений и на реализацию, и на продвижение. А потребительский спрос весьма синусоидный. На старте проекта, при правильном продвижении, идет всплеск интереса к пространству, затем – падение и постепенное выравнивание».

## НОВОСТИ

➔ По информации Комитета по строительству Санкт-Петербурга, ввод жилья в городе в марте нынешнего года составил 59,19 тыс. кв. м. Введено в эксплуатацию 806 квартир в 151 доме, включая индивидуальное строительство. Наибольший объем ввода достигнут в Василеостровском районе – 29,78 тыс. кв. м, он превышает половину общегородского уровня. На втором месте – Пушкинский район (48 индивидуальных домов общей площадью жилья 8,1 тыс. кв. м). Курортный район показал третий результат, также за счет ИЖС – 6,5 тыс. кв. м (36 индивидуальных домов).

➔ КРТИ Петербурга сообщил о начале ремонта дорог в городе. В адресной программе ремонта на 2018 год более 90 дорожных участков на общую сумму 5 млрд рублей. ООО «СевЗапДор» начало ремонтные работы на участках, прилегающих к стадиону «Санкт-Петербург» на Крестовском острове: Центральной аллеи от Футбольной аллеи до Велосипедной аллеи и Центральной аллеи от Футбольной аллеи до Теннисной аллеи. Дорожный ремонт начался на Миллионной улице и набережной Лебяжьей канавки. Генподрядчиком здесь является ЗАО «АБЗ-Дорстрой». На прошлой неделе также ремонт стартовал на Кадетской линии В. О. от Университетской набережной до набережной Макарова, на Митрофаньевском шоссе от набережной Обводного канала до Малой Митрофаньевской улицы.

## Третий аукцион «Метрики»

**Михаил Светлов / Гипермаркет «Метрика» на Пулковском шоссе выставлен на торги в рамках процедуры банкротства бывшего собственника. Актив оценен в 455 млн рублей. Вместе с торговым комплексом продадут и землю, где можно построить жилье.**

Гипермаркет «Метрика», который принадлежал обанкротившемуся в прошлом году ЗАО «Мегалит», выставлен на торги. Открытый аукцион состоится 15 мая текущего года. Здание площадью 14,4 тыс. кв. м находится на Пулковском шоссе, 53. Но гипермаркет «Метрика» на этих площадях закрылся около года назад. Сейчас помещения сдаются в аренду по краткосрочным договорам. Вместе с торговым комплексом продается земельный участок площадью 4,7 га под общественно-деловую застройку, в том числе жилье. К торгам актив оценен в 455 млн рублей.

Еще два соседних участка – площадью 4,9 га и 0,2 га – продаются отдельными лотами. Их стартовые цены – 197 млн рублей и 12 млн рублей соответственно. Это третья попытка продать «Метрику» с соседней землей. Два года назад имущество готовили к торгам по инициативе собственника – ЗАО «Мегалит». Тогда начальная цена гипермаркета составляла 800 млн рублей.



Но интересанты не успели подать заявки на этот аукцион, поскольку основной владелец «Метрики» Евгений Лебедев продал компанию бизнесмену Денису Избрехту и Алексею Каверину. Они же стали контролировать ООО «Корпорация СБР», которое управляло сетью «Метрика». Новые владельцы отменили торги. А несколько месяцев спустя у «Корпорации СБР» снова сменились владельцы. Единственным собственником стал неизвестный на рынке бизнесмен Максим Семёнов. Он снова попытался продать «Метрику» с землей, в рамках судебного разбирательства. Вырученные средства должен был получить Сбербанк, по кредиту которого «Метрика» была залогом. Стартовую цену снизили до 650 млн рублей и назначили «голландский» аукцион – на понижение цены до 463 млн рублей.

Но желающих купить актив не нашлось. Видимо, претендентов отпугнул «судебный шлейф». В итоге в прошлом году владелец «Метрики» обанкротился. И теперь его активы распродают за долги. Эксперты считают, что по новой цене будет немало желающих купить торговую недвижимость и землю на Пулковском шоссе. «По сравнению с ранее озвученными суммами дисконт существенный. А поскольку есть возможность развития территории за счет нового строительства, на торги могут прийти и застройщики жилья», – рассуждает исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. «И здание, и участки находятся на красной линии Пулковского шоссе. Рядом метро, активно развивается инфраструктура: построены новые дорожные развязки, деловая зона Пулково. Транс-

портная доступность хорошая. Это плюсы, которые могут подстегнуть спрос на актив», – говорит генеральный директор АН «Метры» Андрей Вересов. Действительно, Московский район активно застраивается жильем. На его долю, по данным экспертов КЦ «Петербургская Недвижимость», сейчас приходится 7% строящегося в Петербурге жилья. А за последние пять лет в Московском районе введены в эксплуатацию 25 жилых комплексов на 22,2 тыс. квартир (1,2 млн кв. м). «В настоящее время здесь строятся еще 20 жилых комплексов на 847,5 тыс. кв. м жилья. И в ближайшее время начнется строительство еще около 390 тыс. кв. м недвижимости», – говорит руководитель КЦ Ольга Трошева. Новые жилые районы обеспечивают торговые комплексы в зоне Пулковского шоссе стабильно высокий покупательский трафик.



## Доверие потребителя как базис работы рынка недвижимости

**Мария Мельникова / Строительная отрасль РФ переживает не самые простые времена: глобальные изменения в законодательстве накладываются на возрастающие требования потребителей. Организаторы и участники конкурса «Доверие потребителя» обсудили на бизнес-завтраке, как не потерять это самое доверие. По традиции, «Строительный Еженедельник» выступает информационным партнером конкурса.**

Вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров считает, что доверие клиентов к девелоперам складывается из трех составляющих.

Во-первых, это доверие инвестора: «Дольщики выступают именно как инвесторы жилых проектов. Во-вторых, доверие должны вызывать проектные решения и качество строительства; и в-третьих, люди должны быть уверены в будущем своего проекта». Наиболее слабым на данный момент является именно третий пункт. Сопредседатель оргкомитета конкурса Олег Островский отметил, что победители конкурса чаще всего самостоятельно управляют построенными жилыми комплексами: «Качество обслуживания в таких ЖК всегда выше, чем у компаний, которые покинули объект после сдачи в эксплуатацию».

Это подтверждает опыт компании «Ленстройтрест», которая неоднократно побеждала в конкурсе. «Мы с клиентами до конца, т. е. до того момента, пока человек живет в нашем доме. У нас свои УК, которые 24 часа в сутки на связи», – рассказала директор по продажам и маркетингу «Ленстройтреста» Ольга Копейкина. Глава Союза строительных организаций Ленобласти Руслан Юсупов добавил, что клиентов, интересующихся будущим управлением строящихся домов, пока мало, но такие есть: «Сегодня девелоперы значительно прозрачнее УК. Рынок управления должен стать более открытым». Павел Гончаров уверен, что за доверие потребителей во

многом отвечают риэлторы: «Именно они помогают клиентам выбрать объект для вложения средств. И никакие умные технологии не способны затмить роль риэлторов, ведь те находятся на стыке между клиентом и девелопером». При этом директор департамента маркетинга, рекламы и PR компании «Адвекс Недвижимость» Анастасия Лебедева отметила, что доверие клиентов важно и самим риэлторам: «Этот бизнес основан на рекомендациях. Мы продаем услугу, обещание, и без доверия ни о каком успешном бизнесе и речи быть не может». Генеральный директор агентства недвижимости «Невский

Простор» Александр Гиновкер считает, что доверие клиентов к риэлторам может рухнуть на этапе изучения договора: «Несовершенство договоров может раз и навсегда подорвать отношение потребителя ко всем риэлторам сразу. Мы это учли, обсудили вопрос с организаторами конкурса и подготовили форму договора, которую многие агентства взяли за образец». Над качеством договоров с клиентами работают и банки. Руководитель бизнеса ипотечного кредитования Дирекции розничного бизнеса Банка «Санкт-Петербург» Екатерина Синельникова рассказала, что данный конкурс помог обнаружить несовершенство договоров: «Первый свой конкурс мы проиграли. Это заставило нас взглянуть на договор глазами клиентов. В итоге документ мы сократили, но добавили пункты, нужные клиентам».

В 2017 году банк в очередной раз стал победителем в номинации «Ипотечный банк, пользующийся наибольшим доверием потребителей на рынке Петербурга», а также получил звание самой стабильной компании десятилетия. Региональный директор банка DeltaCredit Ирина Илясова уверена, что клиентами являются не только покупатели, но и риэлторы и юристы, ведущие сделку: «Все мы работаем только для того, чтобы человек купил себе квартиру». Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер также призвал всех участников строительства, реализации и эксплуатации проектов работать слаженно: «Нас ждут глобальные законодательные изменения – и только взявшись за руки, мы сможем пережить эпоху перемен».

### КСТАТИ

В 2018 году конкурс «Доверие потребителя» ждут перемены. Количество номинаций увеличилось с шести до семи, оргкомитет решил по отдельности оценивать стандартное жилье (эконом-класс) и объекты комфорт-класса. В Ленобласти проектов, относящихся к последнему, пока немного, поэтому номинация будет актуальна только для Петербурга. При этом областные девелоперы могут побороться за звание «Строительная компания, пользующаяся наибольшим доверием потребителей». Приз «За личный вклад в развитие рынка недвижимости» будет вручаться ежегодно. У конкурса появился новый партнер – «Леноблсоюзстрой». Изменился график проведения конкурса: интернет-голосование будет идти с 10 мая по 30 сентября, а церемония награждения состоится 14 декабря.

ПРАВИЛО NAVIS № 1

# ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила ведения бизнеса

**NDG** | NAVIS DEVELOPMENT GROUP

ТОП 10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

**702-38-38**

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

\* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

# Ольга Колесникова:

## «Нужны своевременные управленческие решения плюс жесткий контроль»

**Михаил Кулыбин** / Некачественная работа подрядчиков часто становится серьезной проблемой для городских чиновников. Как ее удалось решить Комитету по энергетике и инженерному обеспечению (КЭИИО) Санкт-Петербурга, «Строительному Еженедельнику» рассказала первый заместитель главы ведомства Ольга Колесникова. ➔

– **Ольга Васильевна, исполнение Адресной инвестиционной программы (АИП) для многих комитетов Смольного становится существенной проблемой. Как обстоят дела в этом отношении в Комитете по энергетике?**

– Некоторое время назад мы тоже сталкивались со сложностями в этом вопросе. Однако в последние годы ситуация существенно улучшилась. Судите сами: в 2015 году при бюджете в 8,6 млрд рублей исполнение составило 90%; в 2016-м бюджет – 9,5 млрд, исполнение – 98,6%, в 2017-м – 11,3 млрд и 99%. Таким образом, за эти годы рос как объем нашей Адресной инвестиционной программы, так и процент ее исполнения.

В прошлом году мы достигли почти стопроцентного использования средств. Но надо понимать, что «копейка в копейку» потратить деньги обычно физически невозможно – просто потому, что зачастую при тендерах достигается экономия.

При этом нельзя сказать, что в 2017 году все было беспрепятственно. В частности, мы расторгли 9 контрактов с подрядчиками, причем некоторые из них – в самом конце года. Причина – невыполнение компаниями своих обязательств.

– **И все же работа по практически полному освоению средств в комитете налажена. Как же удалось это сделать?**

– Исходя из своего немалого опыта работы, могу назвать главную формулу, которую я усвоила, работая под руководством курирующего наш комитет вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина: своевременные управленческие решения плюс контроль. Причем контроль должен быть жесточайшим – не в смысле каких-то придинок, а в том, что мы должны четко и в полной мере знать, что в данный конкретный момент происходит на всех наших объектах.

Именно такой порядок нам и удалось организовать примерно три года назад.

Еженедельно, по вторникам, у нас проходят совещания со всеми заказчиками работ по нашему ведомству. Проводится подробный анализ положения дел на каждом объекте.

По средам – совещания с подрядчиками, у которых возникают какие-то проблемы. Они докладывают о текущем состоянии, мерах, которые предприняты, чтобы навести порядок, представляют графики работ.

По субботам – выезд проблемных объектов, чтобы разобраться в возникающих сложностях на местах. В прошлом году был забавный случай. Приезжаем на объект, подрядчики докладывают ситуацию. Все оказывается в порядке, сроки не срывают, особых проблем нет. Спрашиваю: «Что с объектом не так?». А мне говорят: «Да все хорошо, просто мы постоянно по проблемным адресам ездим, недостатки смотрим. Чтобы не складывалось превратного впечатления, решили показать объект, на котором все в норме».

Так вот, если мы видим проблемы на объекте, если в течение некоего срока (скажем, месяца) проблемы сохраняются, а меры поддержки, которые оказывает комитет, не срабатывают, мы ставим перед подрядчиком дедлайн: если до определен-



ной даты он не представляет доказательств существенного прогресса на его объекте, то договор будет расторгнут. И затем реализуем это намерение.

Нет никакого смысла «тянуть до последнего», чтобы в конце концов из-за неспособности подрядчика выполнить работы все равно «расторгнуться». Решение об этом надо принимать сразу, как только появляется ясность, что компания не справится. Да, это создает сложности, да, приходится оценивать выполненные работы, проводить новые торги, судиться, но в конечном итоге практика показывает, что этот вариант все равно быстрее и надежнее обеспечит ввод объекта в эксплуатацию. В любом случае, решение принимать надо своевременно.

Для поддержания производственной дисциплины среди подрядчиков также

### «Светофор» для подрядчиков зарекомендовал себя как эффективный инструмент и работает вполне успешно

очень важна работа со штрафами. Наказываем за все нарушения по срокам и пр. Причем работа выстроена так, что никаких дополнительных распоряжений отдавать никому не надо. После срыва графика работ наша юридическая служба автоматически направляет нарушителю извещение о штрафе. Принимая во внимание, что подряды сейчас обеспечиваются банковскими гарантиями, в случае невыплаты штрафа мы обращаемся в банк-гарант – и тот гасит задолженность. Поначалу это вызывало недовольство и даже возмущение, но сейчас работа отлажена, подрядчики поняли схему, и выяснилось, что большая часть из них прекрасно способна по ней работать.

– **Идет много разговоров о создании «белого» и «черного» списка, для включения туда добросовестных и недобросовестных подрядчиков соответственно. Ваше отношение к этой идее?**

– У нас в комитете черно-белых списков нет. Зато есть так называемый «светофор» для подрядчиков. Принцип формирования – очень прост. В «зеленой» зоне – те компании, у которых на объектах все в порядке, работы идут в графике. В «желтой» – те, у кого есть проблемы, отставание и пр., и за которыми мы следим особенно тщательно. Ну и наконец, в «красной» – кандидаты на расторжение и те, с кем договоры уже расторгнуты из-за некачественной работы. Отмечу, что ранжирование происходит не по чьему-то субъективному мнению, а в рамках разработанной методики, учитывающей множество факторов и критериев оценки работы.

Причем надо понимать, что списки эти гибкие, оперативно учитывающие происходящие изменения. Попадая

– **Расскажите, пожалуйста, о наиболее интересных объектах АИП 2017 года.**

– Город направляет значительные средства в инженерно-энергетический комплекс. В сфере водоснабжения и водоотведения построен 21 км канализационных сетей и 36,4 км водопроводных сетей. Из введенных в эксплуатацию можно выделить интересный проект реконструкции канализации в рамках программы благоустройства территории Муриноского парка.

В сфере теплоснабжения реконструировали ряд тепловых пунктов в Приморском районе, а также участки тепловых сетей в нескольких районах города.

Ввели 45 объектов наружного освещения, включая 13 проектов квартального освещения в разных районах Петербурга. Построено освещение в 12 парках и скверах, таких как парк Малиновка, Приморский парк Победы (детский сектор), Парк на пересечении ул. Джона Рида и ул. Бадаева и др. Кроме того, обеспечили светом 249 детских и спортивных площадок. Еще можно отметить работы по реконструкции системы управления наружным освещением Санкт-Петербурга.

Всего в 2017 году завершены работы на 81 объекте.

– **А что интересного предполагается ко вводу в этом году?**

– В текущем году введем в эксплуатацию 94 объекта. По линии водоснабжения и водоотведения ко вводу намечено несколько объектов в Курортном районе, таких как канализационные очистные сооружения пос. Молодежное, скважинные водозаборы и водопроводные сети для водоснабжения пос. Красавица и пос. Решетниково. Кроме того, мы продолжаем реализацию ряда крупных проектов, работы по которым идут в течение нескольких лет, например, Охтинского канализационного коллектора.

Продолжим реконструкцию центральных тепловых пунктов, а также модернизацию магистральных и квартальных тепловых сетей.

Введем в эксплуатацию 43 объекта наружного освещения, в том числе проведем его реконструкцию в 19 кварталах. К 315-летию Петербурга, которое отмечается в этом году, принято решение организовать освещение 315 детских и спортивных площадок, что и будет сделано.

Все это масштабные работы, направленные на повышение качества жизни петербуржцев и улучшение качества городской среды.

↓ Объем АИП КЭИИО, млрд руб., и ее исполнение, %



Источник: КЭИИО

– **И каковы доли цветов этого «светофора» в общем числе подрядчиков?**

– В списках постоянно происходят изменения, поэтому доли меняются. Если брать в среднем, то 60-70% подрядчиков обычно находится в «зеленом» сегменте, 20-30% – в «желтом» и порядка 10% – в «красном».

Кроме того, когда мы расторгаем договоры с несправившимися компаниями, мы извещаем ФАС о необходимости включить такие компании в Реестр недобросовестных поставщиков. Это недостаточно эффективная мера, чтобы не допустить их к участию в новых тендерах, по крайней мере, на протяжении двух лет.

# Реклама новостроек: оффлайн или онлайн?

С 17 по 20 апреля текущего года в Сочи состоится Всероссийский жилищный конгресс. Традиционно весомая часть деловой программы конгресса будет посвящена технологиям продажи новостроек. Кризис заставляет строительные компании пересматривать рекламные бюджеты и искать более эффективные способы продвижения своего продукта. В основном бюджеты перераспределяются в пользу онлайн, но далеко не всегда это решение единственно верное. ➔



**Николай Гражданкин,**  
начальник отдела продаж компании «Отделстрой»:

– Традиционные журнальные каталоги с предложени-

ями квартир постоянно «худеют», уменьшаясь в объемах, поскольку они уже не пользуются прежним спросом. Человеку, подбирающему квартиру, гораздо проще воспользоваться поиском в Интернете и получить исчерпывающую информацию (в том числе с фото, планами, картой), чем шелестеть страницами журнала. Чтобы не терять читателей, большинство таких изданий имеет расширенные онлайн-версии. Застройщики тоже делают акцент на интернет-рекламе, так как она более таргетирована, прогнозируема и, как следствие, более эффективна. В связке с колл-трекингом она позволяет не только отслеживать источники звонков, но и конвертацию этих звонков в сделки. Оффлайн-реклама остается в основном для имиджевых целей.

Несмотря на эффективность интернет-рекламы, мы не уходим целиком в онлайн. Мы активно используем такие оффлайн-инструменты, как экскурсии по новостройкам, дни открытых дверей, ярмарки

дим экскурсии. Мы показываем, на что нужно обращать внимание при выборе объекта, какие «подводные камни» существуют, сколько бывает разновидностей «кирпично-монолитных домов» и почему в одних холодно, а в других тепло. Плюс мы проводим дни открытых дверей, ярмарки готовых квартир, в ходе которых показываем наши готовые квартиры, чтобы люди увидели качество строительства, отделку парадных, уровень благоустройства и пр. Методы продаж у каждой строительной компании свои, но мы нашли вот такие, которые основываются на открытости и надежности.



**Сергей Софронов,**  
директор по продажам группы «Ярд»:

– Для того, чтобы эффективно продавать недвижимость, в первую очередь

надо поработать с самим продаваемым продуктом. Чем лучше проработана концепция проекта, тем меньше сомнений при покупке будет возникать у покупателя. Построение продаж – это системная работа по многим направлениям, здесь нет каких-то волшебных «таблеток», применив которые, можно увеличить продажи.

Пять-семь лет назад наружная реклама давала большую часть звонков. Сейчас же «наружка» (как и радио, и даже телереклама) работает больше на имидж компании, чем генерирует обращения. Основная борьба за покупателя идет в Интернете, где застройщики используют все возможности, чтобы достучаться до потенциального клиента: нативная реклама, контекстная, таргетированная в социальных сетях, видеореклама и видеомаркетинг. Отдельно стоит упомянуть mobile-рекламу – в нашем проекте доля обращений со смартфонов доходит до 50%. Некоторые застройщики используют технологии дополненной и виртуальной реальности, демонстрируя покупателям, например, вид из окон еще не построенного комплекса или разнообразную инфраструктуру.



**Юлия Семакина,**  
маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– В современном мире Интернетом пользуются практически все возраст-

ные категории граждан, данная тенденция и ее активное развитие вполне объяснимы. Интернет как источник рекламы занимает первую позицию, поэтому именно на этот вид продвижения строительные компании тратят большую часть рекламного бюджета. Нельзя сказать, что offline-реклама уже прошлый век и забытый инструмент, он хорошо отрабатывает, поддерживая имидж и узнаваемость компании. Но есть и весомые недостатки такого продвижения: отсутствие интерактивного общения с конечным пользователем; низкая конверсия показов в реальные покупки; повышенная конкуренция и стандартность носителей. Преимущества Интернета очевидны – это быстрая обратная связь, точная статистика, высокая конверсия посетителей и показов в реальные сделки. Как правило, крупные игроки строительного рынка используют оба вида рекламы. Уверена, что в будущем этот тренд останется неизменным.

**АСН** инфо **НОВОСТИ**  
Актуальность строительных новостей

## NDG шагнула в Петербург

Компания Navis Development Group купила 41 га в Стрельне под малоэтажный проект, передает портал **asninfo.ru**. Инвестиции в него составят 16 млрд рублей.

Это первый участок, купленный компанией в Петербурге. До сих пор она активно строила «малоэтажку» в Ленинградской области (у нее в портфеле три проекта общей площадью 270 тыс. кв. м, завершение двух жилых комплексов намечено на текущий год).

Сумма сделки по покупке земли в Стрельне не раскрывается. По оценке экспертов, она могла составить до 3,5 млрд рублей. Продавцы – группа физлиц, в числе которых совладелец «Сателлит Девелопмент» Александр Моторин. Он сделку подтвердил.

В этом месте NDG собирается построить жилой комплекс «Прованс» общей площадью 356 тыс. кв. м. Концепция, архитектурные и планировочные решения, а также идеи благоустройства разработаны «Лабораторией МЕТРОВ». «Там будет 170 тыс. кв. м малоэтажного жилья (четыре этажа, возведенных по технологии «монолит-кирпич»), а также инфраструктура: школа, 2 детсада, поликлиника. В районе будут жить 6 тыс. человек», – сообщили в компании. Инвестиции в развитие территории составят 16 млрд рублей. Начать строительство компания планирует летом и завершить за пять-шесть лет.

## «Красная Стрела» открыла продажи в ЖК «Аист»

Жилой комплекс «Аист» будет возведен на проспекте Ветеранов. Объект рассчитан на 153 квартиры, его планируется ввести в эксплуатацию в IV квартале 2019 года, сообщает портал **asninfo.ru** со ссылкой на пресс-службу компании.

ЖК «Аист» включает в себя жилую часть – 153 квартиры с 3-го по 22-й этаж, коммерческие помещения на 1-м и 2-м этажах, физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 1,75 тыс. кв. м и подземный паркинг на 100 машино-мест, в который можно спуститься из жилой части здания на одном из трех бесшумных скоростных лифтов.

Комплекс расположен в Красносельском районе Петербурга, на пересечении проспекта Ветеранов и улицы Тамбасова.

## Пять лет назад наружная реклама давала большую часть звонков. Сейчас «наружка» работает больше на имидж компании

готовых квартир и пр. Для клиента интернет-реклама, сайт объекта хороши, чтобы составить первое впечатление о жилом комплексе. Окончательное же решение нужно принимать, только посетив лично выбранный объект. Иначе может так получиться, что реальность будет далека от красивых рендеров и описаний на сайте. Именно для того, чтобы покупатель оценил живую «Новый Оккервиль» и ближайшие новостройки, мы и прово-

Одна из главных задач на этапе выбора недвижимости – впечатлить клиента, показать ему заметную разницу между вашим проектом и проектом конкурента, сделать так, чтобы он захотел жить именно в вашем комплексе. Не случайно появляются большие технологичные шоу-румы. Также все активнее начинают использовать технологии виртуальной реальности, удовлетворяя запрос молодого поколения.

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

<p><b>16 апреля</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Спецвыпуск «Интерстройэкспо-2018»</li> <li>• Опрос к форуму «Интерстройэкспо»</li> <li>• ТИМ: Новые технологии в производстве строительных материалов</li> <li>• Дизайн и декор</li> <li>• Госзаказ в строительстве</li> <li>• Надзор и экспертиза</li> </ul>	<p><b>7 мая</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилье</li> <li>• Коммерческая недвижимость</li> </ul>
<p><b>23 апреля</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Новости по Санкт-Петербургу</li> <li>• Точки роста: поселок имени Свердлова</li> <li>• Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура</li> <li>• Итоги «Интерстройэкспо-2018»</li> <li>• Саморегулирование</li> <li>• ТИМ: Лифты</li> <li>• Новости ЛенОблСоюзСтроя</li> </ul>	<p><b>14 мая</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Саморегулирование</li> <li>• Маркетинг</li> <li>• Редевелопмент</li> <li>• Технологии и материалы: Опалубка</li> </ul>

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

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

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

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

Информационные партнеры: **Manager** **COMNEWS** **интерфакс** **СПб** **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

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

16+

# Экология должна быть экономной

Михаил Добрецов / «Зеленые» технологии уже перестали быть заморской диковинкой и заняли свое место на российском рынке. Однако их распространение сталкивается с определенными сложностями, в числе которых, по мнению экспертов, как косность мышления, так и необходимость более эффективной поддержки со стороны власти. ➔

## Отстаем

По определению, которое дал в ходе круглого стола «Зеленые технологии как основа устойчивого развития Петербурга и Ленобласти» соруководитель Межрегионального центра экodeвелопмента GreenEcoLab СПбПУ Владислав Бальский, «зеленые» технологии – это «инновационный подход к развитию экономики, основанный на снижении негативного воздействия на окружающую среду, повышении энергоэффективности, сокращении объема потребляемых ресурсов, уменьшении количества отходов и эффективном обращении с ними».

По его словам, Россия пока сильно отстает от других стран в этой сфере. Так, доля использования возобновляемых источников энергии (ВИЭ) в Швеции сейчас составляет 52,6%, в Финляндии – 38,7%, в Австрии – 33,1%, в Дании – 29,2%. Конечно, в этих странах государство возмещает структурам, использующим ВИЭ, часть затрат, поскольку энергия из возобновляемых источников дороже, чем из традиционных, однако показатель России (всего 1%) все равно остается крайне низким – и означает, что эти технологии не используются даже там, где они экономически эффективны.

В целом по Европе уровень переработки строительного мусора – около 30%; в наиболее развитых странах – 80-90%. В России – всего 10%. И это вновь показывает, что ресурс не используется не только из экологических соображений, но даже из соображений выгоды. В итоге, по сравнению с Россией, энергоемкость ВВП Индии ниже в 1,6 раза, Китая – в 1,8 раза, США – в 2 раза, Японии – в 6 раз.

## ...НО И ВЫГОДНО

«Дешевизна источников энергии и других ресурсов привела к тому, что в России вопросу энергоэффективности уделяют гораздо меньше внимания, чем в тех странах, где они дороги. Хуже всего то, что «зеленые» технологии у нас мало используются даже там, где это экономически привлекательно», – отмечает Владислав Бальский.

Широкое распространение «зеленых» технологий начнется тогда, когда придет осознание, что это не только экология и природоохрана, но существенный экономический эффект, подчеркивает эксперт. По его мнению, очень важно, чтобы это понимание появилось, в частности, у крупного бизнеса. Использование «зеленых» технологий в крупномасштабных, знаковых проектах позволит привлечь к теме энергоэффективности широкое внимание.

С этим согласен и вице-президент Российского союза строителей, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. «Компании, продвигающие «зеленые» технологии, должны заинтересовать конкретных выгодополучателей. Тогда их востребованность вырастет в разы. Возможно, это девелоперы офисных центров, торговых комплексов, апарт-отелей, которые не только строят эти объекты, но намерены в перспективе и управлять ими. Ведь выгодность «зеленых» технологий проявляется именно на этапе эксплуатации», – отметил он.

## Комплексный подход

По словам гендиректора «Бюро Техники» Веры Бурцевой, каждое энергоэффективное решение лучше рассматривать не по отдельности, а в комплексе и совместной работе с другими: «Именно такой комплекс способен существенно повлиять на уровень энергетической эффективности объекта недвижимости. Точные ее показатели можно определить, проводя энерго моделирование – процедуру, помогающую понять, какой уровень потребления ресурсов существует фактически и какой экономии можно достичь при проведении тех или иных мероприятий. Подсчет дополнительных инвестиций в проект и сроков окупаемости решений позволит собственнику сделать правильный вывод в отношении необходимости их интеграции».

При этом эксперт подчеркивает, что существует необходимость ввести «базовую комплектацию» для рынка недвижимости, которая по умолчанию должна содержать в себе ряд экономичных энерго-

эффективных решений, позитивно сказывающихся на функционировании объекта в целом. По ее оценке, к такой базе следует отнести: терморегулирующие головки на радиаторы отопления (снижение энергопотребления на 3-10%, окупаемость в среднем 2,7 года); энергоэффективную и солнцезащитную пленки на окна (снижение на 3,6%, окупаемость – до года); энергоэффективные системы освещения (примерно 6% и 1,5 года); датчики уровня концентрации углекислого газа (15% и 1 год); погодозависимый график подачи теплоносителя в систему отопления.

По словам экспертов, комплексное использование энергоэффективных технологий позволяет обеспечить снижение затрат на энергоснабжение объекта на 25-30%. При этом они подчеркивают, что приведенные цифры – оценочные, для каждого объекта уровень экономии определяется индивидуально (для этого необходимо проведение энерго моделирования) – он может быть как ниже, так и заметно выше базовых цифр.

## Господдержка и не только

Для успешного продвижения «зеленых» технологий необходимо активное взаимодействие власти и бизнеса, отмечает первый заместитель директора ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка.

По его мнению, поддержка властей необходима при продвижении «зеленых» технологий для широкого использования. «Может быть, имеет смысл заключить отраслевое соглашение, подобное тому, которое делается для регулирования основных тарифов. И перезаключать его ежегодно, чтобы каждый год было видно, что уже достигнуто и что еще предстоит сделать», – заявил Юрий Кабушка.

По словам чиновника, необходимо тесное взаимодействие органов власти, научных и образовательных центров, бизнеса и общественных организаций для создания новой системы управления, основанной на передовых технологиях и современной нормативно-правовой базе.

По словам Веры Бурцевой, эта сфера ждет от власти реально работающих

Распределение по функционалу объектов недвижимости, сертифицированных по энергоэффективным стандартам



Данные актуальны на апрель 2018 года. В статистике учтены объекты всех сегментов недвижимости, сертифицированные по системам LEED, BREEAM, GREEN ZOOM в России.

Источник: НИИУРС

законов: «Чтобы говорить об эффективном построении законодательной базы, для начала стоит все-таки определиться с пониманием ключевого термина «энергоэффективность», а также с методами оценки тех или иных показателей, системами подсчета, сравнения и т. д.».

По мнению г-жи Бурцевой, нужны и практические меры, делающие выгодным использование «зеленых» технологий. «Отрадно, что на законодательном уровне появилось движение в сфере предоставления налоговых преференций компаниям, внедряющим на своих объектах энергоэффективные мероприятия. Сейчас идет активное обсуждение этого предложения и отработка путей внедрения этой своевременной идеи в жизнь», – отмечает эксперт.

## Мнение



**Вера Бурцева, генеральный директор «Бюро Техники», руководитель рабочей группы по разработке системы GREEN ZOOM:**

➔ – Развитию темы энергоэффективности, бесспорно, способствуют законодательные

инициативы и изменения. И если до 2016 года речь шла лишь о перспективном Указе Президента Владимира Путина № 889 от 2008 года о снижении энергоемкости экономики на 40% к 2020 году, то чуть позже появился ряд дополняющих и развивающих его документов. Важным шагом навстречу «зеленому» строительству стало Распоряжение Правительства РФ от 1 сентября 2016 года об утверждении «дорожной карты» по снижению энергоемкости зданий к 2025 году на 25% от базового значения 2015 года. В 2017 году на сайте Минстроя РФ был размещен проект методических рекомендаций по формированию рейтинга зданий по уровню энергоэффективности. С 6 апреля 2018 года вступает в силу Приказ Минстроя РФ № 1550/пр от 17 ноября 2017 года «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений». Документ предполагает введение новых обязательных требований энергетической эффективности: установку систем «умного освещения» и «умного отопления».



**Александр Свинолов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург»:**

➔ – Сегодня в России созданы условия для применения инноваций в сфере строитель-

ства, касающихся экологичности и энергосбережения. Другое дело, что строительство – отрасль довольно консервативная и, учитывая конъюнктуру рынка, новые технологии внедряются не так быстро, как это происходит в Европе.

Для нас, как для компании со шведскими корнями, ведущей бизнес в северных странах Европы, забота об окружающей среде является важным принципом, которому мы стараемся следовать и в Петербурге. Все наши строящиеся объекты сертифицированы по стандарту Green Zoom, созданному на базе международных стандартов BREEAM и LEED.

Серьезным подспорьем для увеличения энергоэффективности становится внедрение на наших объектах систем «умный дом». В зависимости от применяемых технологий, увеличение

энергоэффективности объектов можно зафиксировать на уровне от 15 до 80%. Сокращение расходов энергоресурсов происходит за счет настройки сценариев и отключения многих систем тогда, когда они не используются. К примеру, можно отключить отопление, когда днем дома никого нет (поддерживать температуру на уровне 17 градусов), установить датчики для автоматического выключения света. Также такие системы помогают отследить, сколько человек тратит ресурсов, и скорректировать потребление и т. д.

Несмотря на то, что внедрение этих технологий несколько увеличивает себестоимость строительства, данные затраты с лихвой окупаются при дальнейшей эксплуатации. Так, если рассчитывать из показателей квартиры площадью 60 кв. м, то только рекуперация позволяет экономить на оплате коммунальных услуг в течение отопительного периода около 4-5 тыс. рублей.

# Ученью – свет

**Лидия Туманцева** / С 27 июня 2018 года вводятся в действие изменения в своды правил СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» и в СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», регламентирующие применение светодиодных осветительных приборов в общеобразовательных школах. ➔

Напомним, что проблема заключалась в том, что до приведения данных СП в соответствие друг с другом, а также с основополагающим Сводом правил по освещению зданий и с санитарным законодательством, вопрос допустимости использования светодиодных светильников излагался по-разному в факторных (по освещению) и объектных (по школам) СанПиНах.

История вопроса уходила в не доведенную до логического конца работу по обновлению соответствующего нормативного регулирования, результатом которой стало запрещение СанПиНом по освещению (редакция 2011 года) в школах, больницах и детских садах светодиодных светильников.

Чуть позднее СанПиН 2422821-10 по общеобразовательным учреждениям (школам) в редакции 2013 года разрешал применение светодиодных светильников в школах при определенных технических характеристиках.

В свою очередь, в 2016 году был утвержден обновленный свод правил по освещению СП 52.13330 «СНиП 23-05-95\* Естественное и искусственное освещение», где ограничения по школам уже не упоминались вовсе.



Фото: Никита Кречков

## МНЕНИЯ



**Олеся Солодкая,**  
и. о. заместителя  
председателя  
Комитета по  
строительству  
Петербурга:

– «При реализации раздела «Общее образование» Адресной инвестиционной программы на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов при проектировании, реконструкции и строительстве 12 общеобразовательных школ в 6 районах Северной столицы Комитетом по строительству может быть применено светодиодное освещение, при внесении соответствующих поправок в действующий перечень национальных стандартов и сводов правил, применение которых на обязательной основе обеспечивает соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Думаю, в дальнейшем этот список объектов будет расширен.



**Татьяна Авдеева,**  
технический  
консультант  
ООО МСК «БЛ  
ГРУПП»:

– Приказом Минстроя РФ от 26 декабря 2017 года было снято ограничение на применение светодиодов в образовательных организациях. Запрет был связан с недостатком данных о влиянии светодиодного освещения на детский организм. Последние данные, полученные в этом направлении, показывают отсутствие негативного влияния излучения светодиодов на зрение детей от 7 лет. Исследования продолжатся, и технологии не стоя на месте, поэтому корректировки в сводах правил будут производиться и в дальнейшем. Снятие огра-

ничений позволяет производителям разрабатывать специальное оборудование для освещения образовательных учреждений. Самое главное в освещении – это качественное оборудование и грамотное проектирование.

Воспроизводимость параметров и характеристик светодиодных источников света являются очень важными показателями. Современные технологии производства ведущих фирм позволяют более тщательно отслеживать результат на каждом этапе, поэтому покупатель может быть уверен, что получит реальные характеристики, заявленные производителем.

Наша компания ответственно подходит к выбору комплектующих для оборудования, заботясь о здоровье детей. Светильник «GALAD Юниор LED» был разработан с учетом всех требований, предъявляемых к освещению образовательных учреждений – требуемая цветовая температура, высокая равномерность яркости выходного отверстия и энергоэффективность. Светильник получил положительное экспертное заключение ФГАУ «ННПЦЗД» Минздрава РФ.



**Антон Евстафьев,**  
технический  
директор  
ООО «Атон»:

– Последние изменения в законодательстве, скорее всего, вызовут ажиотаж на светодиодные светильники с пометкой «для школ». Многие производители будут спекулировать и играть словами, такими как: «рекомендовано для использования...», «одобрено...», «соответствует требованиям...». Мы придерживаемся мнения, что осветительные приборы всегда должны соответствовать действующим требованиям. И желательно, чтобы

эти требования были актуальными и технически грамотными.

Так как общеобразовательные учреждения – это бюджетные организации, закупки производятся либо по 44-ФЗ, либо по энергосервисному контракту. Этот путь определяет качество того, что поставляется в школы, где учатся наши дети, то есть самые недорогие светильники с самыми недорогими комплектующими.

Сегодня нормативная база не может четко описывать критерии. Наверное, все-таки начальной точкой корректировки нормативных актов должны быть требования потребителя, а не показатели, выдаваемые тем или другим прибором.

Качество полученных результатов освещения и экономии надо тщательно контролировать. По исследованию некоммерческих организаций, в 2016 году в средних школах у 30% учащихся есть проблемы со зрением. Причиной тому является не только постоянное использование гаджетов, но и плохое освещение в учебных классах. Также стоит уделить внимание экологической составляющей освещения – чем быстрее произойдет замена люминесцентных ламп, содержащих опасные для здоровья вещества, тем спокойнее будут себя чувствовать родители и преподаватели.



**Дмитрий Желтяков,**  
генеральный  
директор  
ООО «Эслайт»:

– Рынок светодиодной продукции испытывает уверенный рост. По оценкам специалистов, в сегменте уличного освещения переход на светодиодные светильники произведен в 10% общего объема российского рынка,

Нормативно-правовая коллизия привела к тому, что Роспотребнадзору приходилось писать соответствующие разъяснения в Правительство РФ и в свои региональные отделения, где со ссылкой на СанПиН по школам указывать, что применение светодиодных светильников в школах допустимо.

Теперь оба СП – СП 251.1325800.2016 и СП 256.1325800.2016 – содержат отсыл к факторному СП 52.13330 в части параметров источников света и к санитарным нормам в части разрешения о допуске светодиодов, то есть со вступлением новелл в действие в школах светодиодные источники света будут разрешены при выполнении определенных технических характеристик.

Стоит подчеркнуть, что решение Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России, выработанное при содействии Министерства энергетики и НИИ строительной физики, также существенно облегчает внесение изменений в нормативы с учетом модернизируемых санитарных нормативов, которые необходимо обновлять и детализировать в зависимости от типов и функционала помещений, развития технологий освещения и знаний о его влиянии на организм и окружающую среду.

Кроме этого введение в действие обновленных нормативов значительно упростит взаимодействие с проектировщиками и Главгосэкспертизой.

В завершение отметим, что на утверждении вышеуказанных нормативов изменения не закончатся: необходимо довести наведение порядка в сводах правил и санитарных нормах и правилах до логического конца, когда противоречий и закрытых для внедрения светодиодов зон не останется, ведь пока закрытыми для внедрения светодиодного освещения остаются дошкольные учреждения и больницы.

а в области освещения общественных помещений – в 5%. Есть серьезные предпосылки для роста отрасли в ближайшие 5-7 лет.

В области производства светодиодов технологические новшества направлены, в основном, на повышение эффективности. На данный момент у ведущих мировых производителей существуют лабораторные образцы со светоотдачей до 260 Лм/Вт! Для сравнения: светоотдача лампы накаливания – 10-15 Лм/Вт, люминесцентной лампы – 40-50 Лм/Вт, натриевой лампы – 90-100 Лм/Вт. Мы в своем производстве используем светодиоды до 205 Лм/Вт.

В 2009 году вступил в силу Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности». Начиная с этого момента наше законодательство поступательно движется в сторону вывода из оборота неэффективных источников света. Сегодня наиболее реальной альтернативой этим источникам света являются светильники на основе светодиодов, обладающие высокой светоотдачей и сроком службы до 10-12 лет. Нормативные акты, запрещающие использование ламп накаливания и люминесцентных ламп, безусловно, стимулируют развитие производства светодиодных светильников в нашей стране.

Одной из основных проблем, которую предстоит решить в ближайшем будущем, является защита российского рынка от низкокачественных светильников китайского производства. Требуется на законодательном уровне установить более жесткие требования к качественным характеристикам осветительных приборов, разрешенных к использованию в государственных учреждениях, а также установить ответственность органов сертификации за выдачу «липовых» сертификатов.



Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков

# BIM-бум

**Михаил Добрецов** / В России, как обычно, «долго запрягали» с освоением BIM-технологий, но теперь, наконец, «быстро поехали». Во всяком случае, ряд экспертов, принявших участие в VI Международной конференции «BIM на практике», охарактеризовал происходящее в этой сфере словом «бум».

Организатором форума традиционно выступила компания ПСС ГРАЙТЕК, при поддержке девелопера Vonava. В конференции приняли участие специалисты из разных регионов России, а также из Великобритании, Франции, Литвы, Украины. Кроме того, была организована интернет-трансляция для заинтересованных лиц со всего мира. Информационным партнером форума стала газета «Строительный Еженедельник».

## Мегаглобальный тренд

«Цифровизация – это мегаглобальный тренд, охватывающий все стороны нашей жизни. Вне его современные реалии представить себе просто невозможно», – с такого заявления начал свое приветствие заместитель директора по развитию в России компании Vonava Александр Бойцов.

Эту позицию полностью разделяет генеральный директор ПСС ГРАЙТЕК Алексей Кукин. «Вопрос, использовать BIM-технологии или нет, уже не стоит; актуален другой – как их использовать наиболее эффективно», – уверен он. По словам эксперта, цифровые технологии прочно вошли в жизнь строительной отрасли. «Сегодня невозможно представить себе реализацию какого-либо крупного архитектурного или инфраструктурного проекта, в котором не были бы задействованы те или иные BIM-решения», – подчеркнул он.

Комплексное использование BIM-технологий на всех этапах реализации проекта может увеличить его доходность на 20-28%, рассказал Александр Бойцов,

сославшись на данные исследования международной компании McKinsey. Они свидетельствуют также о прямой зависимости экономической эффективности проектов от уровня их цифровизации.

«В строительной отрасли информационные технологии пока задействованы сравнительно слабо. Соответственно, те компании, которые раньше других перейдут на современные BIM-решения, получат огромное конкурентное преимущество. Использование BIM на отдельных этапах реализации проекта дает сравнительно

## Комплексное использование BIM-технологий на всех этапах реализации проекта может увеличить его доходность на 20-28%

небольшой экономический эффект, но комплексный подход дает очень серьезный рост доходности», – отметил Александр Бойцов.

## В мире

Крейг Гаррет (Craig Garrett) и Ален Ваха (Alain Waha) из компании BuroHappold Engineering (Великобритания) на примерах проектов, в реализации которых они участвовали, рассказали о том, как менялись возможности BIM-технологий на протяжении времени. Это «Лувр Абу-Даби» (ОАЭ, начало реализации – 2008 год), «Город Мечты» (City of Dreams, Макао, Китай, 2014 год) и «Музей Будущего» (Дубай, ОАЭ, 2016 год).

Говоря о реализации этих проектов, докладчики наглядно продемонстрировали взрывной рост возможностей, которые предлагает информационное моделирование. «С каждым годом мы выявляем все новые области использования BIM. И процесс этот только начался», – убежден Ален Ваха. «Нынешний уровень применения цифрового моделирования превосходит наши самые смелые мечты 5-7-летней давности. А перспективы в будущем мы сейчас просто не можем себе представить», – поддерживает его Крейг Гаррет.

Оливер Куше (Olivier Cuchet), директор BIM-департамента VINCI Grands Projets (Франция) отметил, что BIM-технологии очень эффективны при реализации проектов по реконструкции. В качестве примера он привел модернизацию международного аэропорта Сантьяго в Чили, а также пятизвездочного отеля Mandarin Oriental London.

«Создание цифровой модели уже существующих объектов позволяет учесть все имеющиеся конструкции, предусмотреть все, что нужно реконструировать, и увязать это с новым строительством. Особенно важно, что такая технология позволяет реализовать проект, не останавливая работу реконструируемых объектов», – подчеркнул эксперт.

## В России

По словам руководителя отдела перспективных проработок ГК «А101» Ильи Горулёва, BIM-технологии незаменимы при типизации проектных решений, особенно в ходе реализации проектов комплексного освоения территорий. Он рассказал о внедрении цифрового моделирования при реализации проекта жилого квартала «Скандинавия» на территории 300 га в Москве. По словам эксперта, повторное использование проектных решений, при применении BIM-технологий, дает возможность сэкономить до 80%. Срок проектирования можно снизить на 30%, количество проектных ошибок – на 80%.

«Сейчас мы реализуем пилотный проект для самого важного для нас продукта – жилья. Одна из главных целей «пилота» – создать базу семейств (условную библиотеку материалов и конструкций) и шаблонов, которая автоматизирует большинство рутинных процессов, даст архитекторам набор элементов, которые можно компоновать», – рассказал Илья Горулёв. Полностью перейти на проектирование с помощью BIM-технологий ГК «А101» планирует до конца 2020 года – к этому времени она получит набор лучших проектных и технических решений, которые сформируют общую базу знаний для будущих проектов.

Использование BIM-технологий позволяет повысить эффективность продаж, отмечает Александр Бойцов, оценивая опыт, нарабатанный на ЖК Gröna Lund, который возводится во Всеволожске (Ленобласть). По его словам, наличие информационной модели позволяет легко визуализировать как планы квартир, так и, например, варианты их отделки и меблировки, предлагаемые застройщиком. «Клиентам можно предложить сделать виртуальный тур по объекту, выбрать квартиру и даже обстановку. Такие возможности очень важны для потенциальных покупателей», – рассказывает эксперт. Кроме того, любые данные о бронировании или продаже квартир, запуске акций и прочем сразу попадают в информационную систему.

«Интересен и еще один нюанс. Как известно, требования 214-ФЗ оставляют за покупателями квартир право оценить, насколько передаваемая застройщиком квартира соответствует той, что указана в договоре долевого участия. И какие-то отличия нередко приводят к недовольству граждан и даже судебным разбирательствам. Избежать этого тоже позволяет использование BIM-технологий. И покупатель будет лучше представлять, что он покупает, и у застройщика будет визуальное подтверждение объекта продажи. В результате количество претензий по «начинке» квартир снижается в 2,5 раза», – рассказал Александр Бойцов.

## мнение



**Константин Биктимиров, технический директор ПСС ГРАЙТЕК:**

– Не случайно в названии конференции, которую мы проводим уже шестой раз, звучит слово «практика».

Нам хотелось бы рассказывать о BIM-технологиях не «в теории», а на конкретных примерах их использования. Сейчас в России бум информационных технологий. Обычно такие процессы сопровождаются завышенными ожиданиями. Между тем, компании, которые начинают использовать информационное моделирование, должны понимать, что это не волшебная палочка, которая сразу все меняет. Для того, чтобы добиться действительно серьезного эффекта, нужно приложить серьезные усилия, постепенно нарабатывать опыт использования BIM-технологий, понять, как они работают, научиться комплексно их применять. На это нужно время и целенаправленный труд. Зато когда все эти этапы шаг за шагом будут пройдены, тогда эффективность цифрового моделирования будет очевидна.



**Ален Ваха (Alain Waha), Global Head of BIM, Digital Transformation, компания BuroHappold Engineering (Великобритания):**

– Роль государственного стимулирования использования современных технологий достаточно велика.

Например, Великобритания сейчас является одним из лидеров по применению BIM-технологий. При этом значительную роль в этом сыграли решения на государственном уровне. Многие архитектурные и проектные бюро не спешили переходить на информационное моделирование, предпочитая работать по старинке. Между тем, власти были озабочены тем, что в сфере строительства нет роста эффективности производства. Тогда в 2011 году было принято решение, что с 2016 года все объекты, финансирование строительства которых на 50% осуществляется за счет средств государства, – а это, в частности, социальная инфраструктура (школы, больницы, тюрьмы и др.) и дорожно-транспортная сеть, – должны проектироваться с использованием BIM. Это дало мощный толчок распространению таких технологий в стране.

# Алексей Семенов: «Информационное моделирование стало мейнстримом»

**Лев Касов** / Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ) уделяет все больше внимания обучению современным технологиям, среди которых одной из важнейших стала технология BIM (Building Information Modeling – информационное моделирование здания). О работе вуза в этом направлении «Строительному Еженедельнику» рассказал заведующий кафедрой информационных технологий СПбГАСУ к. т. н. Алексей Семенов. ➔

– **Алексей Александрович, почему BIM-технологии стали предметом столь пристального внимания в СПбГАСУ?**

– Сегодня интерес к BIM – это общемировая тенденция. Можно сказать, мейнстрим. В Европе, Азии и США эти технологии развиваются и применяются уже довольно давно. Теперь в процесс включилась и Россия, своеобразным толчком для чего стало распоряжение Правительства РФ, согласно которому к 2020 году BIM-технологии должны охватить не только проектирование, но и многие процессы при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости. Таким образом, в ближайшие годы развитие информационного моделирования станет важнейшим фактором развития строительной отрасли.

Немаловажен и тот факт, что растет запрос на специалистов в этой сфере со стороны девелоперов. Отчасти это обусловлено интересом к новинке, но самые «продвинутые» компании интересуются уже и практической стороной вопроса: готовим ли мы таких специалистов и насколько они способны к практической работе. Многие уже поняли, что будущее – за BIM, и чтобы сохранить позиции на рынке, эти технологии нужно начинать применять уже сейчас. Привлечение квалифицированных кадров в этой области становится конкурентным преимуществом.

Кроме того, предполагается, что в ближайшем будущем весь госзаказ по проектированию будет приниматься исключительно в виде цифровых моделей. Так что, если компания хочет работать по госзаказу, она просто вынуждена будет перейти на BIM-технологии. Ну и, наконец, никто не отменял основной фактор, который,



Фото: Никита Юрченко

собственно, и привел к их широкому распространению: они ускоряют производственные процессы, снижают затраты, сокращают количество ошибок. То есть, попросту говоря, информационное моделирование экономически выгодно тем, кто его использует.

– **Что делается в СПбГАСУ для развития этой темы?**

– В университете реализуется целый комплекс мероприятий по привлечению к BIM внимания как студентов, так и специалистов отрасли в целом. Прежде всего, идет постоянная работа в этом направлении. Проводятся курсы повышения квалификации преподавателей. Для студентов проходят лекции приглашенных экспертов, представителей компаний, которые

могут поделиться практическим опытом работы в этой сфере. Разработчики специализированного программного обеспечения дают мастер-классы. Недавно состоялся BIM-Чемпионат СПбГАСУ. В будущем на базе кафедры информационных технологий планируется создать экспериментальную BIM-лабораторию.

А на прошлой неделе наш вуз провел Всероссийскую научно-практическую конференцию «BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры». Она стала для нас важным событием и собрала большое число участников из разных регионов России, а также из-за границы (в частности, из Финляндии и Саудовской Аравии). BIM-технологии решают очень много разнообразных задач по самым различным направлениям. И это нашло отраже-

ние в прозвучавших выступлениях. Они касались вопросов энергоэффективности, возведения транспортных объектов, компьютерного моделирования исторических зданий, подготовки сметной документации, обеспечения инвестиционной безопасности в строительстве и т. д. Таким образом, была представлена объемная картина использования BIM, имеющихся проблем и стоящих перед отраслью задач. К конференции университетом был издан сборник докладов, который мы планируем разместить на нашем сайте.

– **На Ваш взгляд, какие практические последствия будет иметь мероприятие – как для СПбГАСУ, так и для развития BIM-технологий?**

– Для нас очень важно то, что были налажены плодотворные контакты с участниками процесса со всей страны, что создает базу для обмена опытом, наработками в этой сфере. Мы рассчитываем на развитие сотрудничества и в будущем.

С другой стороны, мероприятие можно рассматривать как просветительское. Среди посетителей было немало представителей компаний, которые слышали о BIM-технологиях, но имели о них довольно смутное представление. Уверен, что после нашей конференции интерес к информационному моделированию и его использованию у петербургских (и не только) строителей вырастет.

Также большой интерес конференция вызвала у студентов, причем не только из СПбГАСУ, но и других вузов. А ведь уже через несколько лет эти люди, взявшиеся за освоение передовых современных технологий, придут на работу в компании, где будут применять их на практике, что в целом простимулирует развитие отрасли.

## К BIM-рекордам!

**Лев Касов** / С 22 по 24 марта 2018 года на базе проектного офиса СПбГАСУ «Умный город» состоялся первый BIM-Чемпионат. Шесть команд-участниц соревновались в выполнении практического задания в сфере информационного моделирования зданий. Соревнования вызвали у студентов огромный интерес.

Учитывая все возрастающую актуальность развития BIM-тематики, руководство вуза приняло решение о проведении первого BIM-Чемпионата СПбГАСУ – 2018. Его своеобразным предшественником стал пилотный проект студентов архитекторов и факультета инженерной экологии и городского хозяйства, показавший высокий уровень интереса студентов к этой тематике. «Было принято решение

провести состязания в условиях, максимально приближенных к «боевым», – рассказывает заведующий кафедрой механики СПбГАСУ Александр Черных. – Перед командами была поставлена задача выполнить конкретное задание, выбранное проектным бюро АОСГ, в рамках восьмичасового рабочего дня в трехдневный срок». По его словам, интерес студентов к мероприятию оказался очень высоким. Было сформировано шесть команд, участники которых выбрали различные специализации в рамках решения поставленной задачи. После трех дней напряженной работы профессиональное жюри подвело итоги состязаний. I место заняла команда Dream BIM Team (капитан Д. Щеглов, IT А. Сазанова, архитектор М. Лулева, конструктор В. Лакеев, водо-

снабжение и водоотведение (ВВ) Д. Деньгаев); II место – команда Number one (капитан / архитектор П. Тетеряев, IT В. Могилина, конструктор А. Гарипов, отопление и вентиляция (ОВ) В. Бардадым, ВВ Ю. Маркин); III место – команда Imhogroup (капитан В. Ягнышева, IT В. Смольский, конструктор Д. Нижегородцев, ОВ Ф. Колбасов, ВВ К. Хворостинская). Также были отмечены жюри участники в личных номинациях: «Лучший архитектор» – В. Ягнышева; «Лучший конструктор» – А. Гарипов; «Лучший инженер ОВ» – Е. Сайфуллина; «Лучший инженер ВВ» – Д. Деньгаев; «Лучший инженер IT» – А. Сазанова. «Надо отметить, что не только победители, но и все команды-участницы, по оценке экспертов, работавших в жюри, продемонстрировали очень хорошие

результаты», – подчеркивает Александр Черных. По «горячим следам», сразу после BIM-Чемпионата, был проведен опрос студентов, который показал высокую степень их заинтересованности в участии в подобных соревнованиях. В частности, 100% респондентов понравилось мероприятие; 90% изъявили желание участвовать в проектах «Умный город».

По словам Александра Черных, организаторам поступил ряд интересных предложений (в частности, по способу формирования команд), которые будут использованы при организации аналогичных мероприятий в будущем. «Тема BIM-технологий сегодня очень актуальна, интерес к ней со стороны студентов весьма велик, так что этот BIM-Чемпионат последним

не будет. Пока идет еще «обкатка», поиск оптимальных форм, возможно, в перспективе соревнования станут межвузовскими. Пока что-то говорить рано, но интерес есть, и это радует и дает основания полагать, что отрасль получит квалифицированных специалистов по информационному моделированию», – резюмировал он.

### мнение



**Александр Черных, заведующий кафедрой механики СПбГАСУ, д. т. н., профессор, научный руководитель проектного офиса СПбГАСУ «Умный город»:**

– Очень хорошо, что интерес к BIM-Чемпионату СПбГАСУ проявили представители городского правительства, строительного комплекса, проектные организации. Для нас важно, чтобы они видели, что мы растим молодых специалистов, уже готовых на практике решать сложные задачи, в том числе и в сфере цифрового моделирования. Это создает базу для того, чтобы компании присматривали себе будущих сотрудников еще до окончания теми вуза, а ребята уже на третьем-четвертом курсе видели перспективы своего трудоустройства. Главное, с точки зрения организаторов образовательного процесса, – это снизить период адаптации наших специалистов на производстве.

# Паркинг на обочине

**Дарья Литвинова** / Рынок жилья в прошлом году претерпел такой объем законодательных новаций, касающихся перспектив долевого строительства, что парковочные проблемы отошли на второй план. Вместе с тем, не урегулированные до сих пор вопросы функционирования парковок как самостоятельного объекта недвижимости несут застройщикам убытки и грозят судебными разбирательствами. ➔

В рамках Ярмарки недвижимости 30 марта текущего года «Строительный Еженедельник» организовал круглый стол «Паркинг – как объект недвижимости и инвестиций». Деловыми партнерами мероприятия выступили ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» и компания Ассоциация развития парковочного пространства.

В прошлом году на Ярмарке наше издание организовало мероприятие на аналогичную тему, дискуссия вызвала большой интерес у экспертов рынка. Многие из поставленных тогда вопросов ожидали пояснений от федеральных законодателей, требовали наработки практики правоприменения.

Участники нынешнего круглого стола обменялись мнениями о том, какие качественные изменения в регистрации машино-места как самостоятельного объекта недвижимости произошли за истекший год.

## Регистрация без схем

Напомним, с 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 315-ФЗ от 3 июля 2016 года «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым машино-места – части зданий, сооружений – являются самостоятельными объектами права. Ранее машино-место не являлось самостоятельным объектом, теперь же оно стало предметом договоров купли-продажи, дарения, аренды, залога, может отчуждаться посторонним лицам без отказа иных собственников машино-мест от преимущественного права покупки. Владельцы общей долевой собственности могут выделить машино-места в натуре, установить их границы и внести сведения в ЕГРН. Однако в вопросе регистрации машино-мест оставалось много неясного.

Помощник руководителя управления Росреестра по Ленинградской области Нелли Абайдуллина рассказала о практических вопросах, касающихся учета и регистрации машино-мест: «Требования к техпланам урегулированы Приказом Минэкономразвития РФ № 953. Несоответствие документации этим требованиям приводит к приостановлению учетно-регистрационных действий. Это разного рода погрешности: неуказание каких-либо характеристик объектов недвижимости, нарушение порядка уведомления иных собственников (в случае, если количество парковочных мест составляет 20 и более) и др. Если собственник решил выделить «в натуре» такой объект – провести общее собрание по причине многочисленности собственников не всегда представляется возможным. Законодатель прописал, что в таком случае извещение собственников проводится путем размещения информации на электронном информационном ресурсе».

Нелли Абайдуллина перечислила документы, необходимые для регистрации машино-места как отдельного объекта недвижимости: заявление, доверенность (если интересы собственников представляет иное лицо), техплан машино-места и решение общего собрания (либо соглашение собственников).



«Законодатель также определил порядок пользования местами общего пользования, который даже после выдела «в натуре» конкретного машино-места остается тем же самым» – отметила Нелли Абайдуллина.

Также представитель управления Росреестра по Ленинградской области прокомментировала вопрос – подлежит ли сделка по продаже машино-места обязательному нотариальному удостоверению: «Позиция законодателя однозначна: машино-место приравнивается к нежилым помещениям, поэтому такие сделки обязательно нотариальному удостоверению не подлежат».

Представители ГУП «ГУИОН», выступая в прошлом году на круглом столе «Строительного Еженедельника» о регистрации паркингов, сетовали на отсутствие разработанной Росреестром XML-схемы, необходимой для осуществления подачи документов в органы учета и регистрации. По словам Нурланы Прокопенко, руководителя управления кадастровых работ и информационного взаимодействия ГУП «ГУИОН», спустя год в этом отношении мало что изменилось – XML-схема не введена: «Необходимо представлять

XML-схему технического плана нежилого помещения с указанием в разделе «Характеристики объекта недвижимости» параметров соответствующего машино-места; при этом приходится руководствоваться письмами Минэкономразвития и Росреестра, которые носят рекомендательный характер. Так как Технический план изготавливается на совершенно иной вид объекта недвижимости (нежилое помещение), приходится вносить массу дополнительных сведений, дополнять техпланом на каждое машино-место в формате pdf для определения необходимых параметров (расстояний между характерными точками, от специальных меток и т. д.)».

Как рассказала Нелли Абайдуллина, Управление Росреестра по Ленинградской области является территориальным органом Росреестра, функции по выработке, разъяснению норм действующего законодательства, а также практике его применения не осуществляет. Управление Росреестра по Ленинградской области работает во взаимодействии с центральным аппаратом Росреестра. Разработка XML-схемы находится не в ведении управления Росреестра по Ленинградской области.

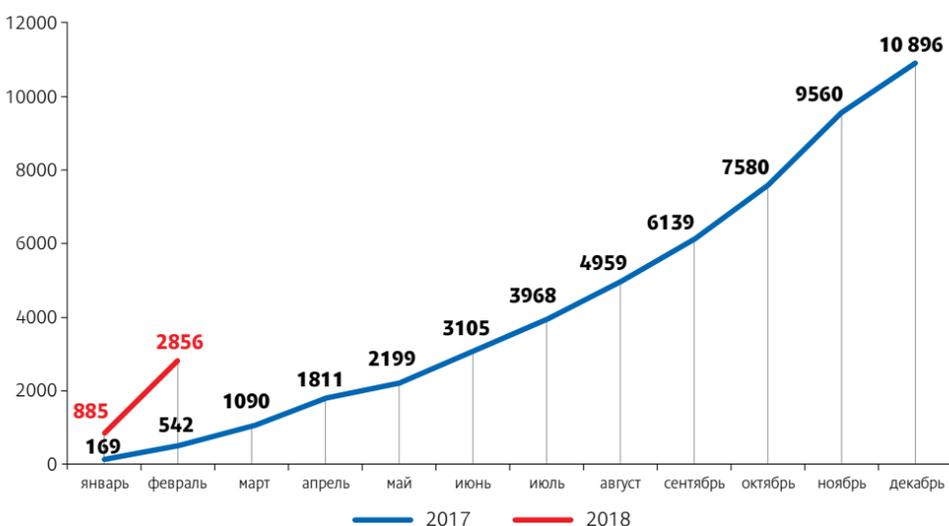
Статистическими данными по регистрации машино-мест на территории Ленинградской области на момент изложения материала представитель не располагал.

## Истина в цене

Начиная с 2017 года специалистами Регионального управления геодезии и кадастра (РУГК) были поставлены на кадастровый учет уже порядка 3 тыс. машино-мест. Роман Парыгин, генеральный директор ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра», отметил, что в большинстве случаев оспаривания кадастровой стоимости машино-мест принято решение в сторону ее значительного снижения: «Оспорить кадастровую стоимость удается на 60-70%, что позволяет собственнику значительно сэкономить на налогах. Дело в том, что кадастровая стоимость в построенных многоквартирных домах обычно сильно завышена, поскольку применяется массовый метод расчета: кадастровая стоимость паркингов рассчитывается как среднее значение кадастровой стоимости квартир в доме». По мнению г-на Парыгина, кадастровая стоимость машино-места может быть успешно оспорена, собственникам паркинга нужно лишь объединиться и подать совместное заявление через ТСЖ. «Документы, которые должен предоставить заказчик, – это нотариально заверенные правоустанавливающие документы на долю в этом паркинге и доверенность на исполнителя», – перечислил эксперт.

Роман Парыгин также рассказал об основных этапах регистрации машино-мест и определении их границ: «Границы машино-места определяются проектной документацией, обозначаются путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки лицом, осуществляющим строительство и эксплуатацию здания, либо самим владельцем машино-места. Минимально допустимые размеры одного машино-места установлены в размере 5,3 x 2,5 м, а максимально допустимые – 6,2 x 3,6 м (Приказ Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 года № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места»)».

**Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Российской Федерации накопленным итогом в 2017–2018 гг.**



Источник: <https://erzrf.ru>



**Дарья Литвинова,**  
главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



**Светлана Денисова,** начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»



**Ольга Степанова,** управляющая проектами «Новое строительство» АН «Итака»



**Роман Парыгин,** генеральный директор ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра»



**Ольга Козимянец,** директор по продажам ГК «Доверие»



**Сергей Коротков,** председатель правления Ассоциации развития парковочного пространства



**Нелли Абайдуллина,** помощник руководителя Управления Росреестра по Ленинградской области



**Нурлана Прокопенко,** руководитель Управления кадастровых работ и информационного взаимодействия ГУП «ГУИОН»



На вновь возводимых объектах недвижимости (отдельно стоящий паркинг или МКД) кадастровый учет машино-мест проходит в два этапа, сообщил Роман Парыгин: «Сначала после ввода объекта в эксплуатацию производится кадастровый учет машино-мест на основании технического плана всех помещений, а затем – проводится регистрация права на основании ДДУ либо регистрируется право собственности застройщика на конкретный объект недвижимости. На уже существующие объекты проводится единая процедура государственного кадастрового учета и регистрации права».

### Не до «пустяков»

Законодатели, устанавливая новый статус машино-места, стремились к устранению ограничений, связанных с функционированием паркингов на рынке недвижимости, а на деле – добавили сложностей. «Законодательство о паркингах изобилует пробелами, само кадастрирование проблемно, – считает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». – До сих пор не существует подзаконных актов, которые делают процедуру регистрации машино-мест однозначной и унифицированной. Так, вопросы вызывают определенные законом параметры машино-места, которое можно использовать и для хранения прицепов, и миникаров. Подвис и вопрос содержания общего имущества в паркинге. Застройщики работают до первого судебного разбирательства, в ходе которого суд решит, обязан ли собственник машино-места содержать общее имущество или нет».

По мнению Светланы Денисовой, рынок жилья в прошлом году претерпел такой объем законодательных новаций, касающихся будущего долевого строительства, что парковочные проблемы сместились на периферию внимания законодателей, но вместе с тем для Петербурга дефицит парковок – далеко не второстепенная проблема.

«В сегменте эконом-класса реализация парковочных мест идет туго. Кадастровая оценка таких объектов очень высока, а за этим следуют и высокие налоги, – делится наблюдениями Светлана Денисова. – В таком чувствительном для дополнительных трат сегменте, как эконом-класс, – это однозначный аргумент не в пользу покупки машино-места. Если мы добавим сюда ограниченное количество программ для паркингов, существующих на рынке ипотечного кредитования (в Петербурге действуют только две таких программы – Банка «Санкт-Петербург» и «Сургутнефтегазбанка»), высокие ставки по таким кредитам и в принципе ограниченную платежеспособность приобретателей жилья эконом-класса, станет понятно, почему даже после введения в эксплуатацию объектов у многих застройщиков паркинги остаются нераспроданными. Людям просто не до пустяков».

По мнению Ольги Степановой, управляющей проектами «Новое строительство» АН «Итака», изменение статуса машино-места в законодательстве не привело к увеличению покупательского интереса на такие объекты: «В агентстве недвижимости «Итака» ежемесячно в среднем проходит около 60 сделок по продаже квартир, из них только 3-4 сделки по приобретению паркингов. Хотя в этом отчасти есть и вина самих застройщиков – многие из них пока не сформировали предложение для паркинга как самостоятельного продукта, а не дополнения к квартире. При этом, действительно, покупатели эконом-жилья не готовы к таким тратам, особенно в тех жилых комплексах, где есть возможность свободного въезда во двор и парковки автомобиля на придомовой территории».

По словам Ольги Козимянец, директора по продажам ГК «Доверие», если раньше паркинг считался качественной характеристикой, отличающей высокий класс объекта, то сегодня это необходимая опция комфорта, которая закладывается и при проектировании жилых комплексов невысокого класса. «Для застройщика

машино-места не генерируют основной поток денежных средств, и возведение паркинга, особенно подземного, – «золотые» затраты для строительной компании. Цена машино-места часто устанавливается чуть выше себестоимости. Стоимость парковочного места в зависимости от класса объекта и вида паркинга варьируется в среднем от 400 тыс. рублей до 3,5 млн рублей», – рассказала Ольга Козимянец.

В целях стимулирования спроса на паркинги застройщики разрабатывают различные акции и программы, говорит Ольга Козимянец: «Акция «Паркинг в подарок» обычно позиционируется как пакетное предложение и привязана к определенному типу квартир – как правило, крупногабаритным. Также компании начинают использовать дополнительные скидки, беспроцентные рассрочки, снижать размер первоначального взноса на покупку паркинга. Некоторые застройщики прибегают к таким акциям как «Тест-драйв машино-места», когда покупателю предлагают взять в аренду парковочное место, а затем, привыкнув к комфорту, он может принять решение о выкупе парковочного места в личное пользование».

### Отстоять права

Сергей Коротков, председатель правления НП «Ассоциация развития парковочного пространства», акцентировал внимание участников круглого стола на том, что парковки – это социально значимый сегмент экономики, и призвал к совместной работе по восполнению законодательных пробелов в этой сфере. «Год назад произошли революционные изменения в законодательстве, касающемся паркингов, но на практике оказалось все не просто. Именно в это время мы создали Ассоциацию развития парковочного пространства, и сегодня мы объединяем уже десятки юридических и физических лиц, которые столкнулись с разными проблемами в области развития парковочных пространств, – рассказал Сергей Коротков. –

Наш город задыхается в пробках; и жилые районы, и деловой центр города не обеспечены в должной мере парковочными пространствами. Программа платных парковочных мест в центре Петербурга практически провалена. Эта проблема требует системного решения. По собственной инициативе специалисты нашей Ассоциации готовят комплексную программу развития парковочных пространств в Петербурге. Вместе с тем, паркинги, несмотря на законодательные проблемы, остаются весьма перспективным сегментом инвестиций. Однако законодательный вакуум заставляет сегодня собственников паркингов (как физических, так и юридических лиц) в одиночку защищать свои права в суде. Мы предлагаем объединить усилия. И более подробно о наших наработках мы расскажем на круглом столе, который планируем организовать вместе с газетой «Строительный Еженедельник» в ближайшее время».

### Кстати

Согласно данным Росреестра, количество регистраций права собственности на машино-места неуклонно растет и скоро достигнет 2 тыс. в месяц (см. график). По данным Росреестра, за два месяца 2018 года в России зарегистрировано 2856 права собственности на машино-места. Количество зарегистрированных с начала года прав на машино-места оказалось в четыре раза больше, чем за аналогичный период 2017 года. За февраль 2018 года в РФ зарегистрировано 1971 право собственности на машино-места. Это на 122,7% больше, чем в январе (885 прав), и на 47,5% – чем в декабре прошлого года, когда было зарегистрировано 1336 прав.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru))



Видеоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru))



**Строительный**  
Экономь время!  
Читай качественную прессу!

16+

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

тел. 605-00-50 e-mail: [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)

*Не забыть поздравить с Днем рождения!*

- 9 апреля**  
Зарубин Михаил Константинович, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»
- 10 апреля**  
Бондарчук Андрей Сергеевич, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга
- 11 апреля**  
Кудрявцева Елена Львовна, директор НП СПО «Строительный союз Калининградской области»
- 12 апреля**  
Голубева Мария Владимировна, управляющий партнер ООО «Балтийский заказчик»
- 14 апреля**  
Каплан Лев Моисеевич, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой»

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**Строительный**

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал банкротом АО «Прайм Истейт».** В организации открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Данная информация опубликована на сайте «Единого федерального реестра сведений о банкротстве». «Прайм Истейт» – структура группы «Прайм». Девелоперский холдинг еще в начале 2002 года начал строить ЖК «Новая Скандинавия» в Выборгском районе Петербурга. Малоэтажный жилой квартал стал долгостроем. С апреля 2015 года жилой комплекс включен в реестр проблемных объектов Петербурга. Банкротством компаний группы «Прайм» занимается Сбербанк. Часть из них уже проходит процедуру банкротства. В начале марта этого года новым генеральным подрядчиком, взявшимся за достройку ЖК «Новая Скандинавия», стало ООО «Стройтехимпорт». Сообщалось, что компания планирует завершить строительство за счет собственных оборотных средств.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Дебетцентр» к ОАО «Мостостроительный трест № 6».** В его рамках истец взыскивал с ответчика 23,3 млн рублей. Данная сумма является задолженностью «Мостостроя № 6» перед субподрядной компанией «ЭнСиСи Роудс» при строительстве автомобильной дороги «Великий Новгород – Хутины» в 2015 году. Истцом проделанные работы оплачены не были, в связи с чем последовал иск. Позже по сессии право требования долга перешло к московской фирме «Дебетцентр». Напомним, «Мостострой № 6» – крупное петербургское дорожно-строительное предприятие. За более чем 70 летний срок работы оно построило почти 5,2 тыс. мостов и развязок. С середины 2015 года в компании началось банкротное производство. В судебном решении по данному делу подчеркивается: учитывая, что спорные работы были сданы после возбуждения процедуры банкротства, искивые требования истца подлежат рассмотрению в рамках настоящего иска, а не дела о банкротстве.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск городского Комитета имущественных отношений к ООО «Принцесса».** В его рамках структура Смольного истребовала из незаконного владения ответчиком участок земли в 2,6 тыс. кв. м на Витебском проспекте. Из материалов дела следует, что на участке напротив дома 53, корп. 1, лит. А, длительное время размещается автостоянка. По периметру она огорожена забором, снабжена контрольно-пропускным пунктом. Работа стоянки осуществляется от имени ООО «Принцесса». В октябре прошлого года Прокуратура Московского района провела проверку объекта. Было установлено, что у фирмы нет оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю для размещения автостоянки. Чуть позже к делу подключился КИО, который подал иск к ответчику, с требованием освободить городскую территорию. Иск городских чиновников удовлетворен. Ответчик на судебное заседание не явился, отзыв на исковое заявление не представил. Согласно принятому решению, «Принцесса» должна освободить участок в течение 30 дней.

# Проект из прошлого

**Максим Еланский /** Смольный не смог взыскать 450 млн рублей с проектировщика трамвайных сетей для «Группы ЛСР» в Красногвардейском районе. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск СПб ГКУ «Дирекция транспортного развития» к АО «ИнкомПроект». В его рамках структура Смольного пыталась взыскать с проектной организации 446 млн рублей.

Из судебного решения, выложенного на сайте «Электронное правосудие», следует, что городские власти в 2006 году заказали «ИнкомПроекту» проект развития транспортной инфраструктуры Красногвардейского района в локации Ладожского вокзала, в том числе с новым трамвайным сообщением. В 2013 году проект получил положительное заключение, включая представленную смету разработчика на строительство новых объектов.

Спустя два года чиновники нашли инвесторов строительства частной трамвайной сети от Ладожского вокзала в сторону Ржевки. Им стал консорциум из застройщиков «Группы ЛСР» и УК «Лидер». Возводить трамвайную сеть вызвалось ООО «ЛСР-Строй». Стоимость строительства оценивалась в 33,7 млрд рублей. Дирекция транспортного развития как заказчик предложила генподрядчику за основу взять проектную документацию «ИнкомПроекта». Чуть позже «ЛСР-Строй» в документации нашел неточности, требующие исправления. Сроки работ на площадке стали затягиваться. Подгонять строителей пришлось вице-губернатору Петербурга Игорю Албину, который грозился разорвать контракт. В итоге трамвайная сеть была запущена в эксплуатацию в марте этого года, а не в декабре 2017-го, как планировалось изначально.

Дирекция транспортного развития, ссылаясь на то, что стоимость строительства объекта увеличилась в результате допущенной в проектной документации ошибки, подала иск к «ИнкомПроекту», считая убытками для заказчика разницу между сметной стоимостью, определенной «ЛСР-Строй», и стоимостью, определенной проектировщиком.

Тем не менее, арбитраж пришел к выводу, что иск не может быть удовлетворен. Одна из основных причин – прошедший срок исковой давности.



Фото: Никита Крючков



Из-за неточностей в проектной документации затянулся запуск трамвая «Чижик»

сти. Проект был принят в 2013 году без замечаний, претензии к нему появились только в 2017-м. Кроме того, посчитал суд, истец не предоставил доказательств того, что увеличение сметной стоимости работ является убытком. Было отмечено, что корректировки в проектную документацию после замечаний «ЛСР-Строй» «ИнкомПроекту» выполнены на безвозмездной основе. Обновленную проектную документацию без проблем согласовало СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», а Дирекция транспортного развития воспользовалась результатом сделанной «ИнкомПроектом» разработки и согласования проектной документации объекта.

Эксперт МОУ «Город и транспорт» Владимир Валдин не удивлен, что по частной трамвайной сети в Красногвардейском районе идут судебные тяжбы. По его словам, проекты транспортной инфраструктуры специфичны. Тем более, если в них участвуют и чиновники,

и бизнес. «В целом, городская транспортная инфраструктура не является самодостаточной для получения прибыли. И даже нормально, когда проекты в ней номинально убыточны. Это относится и к ЗСД, и к трамваям, и к автобусам. Прибыль данных проектов заключается не в плате за проезд, а в том, насколько они сопутствуют развитию прилегающих к ним территорий», – подчеркивает специалист.

## КСТАТИ

Смольный объявил конкурс на создание трамвайного сообщения с Петергофом. Предполагаемому инвестору предстоит построить 20 км трамвайных путей до исторического пригорода Петербурга. Проект будет разбит на два этапа: сначала протянут шестикометровую ветку до Петергофского шоссе, затем от него до Петергофа. Стоимость оценивается в 14,4 млрд рублей.

## тендеры

➔ **АО «НИИ Морской теплотехники» объявило конкурс** на расширение и реконструкцию производственной площадки в Ломоносове. Подрядчику предстоит построить двухэтажный производственный корпус, в котором разместятся слесарно-механический и гальванический цеха с очистными сооружениями. Общая площадь здания составит 14,35 тыс. кв. м. Кроме того, согласно техзаданию, запланированы реконструкция котельной, строительство склада топлива для заправки опытных изделий, насосной станции пожаротушения, модернизация инженерных сетей, оборудование сетей электроснабжения и наружного освещения. Максимальная стоимость работ по контракту составляет 802,68 млн рублей. Заявки участников конкурса принимают до 20 апреля текущего года, электронный аукцион состоится 26 апреля. Проектом контракта

предусмотрено, что реконструкция должна завершиться до 31 мая 2020 года.

➔ **ГКУ «Городской центр управления парковками Петербурга» объявило конкурс** на строительство перехватывающей автостоянки на Тепловозной улице вблизи станции метро «Рыбацкое». На месте строительства паркинга ранее находился рынок, который, несмотря на недовольство общественности, был снесен по требованию городских чиновников в 2016 году. Автостоянка на 77 мест будет соответствовать стандартным требованиям: терминал автоматизированной оплаты, шлагбаум, стойки въезда-выезда и электронное табло для информирования о свободных местах. На территории стоянки появится также бесплатная велосипедная парковка. Начальная цена контракта составляет 32,8 млн рублей.

Конкурсные заявки будут принимать до 19 апреля 2018 года, электронный аукцион проведут 26 апреля. Работы по строительству должны быть выполнены в срок до 15 октября текущего года.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» ищет подрядчика** на завершение первой очереди строительства канализационного коллектора для отвода стоков с намывных территорий Васильевского острова от Шкиперского протока до Василеостровской насосной линии Центральной станции аэрации. По условиям технического задания, протяженность коллектора должна будет составить 4,9 км. Глубина залегания от 14,5 до 24,5 м. Начальная цена контракта, согласно сайту госзакупок, составляет 152,02 млн рублей. Заявки участников торгов принимаются до 20 апреля 2018 года, итоги будут подведены

3 мая. Победитель конкурса должен будет выполнить работы по госконтракту до конца мая 2019 года. Гарантийный срок по ним составит 5 лет.

➔ **МУП «Тепловые сети» города Гатчины выбрало подрядчика** строительства газовой котельной. Работы за 114,9 млн рублей выполнит АО «Теплоэнергомонтаж». Блочная модульная газовая котельная мощностью 32 МВт должна быть возведена на Рощинской улице до сентября 2018 года. Срок гарантии – 5 лет со дня подписания акта приемки в эксплуатацию законченного строительства объекта. Отметим, что согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона, он признан несостоявшимся, но поскольку заявка единственного участника соответствует требованиям конкурсной документации, договор будет заключен с ним.

**10 апреля отмечает День рождения Андрей Сергеевич Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга**

### Уважаемый Андрей Сергеевич!

Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!

Ваша работа в должности председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга снискала уважение коллег и партнеров. Результатом ее является бесперебойно функционирующий инженерно-энергетический комплекс нашего города. Особая признательность за активную работу Вашего Комитета и со строительным комплексом, благодаря которой быстрее возводятся новые объекты недвижимости.

Пусть достигнутые Вами сегодня цели станут уверенным шагом к новым свершениям! Желаю Вам крепкого здоровья, неугасающего интереса к жизни и к Вашей ответственной работе, отличного настроения!

*С уважением, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Л. В. Кулаков*

### Уважаемый Андрей Сергеевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Развитие энергетического комплекса – одно из перспективных и одновременно сложнейших направлений деятельности Правительства Санкт-Петербурга. Благодаря Вам и Вашей команде в городе реализуются многочисленные проекты в сфере развития объектов инженерной инфраструктуры. Мы видим, что возглавляемый Вами Комитет успешно и на высоком профессиональном уровне выполняет задачи, поставленные Губернатором и Правительством нашего города. Пусть Вам и впредь сопутствует удача и успех во всех делах и начинаниях! Крепкого здоровья, семейного счастья и благополучия!

*С уважением, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга С. В. Харлашкин*

### Уважаемый Андрей Сергеевич!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично примите искренние поздравления с Днем рождения!

Ваша плодотворная и целенаправленная деятельность на протяжении последних лет определяет вектор развития и совершенствования энергосистемы Петербурга. Под Вашим руководством эффективно реализуются проекты по надежному обеспечению необходимыми ресурсами. Желаю Вам дальнейшей созидательной работы на благо Санкт-Петербурга, приумножения достигнутого и реализации всех намеченных планов. Крепкого здоровья, прекрасного настроения, бодрости духа, благополучия и удачи!

*С уважением, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев*

**14 апреля отмечает День рождения Лев Моисеевич Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой», доктор экономических наук, заслуженный экономист РФ**

### Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите наши самые теплые поздравления с Днем рождения!

Позвольте выразить Вам глубокую признательность и благодарность за Вашу работу и за тот неоценимый вклад, который Вы внесли в развитие строительного комплекса Петербурга.

Ваш авторитет среди профессионального сообщества неоспорим. Вы стояли у истоков создания общественных организаций в строительстве и являетесь руководителем и идейным вдохновителем одного из крупнейших профессиональных объединений – Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, с которым активно сотрудничают органы власти.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья на долгие годы, успехов, удачи и верных единомышленников. Пусть никогда не иссякнут присущие Вам энергия, решительность и упорство в достижении цели, а каждый прожитый день будет значительным и успешным!

*С уважением, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Л. В. Кулаков*

### Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!

Ваш жизненный путь заслуживает искреннего уважения. Вы завоевали репутацию талантливого, профессионального управленца, энергичного и ответственного человека, всегда настроенного на поиск наилучших решений, направленных на развитие строительного комплекса. Вы являетесь инициатором обсуждения острых вопросов рынка в кругах профессиональной общественности и ведущим экспертом, мнение которого авторитетно для коллег. Ваша активная позиция уже многие годы помогает развитию в городе малого и среднего бизнеса.

Пусть Ваше любимое дело продолжает приносить удовольствие и вдохновлять на новые успехи, а рядом будут верные друзья и коллеги. Крепкого здоровья, счастья Вам и Вашим близким!

*С уважением, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга С. В. Харлашкин*

### Уважаемый Лев Моисеевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Примите пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, успеха в делах. Пусть Ваша мудрость и опыт всегда служат на благо нашего города, а коллеги и подчиненные будут Вам надежной опорой в работе.

*Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Евгений Ким*

В рамках выставок



**Международная выставка строительных и отделочных материалов**



**Международная выставка предметов интерьера и декора**



**Международная выставка оборудования для отопления, водоснабжения, вентиляции, кондиционирования и бассейнов**

**17–19 апреля 2018**

Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

**17 АПРЕЛЯ**



10:00–18:00

#### Конгресс по строительству IBC

- VI Съезд Строителей Северо-Запада
- Лидер-сессия: «Диалог бизнеса и власти. Цифровизация и переход на единую систему строительного комплекса»
- Тематический трек: «Передовые фасадные решения»
- Эксперт-сессия: «Пути решения вопросов качества бетона в строительстве»



14:00–18:00

#### Архитектурный форум ArchiSpace

Агломерация Петербурга: перспективы развития и сохранение идентичности. Лекционный блок

**18 АПРЕЛЯ**



10:00–15:00

#### Конгресс по строительству IBC

- Кейс-конференция: «Планируем, строим, эксплуатируем с BIM»
- Экспертная сессия: «Строительные материалы и механизмы внедрения новых технологий»
- Форсайт-сессия: «Город будущего: внедрение электротранспорта в мегаполисе — от проектирования до эксплуатации»



11:00–17:00

#### Архитектурный форум ArchiSpace

Агломерация Петербурга: перспективы развития и сохранение идентичности. Круглый стол

**19 АПРЕЛЯ**



10:30–18:00

#### Конференция для представителей торговых компаний Retail Expert

- Управление впечатлениями, или трансформация ритейла в сегменте предметов интерьера и декора
- Битва за покупателя в сегменте строительных и отделочных материалов

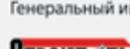
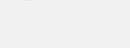


10:00–17:00

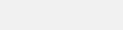
#### XXI Конференция «Здания высоких технологий»

- Семинар «Гостиничный комплекс». Обеспечение требуемых параметров микроклимата помещений различного функционального назначения
- Семинар «Информационное моделирование зданий (BIM)». Программное обеспечение для эффективного проектирования и расчетов инженерных систем зданий и сооружений
- Мастер-класс «Системы противодымной вентиляции»

Организаторы:



Developed by



Генеральный информационный партнер:



Для посещения мероприятий деловой программы получите электронный билет на любую из интересующих Вас выставок:

**worldbuild-spb.ru**  
**aquatherm-spb.com**  
**designdecor-expo.ru**

12+

Внимание: в программе возможны изменения.



## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

# УДОБНО ВСЁ



## 670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)



**ПОБЕДИТЕЛЬ  
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА  
«ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»**  
2015 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ**  
в общероссийском конкурсе проектов  
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
Благоустройства  
и Инфраструктуры**  
на премии Urban Awards 2011 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО  
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ  
ТЕРРИТОРИИ**  
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.

Заказчик. Застройщик. Инвестор.



# РАСПРОДАЖА КВАРТИР

В СВЯЗИ СО СДАЧЕЙ ДОМА

г. Санкт-Петербург,  Лесная

+7(911) 92-555-92

[www.flamingo.kapstroy-spb.ru](http://www.flamingo.kapstroy-spb.ru)