издается с 2002 года Nº 11 (865) 15 апреля 2019 года



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

















Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев на этой неделе планирует подписать постановление о критериях готовности объектов жилищного строительства, позволяющих достраивать их по долевой схеме после 1 июля. Руководство Минстроя РФ провело совещание с застройщиками в Смольном. (Подробнее на стр. 3) 🧿



СБОР И ТРАНСПОРТИРОВКА отходов

МЕХАНИЗИРОВАННАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИЙ

Группа компаний «МЕХУБОРКА»

Санкт-Петербург, Цветочная ул., д. 18 Тел.: (812) 677-3047, 677-3048, 921-6265, 921-6267 E-mail: andrey_mehuborka@mail.ru

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

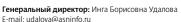
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12 Тел./факс +7 (812) 605-00-50. E-mail: info@asninfo.ru Интернет-портал: www.asninfo.ru











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, Ирина Журова, Мария Мельни Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44 Технический отдел: Олег Колмын E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Серафима Редуто

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 (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель Материалы, размещенные в рубриках «Поздравляем» «Точка зрения», «Технологии и материалы» «Строительный контроль», «Льву Каплану - 90 лет!» публикуются на правах рекламы

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски - по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово ул. Ломоносова, 113. Тираж - 9000 экземпляров . Заказ № 37

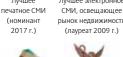
Подписано в печать по графику 12.04.2019 в 17:00



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА КАИССА





CREDO освещающее рос сийский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 2013, 2015 2016 гг.)

средство массовой информа ции, освещающее недвижимости (лауреат 2013 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР освещающее вопросы саморегулировани: (лауреат 2012. 2013.

2014 гг.)

золотой гвоздь

СМИ (номинант 2004, 2005

2006, 2007 гг.)

года

2017, 2018 rr.)

Лучшее специализировані



Цитата номера



Сергей Макаров, председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников Санкт-Петербурга:

«Ничто не уродует исторический фасад хуже, чем белые пластиковые окна и железные двери».

Подробности на стр. 5



Цифра номера

продаст в Буграх по поручению Группы ЦДС Российский аукционный дом в мае текущего года

Подробности на стр. 4



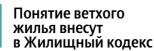
КОРОТКО

Регулирование



Минстрой сменил индексы

Минстрой России опубликовал рекомендуемую величину индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на II квартал текущего года. Документ размещен на сайте ведомства - minstroyrf.ru. В частности, по Петербургу прогнозный индекс сметной стоимости составит 7,59 при проведении СМР в многоквартирном кирпичном жилом доме, 6,56 - в панельном, 6.77 - в монолитном и т. д. Документом отмечается, что данные индексы разработаны с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.





Минстрой России подготовил поправки в Жилишный кодекс РФ, согласно которым в правовом документе появится понятие ветхого жилья.

Предполагается, что это упорядочит работу по ликвидации таких объектов. Отмечается, что в настоящее время дома с высоким уровнем износа, то есть, по сути, ветхие, могут быть исключены из программы капитального ремонта по решению региона.

В случае определения понятия ветхого жилья в Жилищном кодексе - ликвидация таких объектов может пойти быстрее

Петербургское заксоорание одобрило поправки в федеральный законопроект о реновации

Законодательное собрание Санкт-Петербурга в целом приняло постановление о принятии Федерального закона «О реновации жилищного фонда в РФ». Напомним, законопроект о реновации рассматривается в Государственной Думе РФ с прошлого года. Этот законопроект призван распространить московский опыт реновации застроенных территорий на всю Россию. Однако депутаты ЗакС Денис Четырбок, Оксана Дмитриева, Сергей Трохманенко,

Александр Ходосок и Андрей Васильев подготовили законопроект, который позволит властям субъектов РФ вести реновацию с учетом особенностей региона.

В частности, авторы законопроекта учли, что далеко не у всех субъектов РФ есть необходимые бюджетные средства, поэтому предложили привлекать к реновации бизнес. Согласно документу, проекты будут делиться на бюджетные и инвестиционные, причем последние могут реализоваться в рамках государственно-частного партнерства.

Планы

ГАТИ разрешила присоединить «Лахта Центр» к Приморскому шоссе



Разрешение от ГАТИ на проведение работ будет действовать по 15 июня 2020 года. За это время необходимо будет провести работы по примыканию делового комплекса к трассе

Работы по заказу Дирекции транспортного строительства будет проводить «АБЗ-Дорстрой». Компания в феврале этого года выиграла конкурс стоимостью 1,2 млрд рублей. В настоящее время подрядчик выполняет земляные работы, а также ведет усиление слабого основания насыпи земляного полотна в районе проектируемого кольцевого пересечения.

Беглов пообещал Петербургу построить 29 новых станций метро

Вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов на минувшеи неделе осмотрел строительство станций метро Фрунзенского радиуса.

В частности, действующий глава города посетил строящуюся станцию «Проспект Славы». Работы на объекте возобновились несколько дней назад. Александр Беглов сделал выводы, что она, а также «Дунайская» и «Шушары» смогут открыться к 1 сентября этого года. К 1 июля этого года, по его мнению, должно быть запущено рабочее движение на участке. Также Александр Беглов сообщил, что до 2032 года будет открыто 29 новых станций метро. На эти цели Смольный будет ежегодно тратить до 30 млрд рублей.

«Профистрой Северо-Запад» построит в Петербурге экопарк за 1 млрд рублей

ГКУ «Центр комплексного благоустройства» определило подрядчика строительства экопарка в Приморском районе города. Работы выполнит ООО «Профистрой Северо-Запад». Компания стала единственным участником конкурса. Изначальная цена контракта была определена в сумму 1,18 млрд рублей, организация его стоимость понизила до 1 млрд рублей. Завершить работы необходимо будет до 30 сентября 2021 года.

Согласно техническому заданию, парк должен расположиться северо-западнее пересечения улиц Камышовой и Яхтенной. Плошадь его составит 75 га. Территория будет сочетать лесопарковую зону, где будет максимально сохранен ландшафт, и парковую - оборудованную всем необходимым для отдыха.

При строительстве будут высажены почти 6 тыс. саженцев высокого качества: клены, ивы, сосны, лиственницы, ели, сирень и т. д. Проект парка был разработан в 2017 году компанией «Урбис-СПб».

Место размещения станции метро «Кудрово» определено

Власти Ленинградской области определили и зарезервировали землю под станцию метро «Кудрово».

Как сообщил на V Международном арктическом форуме «Арктика территория диалога» губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, станция «Кудрово» будет находиться у пересечения Мурманского шоссе и Кольцевой автомобильной дороги. Проектированием и строительством ее будет заниматься Петербург. Предполагается, что станция «подземки» появится в Кудрово в 2025 году.

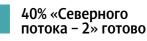
Полигон «Красный Бор» на федеральные деньги ликвидируют за 60 лет

Об этом стало известно на встрече вр. и. о. губернатора Петербурга Александра Беглова и Президента России Владимира Путина, состоявшейся на минувшей неделе в Смольном.

Предполагается, что полигон будет передан Министерству природных ресурсов, после чего в сотрудничестве с «Росатомом» в рамках программы «Чистая страна» будут

выделены деньги для его ликвидации. Так как «Красный Бор» особо сложный полигон, то полная рекультивация может занять срок до 60 лет.

Итоги





На минувшей неделе в Санкт-Петербурге на V Международном арктическом форуме «Арктика территория диалога» состоялась рабочая встреча председателя правления ПАО «Газпром» Алексея Миллера и Чрезвычайного и полномочного посла Франции в Российской Федерации Сильви Берманн.

На встрече отдельное внимание было уделено проекту «Северный поток - 2». Отмечено, что к настоящему времени по дну Балтийского моря уложено 978 км труб - 40% от общей протяженности газопровода.

Напомним, «Северный поток - 2» проект строительства газопровода мощностью 55 млрд куб. м газа в год из России в Германию по дну Балтийского моря.

Весь участок платной трассы М-11 будет открыт до 29 сентября

Скоростная трасса М-11 «Москва - Санкт-Петербург» в полном объеме будет открыта до 29 сентября этого года. Об этом сообщил первый замминистра транспорта РФ Иннокентий Алафинов в Совете Федерации на заседании по вопросам реализации комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры до 2024 года. По его словам, в настоящее время завершается строительство восьмого, самого сложного участка

Напомним, в октябре прошлого года сообщалось о переносе сроков ввода трассы на 2019 год из-за обнаружения на 663-м километре строящейся дороги предметов эпохи раннего железного века. Стоимость проезда по скоростной трассе М-11 составит около 2 тыс. рублей. В данную сумму проезд обойдется в будний день и при оплате наличными. Обладатели транспондеров будут иметь определенные скидки.

Подтвердить документально

Мария Мельникова / Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев на этой неделе планирует подписать постановление о критериях готовности объектов жилищного строительства, позволяющих достраивать их по долевой схеме после 1 июля. **೨**

1 июля 2019 года долевое строительство в России будет официально отменено. С этого дня жилье будет возводиться по новой финансовой схеме – при участии банков, с использованием эскроу-счетов. Однако федеральные власти намерены сохранить «окно возможностей» для проектов, реализация которых уже началась.

Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев отметил: несмотря на то, что документ еще не утвержден, прописанные в нем критерии секретом не являются. Последняя редакция этого постановления появилась 1 апреля. Согласно документу, по старым правилам можно будет завершить проекты, готовность которых к 1 июля будет превышать 30%, а количество заключенных ДДУ составит не менее 10%. Для проектов комплексного освоения уровень готовности снижен до 15%, а проблемных – до 6%.

Заместитель главы Минстроя Никита Стасишин подчеркнул, что строителям потребуется не только достроить проект до определенного уровня, но и подтвердить это документально: «Надо понимать, что одномоментно ни контролирующие органы, ни кадастровые инженеры не смогут подтвердить готовность объекта, а Росрестр — количество заключенных ДДУ. Застройщикам надо заранее подготовить документы, иначе к 1 июля они не смогут показать истинное положение дел на своих проектах». Застройщики прекрасно это понимают.

По предварительным оценкам Смольного, из 431 реализующегося на территории города проекта примерно 280 удовлетворяют требованиям постановления. «Вызывает настороженность процесс подтверждения 30-процентной готовности проектов – потому, что наверняка многие подойдут к этой стадии лишь к июню. Непонятно, сколько времени займет процесс подтверждения готовности», – отметил заместитель генерального директора компании «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов.

Никита Стасишин добавил, что оценка готовности жилищного проекта будет проходить по давно действующей методике Министерства экономического развития РФ: «Никаких новых правил. При этом оцениваться будет готовность объекта, на который выдано разрешение на строительство. Иногда это один дом, а иногда несколько, да еще школа с детским

садом. В последнем случае проект нужно делить на этапы, например, на каждое здание или же по уровню реализации всех построек».

Однако у строителей еще много вопросов, большая часть которых связана с финансированием строительства инфраструктуры для ЖК. Пока в любых непонятных ситуациях Минстрой советует строителям решать проблемы, используя свою чистую прибыль.

При этом и Минстрой, и Смольный, и банки уверены, что у петербургских строителей не будет проблем с переходом на новую финансовую модель работы. «В городе есть проекты, которые могут оказаться в «зоне риска», но мы держим их под контролем», – заявил вице-губернатор Петербурга Николай Линченко.

Президент СРО А «Объединение строителей СПб» Александр Вахмистров полагает, что проблемы надо будет решать «в ручном режиме»: «Возможно,

где-то потребуется изменить инвестиционные условия, где-то продлить разрешения на строительство. Я уверен, что решения будут найдены по всем объектам».

«В Петербурге ситуация лучше, чем в целом по стране, поэтому мы уверены, что город спокойно перейдет на новые правила работы», – сообщил генеральный директор банка «ДОМ.РФ» Александр Плутник, добавив, что банк уже работает с 43 застройщиками Северной столицы и одобрил около 10 договоров. Он призвал не беспокоится о финансировании: «У нас сейчас лежат заявки на привлечение порядка 15 млрд рублей, и мы располагаем этой суммой. Средств хватит всем».

«ДОМ.РФ» обещает рассматривать заявки строителей в рекордно короткие сроки – 20 рабочих дней. «Одну заявку мы успели одобрить за 10 рабочих дней», – добавил директор по проектному финансированию «ДОМ.РФ» Антон Воронин. Однако немногие застройщики верят в реалистичность таких сроков, да и другие банки честно говорят, что на одобрение заявок будет уходить от одного до трех месяцев.

По итогам совещания стало ясно, что застройщики ждали от федералов большего. «По сути, ничего глобально нового сказано не было. Вопрос обсуждается уже давно, если бы подобные встречи происходили раньше, то мы были бы более подготовленными к часу Х», – добавил Александр Свинолобов.

мнение

Владимир Якушев, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ:

- В федеральном проекте «Жилье» перед нами поставлена задача значительно нарастить объемы жилищного строительства, и от того, насколько плавно и легко отрасль перейдет к новым условиям работы, зависит достижение этих результатов. Мы сделаем все, чтобы избежать глобальных потрясений.







НОВОСТИ

Группа ЦДС продаст землю в Буграх

На предлагаемом участке можно построить 440 тыс. кв. м жилья. Актив оценен в 1,8 млрд рублей. Эксперты говорят, что девелоперы все менее охотно рассматривают предложения в «заКАДье».

21 мая текущего года Российский аукционный дом (РАД) по поручению Группы ЦДС будет продавать 6 земельных участков общей площадью 25 га в Буграх (массив «Центральное»). Все лоты имеют разрешения на строительство жилья и примыкают к ЖК «Новые горизонты», который Группа ЦДС уже строит в этом районе.

Участки будут продавать отдельными лотами.

«Цена, по которой участки выставлены на продажу, довольно низка для рынка, что в некотором смысле подтверждает наш прогноз о том, что с введением эскроу-счетов стоимость земельных участков может упасть в два-три раза. Последние два года клиенты, которые приходят к нам с запросами на земельные участки под жилье, не готовы рассматривать предложения в «заКАДье». С этой точки зрения представители Группы ЦДС тоже наверняка понимают, что рынок тяжелый и локация довольно проблемная, поэтому и стараются часть земельного банка продать. Точно так же это сделал «ЮИТ» в проекте "Новоорловский"», - говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Новые хозяева «Буревестника»

Михаил Светлов /

БЦ «Буревестник» продан частному инвестору за 320 млн рублей. А территорию самого завода у моста Александра Невского застроит жильем компания ААС.

Российский аукционный дом (РАД) продал частному инвестору шестиэтажный бизнес-центр «Буревестник», расположенный на Малоохтинском проспекте, 68, около моста Александра Невского. Этот заселенный арендаторами офисный комплекс класса С площадью 9,4 тыс. кв. м (аренднопригодная – 6,9 тыс. кв. м), с правом аренды земельного участка площадью 0,53 га до 2049 года, продавали по поручению компании «Буревестник» (входящей в группу «Алроса»). Это предприятие переехало на новые площади в промзоне «Новоорловская» и решило продать ненужную недвижимость (бизнесцентр и 4 га земли, где можно строить жилье), чтобы частично компенсировать расходы на переезд.

Имя нового хозяина бизнес-центра не раскрывается и в базах Росреестра оно пока не отражено. Скорее всего, собственник будет использовать купленный актив как готовый арендный бизнес.

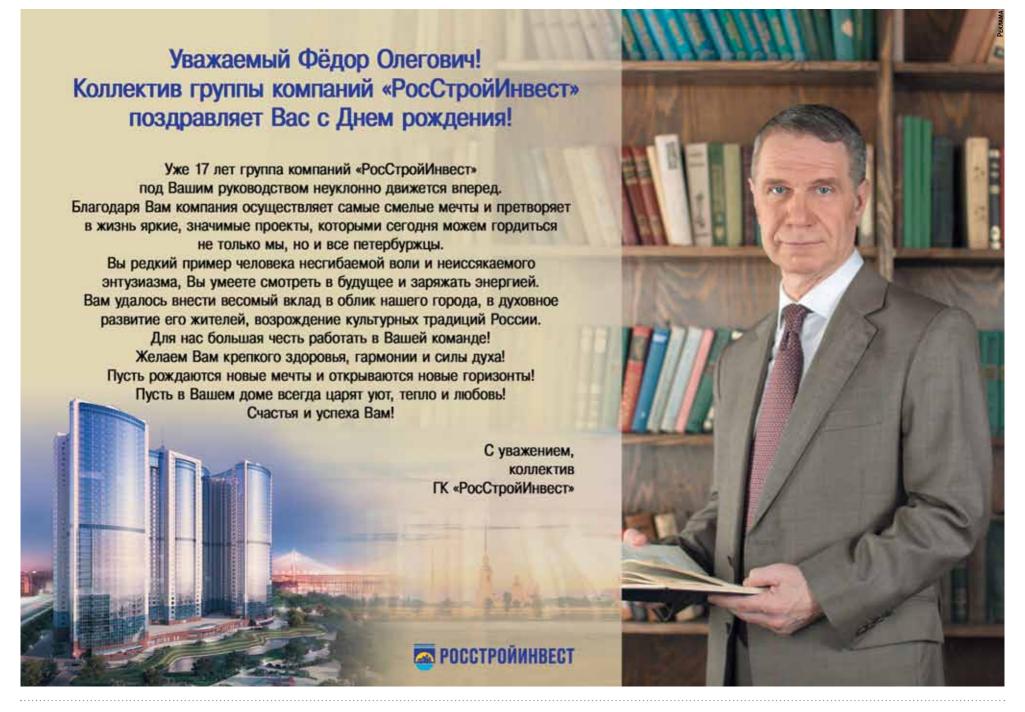
Зато известно, кто построит жилье на бывшей территории «Буревестника». Этот участок в конце прошлого года на торгах РАД за 1,57 млрд рублей (с 20-процентным превышением стартовой цены) купило ООО «Галактика». Но участники рынка



заявляли после аукциона, что его победитель связан с бизнес-структурами Андрея Якунина, сына экс-главы ОАО «РЖД» Владимира Якунина. Позднее надел выкупило АО «Специализированный застройщик «М68», созданное в январе 2019 года. А на днях стало известно, что территорию вместе с новым собственником будет застраивать местный девелопер AAG. Как сообщил **гендиректор ААС Александр** Завьялов, на участке появится жилой комплекс из 8 корпусов общей площадью 100 тыс. кв. м. Там же будут большой паркинг, детский сад и собственный парк. Проект будет реализован до 2022 года. Сейчас идет разработка документации.

кстат

По оценке экспертов АРИН, инвестиции в проект такого масштаба могут составить 8-9 млрд рублей. Они отмечают, что проект попадет в жесткую конкурентную среду. На данный момент, по информации КЦ «Петербургская Недвижимость», в Красногвардейском районе возводится 13 жилых комплексов (без учета очередей) общей площадью 570 тыс. кв. м, в том числе в районе Малой и Большой Охты – 80 тыс. кв. м. В продаже в районе находится 253 тыс. кв. м жилья (5% от общего предложения в Петербургской агломерации), в том числе на Охте – 36 тыс. кв. м.



Строительный Еженедельник | 11 (865) | 15 | 04 | 2019 | СОБЫТИЯ

Реставрировать, а не красить

Ольга Фельдман / В Петербурге дан старт масштабной реставрации исторических фасадов жилых домов. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП), по поручению действующего губернатора Петербурга Александра Беглова, разработал подпрограмму «Наследие». Отношение к ремонту исторических фасадов в Петербурге изменится кардинально. К работам будут привлечены профессиональные реставраторы. 2

Подготовлен соответствующий проект изменений в городской Закон «Об охране объектов культурного наследия Санкт-Петербурга». Сейчас он проходит последние согласования и будет принят в ближайшее время.

Как сообщил журналистам вице-губернатор Петербурга Николай Линченко, в программу войдут 255 многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия. «Программа рассчитана на 10 лет. Общий объем финансирования работ составит около 16,2 млрд рублей. Примерный лимит ежегодных капвложений составит 1,9 млрд рублей. Приблизительно по 25–30 адресов в год», – рассказал он.

Большинство памятников находится в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах. Несколько объектов – в Кронштадтском и Пушкинском районах. В 2020 году начнется разработка проектной документации на первую очередь объектов, с тем, чтобы приступить к их реставрации в 2021 году, пояснил председатель КГИОП Сергей Макаров. «Работа по

отбору зданий в программу велась совместно с Жилищным комитетом. Первоначально список был чуть больше – 263 здания. Мы договорились об условном делении всех фасадов в городе на четыре категории по сложности и насыщенности отделки. Первые две категории – относительно простые фасады – остаются

в руках Фонда капитального ремонта. С 3-й и 4-й категориями (фасады с насыщенным лепным декором, требующие особого подхода к производству работ) теперь будет работать КГИОП», – рассказал чиновник.

Он подчеркнул, что цель программы – не просто отреставрировать многоквартирные дома, а вернуть утраченный декор. «К сожалению, в советское и постсоветское время очень много знаковых зданий лишилось отдельных ценных элементов внешнего оформления. Их

обязательно нужно воссоздать», – сказал Сергей Макаров.

Директор Государственного музеязаповедника «Павловск» Вера Дементьева, возглавлявшая КГИОП Петербурга с 2003 по 2011 год, уверена, что путь привлечения реставраторов к работе над фасадами – единственно правильный. «В 2005–2013 годах, во времена реализации программы «Фасады Санкт-Петербурга», которую КГИОП проводил вместе с Союзом реставраторов Петербурга, нам часто доводилось слышать упреки, что это дорого и долго, что проще все закрасить. Однако здесь важны борьба за качество и борьба за ценообразование», – подчеркивает эксперт.

«Реставрация и капитальный ремонт – два разных вида деятельности, они различно организованы, у них непохожие цели и задачи. А если цели различны, то и ресурсы не могут быть одинаковыми, – считает председатель Совета Союза реставраторов Петербурга Нина Шангина. – Я рада, что проблему заметили, и мы очень вдохновлены решением городского правительства».

«Когда мы касаемся исторического здания, там могут оказаться невероятные вещи. Здесь на первый план выходит технология. Нужно знать состав штукатурной отделки, из чего сделаны детали – это все очень специфические вещи. Только специалистам по силам в них разобраться. При реставрации зданий мы, случалось, обнару-

живали до 50 окрасочных слоев», – говорит руководитель архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов.

в Петербурге

Архитектор уверен, что реставрация фасадов – процесс перманентный: «Через каждые 7–10 лет объект нужно снова реставрировать. Если этого не делать, город будет в плачевном состоянии. То, что КГИОП берет на себя такую тяжелую задачу, – несомненное благо».

Также эксперты приветствовали инициативу реставрации исторических



Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:



- С 2014 года в Петербурге ремонт общего имущества многоквартирных домов производится по региональной программе, заказчиком выступает Фонд капитального ремонта. В Петербурге сейчас насчитывается более 22 тыс. многоквартирных жилых домов, из которых 1868 относятся к объектам культурного наследия. Петербург в этом плане - город уникальный. Даже в Москве таких домов насчитывается всего 324. То есть почти в шесть раз меньше. Правительство Петербурга выступило с инициативой по утверждению особого порядка работ на домах-памятниках при проведении реставрации фасадов 3-й и 4-й категории сложности. Действующий губернатор Петербурга Александр Беглов поддержал эту инициативу и предложил наделить профессионального заказчика - КГИОП полномочиями реставрации домов-памятников. Тем более, опыт по реализации схожей программы у КГИОП есть. В 2005-2013 годах была реализована программа «Фасады Санкт-Петербурга».

фасадов за счет туристического сбора. На минувшей неделе Президент России Владимир Путин поддержал предложение Александра Беглова о введении в городе налога для иностранных туристов в размере 100 рублей в сутки. Эти деньги планируется направить на реставрацию объектов культурно-исторического наследия.

«Взимание туристического сбора – обычная мировая практика. Приезжая в любой европейский город, мы платим городской налог, потому что знаем: эти деньги будут направлены на инфраструктуру», – поддержала идею Вера Дементьева.

НОВОСТИ

Объекты ГК «Норманн» в Петер-

бурге планируют достроить до конца года. Об этом стало известно на встрече с дольщиками, прошедшей в Комитете по строительству Смольного. Напомним, в Петербурге у компании три объекта: ЖК «Ижора парк», «Три апельсина» и «На Заречной», имеющие разную степень готовности. Несколько дней назад возобновлено возведение ЖК «Ижора Парк» в пос. Металлострой. Проводить работы будет новая подрядная организация «Спецпроект», под контролем Комстроя. В настоящее время готовность объекта составляет 90%. Завершить его планируется к сентябрю. По ЖК «Три апельсина» и «На Заречной» город также ведет переговоры с другими компаниями о достройке. Эту работу планируется завершить в течение двух-трех недель. Замглавы Комитета по строительству Евгений Барановский напомнил, что руководством города поставлена задача завершить проблемные объекты высокой степени готовности до конца этого года. В частности, это каса-

Олужба Госстройнадзора Петербурга выдала ООО «Анна Нова» разрешение на строительство спортивного комплекса.

ется и долгостроев «Норманна».

Это вторая очередь спортивного комплекса Nova Arena, который уже возведен в Муринском парке. Новый объект будет построен рядом с действующим. Предполагается, что это будет четырехэтажное здание со встроенной площадкой для проведения игр по пляжному волейболу, а также номерами для проживания спортсменов. Отметим, что проект нового спорткомплекса был презентован на ПМЭФ-2018. Объем инвестиций в проект должен составить 400 млн рублей. Напомним, против строительства объекта неоднократно выступали общественники, мотивируя это сокращением зоны зеленых насаждений общего пользования.

Власти Ленобласти рассматривают проект строительства канатной дороги из Кудрово до станции метро «Проспект Большевиков» в Петербурге. Об этом сообщил губернатор региона Александр Дрозденко. «У нас есть инвестор, который нам предлагает это сделать. Мы посмотрели расчеты, это абсолютно спокойно реализуемый проект», – рассказал он.

Предполагается, что канатная дорога будет проложена на высоте 50 м. Протяженность ее составит 4 км. В ближайшее время проект будет представлен общественности и властям Петербурга.

Госстройнадзор Петербурга временно приостановил строительство ЖК «Живи! В Курортном» компании «СПб Реновация». Решение принято в связи с тем, что объект стал частью судебного конфликта. Ранее суд с иском обратился гражданин, проживающий в Песочном. Он заявил, что из-за стройки у него и в других домах частного сектора исчезла вода.

«СПб Реновация» планирует оспорить приостановку действия разрешения на строительство, а также готова потребовать от истца денежные средства за простой. В компании также сообщили, что переноса сроков ввода объекта в эксплуатацию не будет.

🔰 справка

Действующая редакция Закона Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» не содержит норм, регулирующих вопросы, возникающие в процессе осуществления мероприятий по сохранению многоквартирных жилых домов, являющихся объектами культурного наследия. Проектом Постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге"» пред-

лагается установить порядок формирования, финансирования и реализации программ сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия.

Проектом также устанавливается норма, относящая к полномочиям Правительства Санкт-Петербурга утверждение критериев отбора и перечней многоквартирных жилых домов – объектов культурного наследия, в отношении которых планируется проведение мероприятий по сохранению в рамках реализации программ сохранения объектов культурного наследия.

После принятия Законодательным Собранием Санкт-Петербурга проекта закона в подпрограмму «Наследие» государственной программы Санкт-Петербурга «Развитие сферы культуры в Санкт-Петербурге» будут включены соответствующие мероприятия, исполнителем которых станет КГИОП.

Генподряд: танцы на грани рентабельности

Основные тренды, по словам экспертов, заключаются в сужении рынка, снижении рентабельности генподрядной деятельности и росте банкротств в этой сфере. Небольшие игроки уходят, крупные – озабочены выживанием.

Жилье как исключение

В целом рынок генподряда оценивается экспертами в 100–150 млрд рублей. Цифры выглядят достаточно внушительно, однако, по словам игроков, в последние годы происходит заметное сужение – в первую очередь за счет снижения объемов строительства коммерческой недвижимости. Примерное снижение объемов после 2014 года оценивается в 50–70 млрд рублей.

«На данный момент рынок генподряда в Санкт-Петербурге переживает структурные изменения в связи с уменьшением спроса на генподрядные услуги в сегменте строительства промышленных и офисных объектов. Вместе с тем объемы жилищного строительства за предыдущий год существенно не сократились. Поэтому спрос на генподрядные услуги в данном сегменте остался на прежнем уровне», констатирует Наталья Ловцевич, генеральный директор «ЭталонСтрой» (входит в Группу «Эталон»).

Такое положение приводит к тому, что генподрядные организации дают разную оценку текущей ситуации. «Если покупателей нет или почти нет, то и рынок нельзя назвать существующим. Ситуация (я говорю о коммерческой и промышленной недвижимости, не о жилой) плохая – объем рынка сокращается до микроскопического», – отмечает Юрий Иоффе, генеральный директор компании Step, работающей в основном на нежилых объектах.

А вот мнение **Юрия Колотвина, генерального директора ООО «ПСК»**,

которое специализируется на генподряде в жилищном строительстве: «Пока резкого сокращения не наблюдается. Но и какихлибо предпосылок к росту тоже нет. Все зависит от планов девелоперов по новым проектам. Сейчас возводятся объемы по проектам, стартовавшим в 2017–2018 годах. В 2018–2019 годах в Петербурге по заказу девелоперов силами «ПСК» возводится порядка 1 млн. кв. м жилой недвижимости разных классов. Поэтому мы чувствуем себя уверенно».

подрядом. Тем не менее, крупных игроков с серьезными производственными мощностями – не более 25», – говорит Наталья Ловцевич.

По мнению других экспертов, «звезд первой величины» (особенно в наиболее «живом» сегменте – строительстве жилья) – и того меньше. «Сейчас в Северной столице работает порядка 10 компаний, которые по своему кадровому, техническому и финансовому потенциалу способны возводить значительные объемы

в среднем до уровне около 5%. Естественным следствием этого стал рост банкротств. При такой маржинальности ошибка в рамках одного более-менее серьезного проекта может стоить «жизни» генподрядчику (особенно некрупному).

По словам директора департамента жилой недвижимости Colliers International Елизаветы Конвей, прибыльность в генподряде довольно нестабильна. «Влияют и значительные колебания стоимости строительных материалов, и перенос сроков, за которым могут последовать штрафные санкции. При этом перенос сдачи дома не обязательно связан с качеством выполненных работ, но может быть следствием бюрократической цепочки и технологического цикла», отмечает она.

«Причина банкротств в том, что рентабельность данного направления – одна из самых низких в строительстве. Ее фактическое значение сильно зависит от уровня исполнителя. Сам по себе девелопмент – уже давно не сверхприбыльный бизнес, а маржинальность генподрядных работ в последние пять лет снизилась еще значительнее. Банкротятся компании, которые не смогли рассчитать свои силы в новых условиях, а также те, кто не обладает достаточной материальной и технической базой», – подчеркивает Юрий Колотвин.

По словам Тапио Сярккя, у компаний, которые уходят с рынка, зачастую просто отсутствовали оборотные средства. «В этом основная причина банкротств. Направление «Подрядное строительство» компании «ЮИТ Санкт-Петербург» в этой связи чувствует себя уверенно, поскольку мы являемся частью крупного международного концерна», – добавляет он.

Куда податься?

Игроки рынка без особого оптимизма смотрят на перспективы сегмента. «У меня есть все причины предполагать, что конкуренция станет острее. Не секрет, что у многих застройщиков имеются свои генподрядные отделы – и теперь они начали бороться за внешние заказы. Тут сыграет роль опыт: кто из них действительно имеет опыт общения с клиентами, кто может предусмотреть риски, которые неизбежны в строительстве? Конечно, выигрывают опытные компании, которые и ранее специализировались на генподрядах», – отмечает Тапио Сярккя.

«Дальнейшее сокращение расходных статей и сжатие рынка пока выглядят неизбежными. На ближайшие два года отсутствуют предпосылки, которые могли бы кардинально поменять эту оценку. Выигрывать будут те компании, которые могут строить сами для себя — то есть обладают собственным ресурсом и генподрядной организацией в структуре. Крупные девелоперы могут позволить себе диктовать условия — и будут это делать», — уверен Юрий Колотвин.

Неясные перспективы девелоперской деятельности в связи с постоянными законодательными новациями могут вызвать уход некоторых компаний на рынок генподряда. О таком шаге в прошлом году объявил, например, генеральный директор «47-го треста» Михаил Зарубин.

Это еще более может усилить конкуренцию в сегменте. Впрочем, по мнению экспертов, такое явление вряд ли станет массовым. «Для рынка более характерна обратная ситуация: генподрядчик становится девелопером. Но в условиях нарастающей монополизации рынка для некоторых небольших девелоперов сфера генподряда может стать возвращением к alma mater», – считает Елизавета Конвей.

Часть генподрядчиков ищет удачи в других регионах. «У игроков «сдувающегося» рынка два пути: или умереть, или найти другие рынки. Step выбрал второй путь. Мы пока еще работаем в Петербурге, но доля заказов в нем стабильно уменьшается», – говорит Юрий Иоффе.

66

Время от времени на рынке генподряда появляются новички, но закрепиться среди крупных игроков им очень непросто

Положение усугубляется тем, что значительная часть крупных девелоперов сама осуществляет функции генподрядчика на своих объектах. Соответственно, перейти в «соседнюю» рыночную нишу очень сложно. «Заказчиков стало меньше, сократился сегмент строительства промышленных и коммерческих объектов. Хорошие объемы сохраняет жилищное направление, но генподрядные услуги там особо не нужны», — отмечает вице-президент, руководитель направления «Подрядное строительство» компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Тапио Сярккя.

В тисках конкуренции

«На рынке генподряда много независимых компаний, которые не занимаются девелопментом. В связи с этим генподрядный рынок Петербурга достаточно насыщен и конкурентен. По данным ГК «Финам», в Петербурге работает около 150 компаний, занимающихся ген-

жилой недвижимости с гарантией качества и сроков. Когда к запуску готовится значительный по своим объемам проект, приглашения получают практически одни и те же генподрядчики», – рассказывает Юрий Колотвин.

По его словам, рынок фактически сложился – и пробиться на него крайне сложно. «Время от времени появляются новички, но закрепиться среди крупных игроков им очень непросто. В основном это связано с необходимостью значительных инвестиций в оборудование. Сейчас генподрядная организация, у которой нет собственного парка техники и постоянного штата квалифицированного персонала, обречена на убытки и срыв договоренностей», – отмечает эксперт.

Грань рентабельности

Рост конкуренции, по словам экспертов, привел к существенному снижению рентабельности генподрядной деятельности –

мнение

Юрий Колотвин, генеральный директор ООО «ПСК»:

- Сейчас ключевое требование заказчика оптимизация расходов. Это краеугольный камень во взаимоотношениях. Например, понятие технического заказчика появилось как раз с целью более тщательного контроля расходов. Это организации с сугубо административными функциями, и о том, насколько их контроль объективен, можно спорить. Но факт в том, что генподрядчики все чаще оказываются в ситуации, когда на них все так же возлагается полная ответственность за результат, но права по части выбора субподрядчиков и материалов почти не предоставляются. Дальше начинаются сложности с выполнением обязательств в рамках сметы. Вплоть до того, что не был учтен возможный рост стоимости материалов. Деньги заканчиваются, работы не сделаны, пострадавшая сторона идет в суд.

Генподряд в Санкт-Петербурге



Объем рынка – 100-150 млрд рублей



Средняя рентабельность – **ОКОЛО 5%**



Всего игроков **около** 150 компаний



Из них крупных - **10-25 компаний**

Строительный Еженедельник 11 (865) 15 04 2019

Игорь Янукович: «В полную силу программа ускоренной замены лифтов не заработала»

Лев Касов / Региональный представитель Национального Лифтового Союза по СЗФО, генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович рассказал «Строительному Еженедельнику» об итогах работы компании в прошлом году, проблемах и перспективах программы ускоренной замены лифтов, актуальных рыночных трендах. ₂

– Игорь Станиславович, для начала традиционный вопрос: с какими результатами компания закончила 2018 год?

– В целом, несмотря на все сложности в лифтовой отрасли, год для нас можно считать успешным. Мы стараемся, чтобы каждый год компания прирастала – в опыте, компетенциях, услугах, числе сотрудников. И прошлый год не стал исключением.

Мы продолжили участие в программе ускоренной замены лифтов: доделали небольшой объем работ, оставшийся с 2017 года (всего по итогам тендеров позапрошлого года мы заменили 230 лифтов из общего числа 430), а также приняли участие в новых конкурсах и выиграли ряд контрактов. В целом результаты были несколько скромнее, чем годом ранее: по ним мы меняем 101 лифт. К настоящему моменту эта работа находится в завершающей стадии.

Поскольку в целом программа представляется нам интересной, в этом году мы также планируем принять участие в тендерах, о чем уже сообщили в Жилищный комитет и региональный Фонд капремонта. Для нас это возможность расширить бизнес, увеличить объем заказов, дозагрузить наши мощности, поскольку определенный резерв существует. У программы, конечно, есть своя специфика, деньги подрядчик получает с рассрочкой, но для крупных компаний, с запасом финансовой устойчивости, она, на мой взгляд, весьма перспективна.

Всего за 2018 год «МЛМ Нева трейд» установила 422 лифта в 10 районах Петербурга (всего в городе было заменено 789 лифтов).

- «МЛМ Нева трейд» активно участвует в программе ускоренной замены лифтов. Как Вы оцениваете результаты ее реализации?

– Чтобы говорить о результатах реализации программы, нужно сделать шаг назад и разобраться с ситуацией в лифтовом хозяйстве страны, которая эту программу породила. Много уже говорилось, что в целом положение очень сложное. В России, по итогам 2018 года, в жилых домах работает 443 тыс. лифтов. Из них, согласно требованиям Технического регламента стран Таможенного союза, к 2020 году должны быть приведены в соответствие требованиям безопасности или заменены около 110 тыс. лифтов. Соответственно, в среднем по стране нужно менять примерно 25% лифтов.

Если же спуститься на региональныи уровень, ситуация будет весьма различная. В Москве, например, доля лифтов, нуждающихся в замене, составляет порядка 10%. Учитывая возможности столичного бюджета, это вполне посильная задача. А в некоторых небогатых регионах этот показатель может достигать 50%, при том, что финансовых ресурсов, чтобы исправить положение, у местных властей совсем немного. Вот для них-то программа ускоренной замены лифтов, в рамках которой подрядчики за свои или привлекаемые средства выполняют работы, а бюджет расплачивается с ними с рассрочкой на 3 года, стала очень серьезным подспорьем.

В Петербурге, по данным Жилищного комитета на конец 2018 года, всего около 44 тыс. лифтов, из которых примерно 10,5 тыс. выработали свой ресурс.



К сожалению, в последние годы объем работ по замене лифтов заметно снизился. В начале 2010-х годов ежегодно менялось 1,5-2 тыс. машин. Рекорд был зафиксирован в 2014 году – 2014 лифтов. Затем этот показатель пошел на снижение: сначала до 1,3-1,5 тыс. лифтов, а в 2018-2019 годы около 900 машин. То есть можно констатировать падение темпов более чем в два раза. При этом нужно понимать, что число лифтов, выработавших ресурс, не статично. Места, где выполнена замена лифтов, выбывают из «проблемной зоны», но она ежегодно пополняется примерно на 1 тыс. единиц оборудования, отслуживших свой срок. Соответственно, чтобы число машин, требующих замены, сокращалось, нужно менять более 1 тыс. штук, чего

только лифтов в домах, вносящих плату за капремонт в рамках схемы «общего котла» регионального оператора капремонта, то теперь она получила распространение и для тех домов, которые собирают взносы на индивидуальных спецсчетах. Таких объектов в среднем по стране примерно 6–7%. Если экстраполировать эти данные на Петербург, то таких лифтов с учетом износа в 25% — примерно 500–600 шт. А это еще одна ниша для расширения нашей работы.

Необходимость замены оборудования в домах со спецсчетами имеется. Между тем, это одна из самых дорогостоящих опций во всем перечне работ по капремонту (только стоимость лифта достигает 1 млн рублей). И соответственно, накопить

14,4%. Причины тренда – в общеэкономических факторах: рост налогов, повышение издержек производителя, траты на техническое перевооружение заводов, инфляция. Между тем, с 2014 года, когда начались кризисные явления, цены практически не менялись. Сегодня, когда экономическое положение относительно стабилизировалось, производители лифтов получили возможность скомпенсировать накопившееся проседание по рентабельности своей деятельности, не рискуя повышением цен обвалить рынок. Думаю, что процесс роста цен уже исчерпал потенциал.

В то же время надо признать, что на подрядчиков, работающих в лифтовой отрасли, эти процессы оказали достаточно негативное влияние, поскольку, в отличие от производителя, они не могут повысить оплату своих услуг. При том, что сейчас проводятся тендеры, условия которых определялись еще при старой цене лифтов, рентабельность деятельности исполнителей госзаказа заметно снизится. Однако, не думаю, что в долгосрочной перспективе рост стоимости оборудования окажет негативное влияние на программы замены. Дело в том, что тарифы сборов на капремонт также подросли. Соответственно, средств на то, чтобы скомпенсировать увеличение стоимости лифтов, должно

- Новым законом введена административная ответственность за нарушение требований безопасного использования и содержания лифтов. Ваш взгляд на новацию?

– Чтобы понимать ситуацию, и в этом вопросе нужно немножко отступить назад. Было принято решение с 2013 года вывести лифты из числа опасных производственных объектов.

Следствием этого стало то, что за эксплуатацию этого оборудования стали браться компании-однодневки, не имеющие квалифицированного штата, опыта проведения работ, необходимого оборудования. Хуже того, поскольку экономика у таких структур была совсем иная, чем у серьезных игроков отрасли, новички могли позволить себе демпинговать на тендерах и выигрывать заказы – хотя и не обеспечивали затем надлежащего качества работ. В результате началось резкое увеличение аварийных ситуаций, в том числе и со смертельным исходом. По статистике, в 2010 году погибло 2 человека, в 2011-м -4, в 2012-м - 1, зато после введения новой схемы: в 2013-м - уже 12 человек,

Для решения проблемы прежде всего в 2017 году был возвращен надзор, также уже в этом году были внесены изменения в Кодекс об административных правонарушениях. Введена ответственность за нарушение требований безопасного содержания и эксплуатации лифтов.

Я в целом позитивно отношусь к новации, считаю, что она позволит очистить рынок от недобросовестных компаний. Те же, кто захочет продолжить бизнес, должны будут повысить производственную культуру. А главное – безопасность пользования лифтами для людей существенно возрастет.

66

В подавляющем большинстве регионов требования Техрегламента Таможенного союза к 2020 году выполнены не будут

в последние годы не происходит. А значит, масштаб проблемы не снижается. По данным на 2012 год, в замене нуждалось примерно 13 тыс. машин. Таким образом, за 7 лет их число снизилось меньше чем на 20%, несмотря на все усилия, которые прилагала отрасль.

Отсюда можно сделать ряд выводов. Во-первых, программа ускоренной замены лифтов, безусловно, нужна; для многих регионов она стала серьезным источником привлечения средств в эту сферу. Во-вторых, она не везде смогла заработать в полную силу и не обеспечила опережающие темпы замены оборудования. В-третьих, исходя из масштаба существующих проблем, в подавляющем большинстве регионов (даже в сравнительно благополучном Петербурге) требования Техрегламента Таможенного союза к 2020 году выполнены не будут.

 Ускоренная замена лифтов началась и в домах со спецсчетами.
 Заинтересованы ли вы в участии в ней?

– Действительно, если раньше программа ускоренной замены касалась

нужную сумму взносами с одного объекта достаточно сложно. Если сначала люди об этом не задумывались, то теперь серьезность вопроса стала очевидна.

Результатом стало распространение практики ускоренной замены и на такие дома. Там иные условия; в частности, нет общих параметров договора. Поскольку очень многое зависит от конкретного ТСЖ, числа собственников жилья, платежной дисциплины и ряда иных факторов, соглашения носят индивидуальный характер. Кроме того, срок рассрочки достигает 5 лет. С другой стороны, практикуется частичное авансирование работ. Пока такие примеры есть только в Москве, но, думаю, вскоре они появятся и у нас, и мы должны быть к этому готовы. Об этом мы также сообщили в Жилишный комитет.

- В России в 2018 году впервые за несколько лет выросла средняя цена лифта. В чем причины этого тренда? Есть ли риск, что из-за роста цен объем замены лифтов уменьшится?

– Действительно, рост средней цены лифта в России по итогам 2018 года достиг

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо»





8





СРОК СДАЧИ: ІІІ КВ. 2019

OSTROV

ПЕТРОВСКИЙ ПР., Д.5, СТР.1 О «СПОРТИВНАЯ» ОБЪЕКТ ЗАСЕЛЕН



по, кудрово, ленинградская ул., д. 7, к. 1 **(**У∗улица дывенко» 2-6,15 ЛОТЫ - ЗАСЕЛЕНЫ, 7-21 /TOT-IV KB. 2019



ЛО, КУДРОВО, МК-Н НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ **О** ×УЛИЦА ДЫВЕНКО≈ 8 JOT-IV KB 2021



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА В ПЕТЕРГОФЕ УЧАСТКИ - ОТ 6.6 МЛН РУБ? М «ПРОСПЕКТ ВЕТЕРАНОВ»



ло, пос новоселье. W «проспект ветеранов» СРОК СДАЧИ ПОЭТАПНЫЙ: 1-5 ЛОТЫ - ЗАСЕЛЕНЫ 7 / OT-11 KB. 2019



РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ. Д. 21, ЛИТ. А. **О** «СПОРТИВНАЯ». OBPEKT CTAH



УЛ. БОЛЬШАЯ ЗЕЛЕНИНА, Д. 24, ЛИТ. А. **№** «ЧКАЛОВСКАЯ». ОБЪЕКТ СДАН

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ: КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ &Z, КОРПУС А: ПН-ПТ: 9-20, С6-8C: 10-18 PERIAMA. 3actycolouses HRI shimor Nyrasems. COO «Cipostipicofficial» 2s. NOPHYC 4. IN-TIT 92-9. HR «Consumas. HRI «Apsintance», MDR AVATAR («Abstript»)—AO «Cinequated programme HRI «Cipostipicofficial»—AC «Cinequated programme HRI «Cipostipicofficial»—AC «Cinequated programme HRI «Cipostipicofficial»—AC «Cinequated programme»—AC » ENVINTEP ORK «HOBESI DITTEP»)—DOB «CT-Hobocaria». MDR GRANI («Ipisia» 1—DOB «W «Cipostipicofficial»—AC » AC » All programs—AC » And «Ipisia» «I » A SIVO » expectoral reporters—as a nowney 3 », set (TIEZ?») pp. 107% ordinate Appect Modes by apectoral reporters—as a nowney 3 », set (TIEZ?») pp. 107% ordinate Appect Modes by apectoral reporters—and reporte



Апрельские тезисы

Лидия Туманцева / В преддверии намеченного на 22 апреля съезда НОСТРОЙ во всех регионах прошли окружные конференции. Делегаты подробно обсудили задачи, стоящие перед Национальным объединением строителей, и высказали свои пожелания по его работе в ближайшей перспективе. **э**

Большинство строительных СРО выдвинуло на пост президента нацобъединения Антона Глушкова – кандидата, предложенного Андреем Молчановым, сложившим с себя обязанности главы НОСТРОЙ.

Актуально

В основном внимание строителей сосредоточено на дальнейшем развитии Национального реестра специалистов (НРС), вопросах контрактной системы и необходимости ее настройки под потребности отрасли.

Очень волнует специалистов и вопрос реформы ценообразования в строительстве - слишком заметна разница в подходах к ценообразованию в различных субъектах, а существующие методы, по мнению экспертов, исчерпали себя и показали свою несостоятельность.

Активно обсуждались идеи отмены банковской гарантии для мелких контрактов, обеспеченных взносом в компенсационный фонд СРО, а также вопросы регионализации некоторых закупок для поддержки спроса на строительные работы на местах.

«Сообщество ожидаемо беспокоит судьба поправок в Градостроительный кодекс, подготовленных на основании предложений НОСТРОЙ, поддержанных всеми нашими членами на Съездах, – отмечал на конференциях кандидат в президенты НОСТРОЙ Антон Глушков. – Их принятие должно разрешить насущные проблемы – внесение в НРС иностранных специалистов, уплата налогов на

Конференция «Культурное наследие города:

сохранение через развитие»



доходы от размещения компфондов. Очень важным был и остается вопрос подготовки кадров, повышения квалификации, формирования положительного имиджа строителя. Современные потребности отрасли диктуют жесткие, но оправданные требования к профессионализму и компетенции специалистов».

Куда пойдем

В своих выступлениях на окружных конференциях Антон Глушков озвучил делегатам от СРО основные направления, по которым планируется развитие НОСТРОЙ в ближайшее время; среди них – поддержка строительных организаций – членов СРО, а также механизмы участия профсообщества в формировании стратегии развития отрасли и усиление взаимодействия с регионами.

«В ходе конференций удалось достаточно подробно и внимательно обсудить перспективы дальнейшего развития нацобъединения, получить обратную связь по тем предло-

asninfo.Ru

жениям и идеям, которые были мной озвучены как программные, – резюмировал Антон Глушков. – Обобщая, скажу, что задача НОСТРОЙ на данном этапе – оказать максимально возможную помощь строительным компаниям в их деятельности. Профсообщество говорит о потребности в нормальном здоровом диалоге между регионами и центром, в обмене опытом и наилучшими практиками, в совместной выработке путей решения наших общих проблем. Необходима преемственность в развитии при одновременном новаторстве в подходах к решению стоящих перед Ассоциацией задач».

Внимание на строителей

При этом, как отметил кандидат на пост президента НОСТРОЙ, заниматься только чем-то одним неправильно. Последние три года все были сосредоточены на реформе системы саморегулирования – и оставалось мало времени, чтобы обратить внимание на строителей, которые испытывали огромные финансовые сложности, проблемы с загрузкой мошностей.

В планах у нацобъединения – работа с Минстроем и Минфином по внесению уже подготовленных правок в законодательство, решение разногласий с Минэкономразвития, актуализация перечня специальностей для включения в НРС, выработка критериев и подходов к решению вопросов исключения СРО, утративших часть средств компенсационных фонлов

мнение

Александр Вахмистров, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:



- Среди основных вопросов, рассмотренных на состоявшейся накануне в Петербурге окружной конференции НОСТРОЙ, был вопрос выдвижения кандидатуры Антона Глушкова на пост президента НОСТРОЙ. Выступивший перед участниками конференции кандидат озвучил направления деятельности Ассоциации, которые он считает приоритетными в ближайшей перспективе. Кандидатура Антона Николаевича была единогласно поддержана представителями саморегулируемых организаций города, поэтому уверен, что и его программа будет также поддержана профильным сообществом.

Никита Загускин, координатор НОСТРОЙ в СЗФО:



- В целом, на мой взгляд, конференции прошли в позитивном ключе: состоялась активная дискуссия, во время которой руководители организаций смогли задать насущные вопросы, обменяться мнениями, обозначить имеющиеся проблемы и представить свои предложения, наказы руководству НОСТРОЙ. Затрагивались проблемы ведения, состава и наполнения Национального реестра специалистов, технического регулирования и стандартизации, независимой оценки квалификаций, которая будет обязательна с 1 июля этого года, и многие другие вопросы.





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



МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ

строительных конструкций и фундаментов



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



Геотехническое

ОБОСНОВАНИЕ

строительства



26 лет экспертной деятельности

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

DENEANA

блог-эксперт

Лучший способ избежать конфликта – грамотно составить контракт



Татьяна Шалыто, член Экспертного совета Экспертного Строительного Клуба, член Союза инженеров-сметчиков:

- Ситуация в строительной отрасли в настоящее время достаточно сложная. Следствием является растущая конфликтность во взаимоотношениях между заказчиками и подрядчиками, что в результате ведет к увеличению числа судебных разбирательств.

Очевидно, что мало кто заинтересован в обилии тяжб. Главный мой совет в этой сфере - самым тщательным образом относиться к составлению и заключению договоров. Это относится и к государственным, и к муниципальным контактам, и к тем, что регулируют взаимоотношения между двумя бизнес-структурами, то есть к любым документам, имеющим договорную основу.

В них необходимо очень четко и конкретно прописывать все условия и правила взаимоотношений, требования, которые предъявляет заказчик, его обязательства перед подрядчиком. Только такой подход, когда обязательства и зоны ответственности четко определены, позволит избежать в будущем взаимных претензий по тому или иному вопросу. В договоре не должно быть никаких несогласованностей, двусмысленностей и недоговоренностей, которые, с одной стороны, влекут за собой необязательность исполнения со стороны подрядной организации, а с другой необязательность оплаты со стороны

Таким образом, каждый шаг исполнения контракта должен быть обязательно четко согласован сторонами. При этом и подрядчику, и заказчику необходимо в полной мере просчитывать все свои риски и экономику проекта. Если и та, и другая сторона со всей тщательностью будут относиться к вопросу заключения контракта, причин для конфликтов и, соответственно, судебных разбирательств станет намного меньше.

11 апреля 2019 года на семинаре, организован ном Экспертным Строительным Клубом, Татьяна Шалыто рассказала об особенностях заключения договоров и контрактов в сфере строительства в условиях действующего законодательства.



Бесплатный семинар

Технический заказчик. Обзор основных функций и направлений деятельности.

Независимый строительный контроль как важная оставляющая деятельности Технического заказчика Нормативно-правовые аспекты деятельности с требованиями законодательства.

дата: 18 апреля

Ведущий эксперт: Зозуля Виктор Алексеевич Почетный строитель России, Президент Группы компаний «Н.Э.П.С.»

Подробнее о семинаре и регистрация на сайте: www.eskpro.ru

Дойти до банкротства

Максим Еланский / По оценке экспертов, почти четверть российских строительных компаний в настоящее время находится в предбанкротном состоянии. Изменение правил жилищного строительства с 1 июля 2019 года может только усугубить ситуацию. 🧿

По итогам I квартала 2019 года доля строительных компаний, находящихся в предбанкротном состоянии, выросла до 23-25%. Такие выводы делают эксперты Центра конъюнктурных исследований Высшей школы экономики, на основе опроса самих игроков рынка. Относительно I квартала прошлого года число признаний предбанкротств увеличилось на 5-7%.

о банкротстве, учиненных Федеральной налоговой службой практически ко всем «дочкам» «Метростроя». «Это свидетельствует о тенденции доначисления налогов строительным компаниям и последующем их банкротстве в случае непогашения. Некоторым должникам удается договориться с Налоговой службой и заключить мировое соглашение. Также продолжается тенденция банкротств подрядчиков,

«правила игры», но и распространяются на ранее введенные процедуры, что значительно осложняет жизнь лиц, участвующих в том или ином деле о банкротстве».

Известные компании-застройщики Петербурга и Ленобласти, ставшие банкротами или проходящие банкротное производство в последние годы:

- ГК «Город»
- СК «РосСтрой» («дочка» ГК «СУ-155»)
- ЗАО «Группа Прайм»
- ГК «Норманн» (отдельные структуры)
- СК «Навис»
- ГК «ГлавСтройКомплекс»
- ЗАО «УНИСТО Петросталь»
- ООО «Ленспецстрой»
- 000 «Ареал»
- 000 «Тареал»

Источник: Единый федеральный реестр сведений о банкротстве

В настоящее время, отмечают эксперты ВШЭ, негативно на деятельность строительных компаний влияют такие факторы, как продолжающееся сокращение объемов собственных и заемных средств (при необходимости отвечать по уже имеющимся кредитным обязательствам). Также многие игроки рынка сообщили о критичном уменьшении загрузки своих производств и недостатке заказов. Особенно плохо дела обстоят у многих региональных строительных организаций.

Встретимся в суде

А теперь о тех, кто уже стал банкротом. По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве, в 2018 году конкурсное производство было введено в 13 117 российских организациях. Из них 2670 относятся к сфере строительства. В сравнении с 2017-м доля банкротных производств сократилась (13 541 и 2761 соответственно), но совсем незначительно.

Между тем, количество застройщиковбанкротов значительно выросло. Если два года назад конкурсные производства были открыты в 117 компаниях, занимающихся жилищным строительством, то в прошлом году уже в 199. С учетом организаций, где только введена процедура наблюдения, у застройщиков-банкротов остались незавершенными объекты на 10,5 млн кв. м.

Ведущий юрист практики банкротства и антикризисной защиты бизнеса компании «Пепеляев Групп» Леонид Барков отмечает: за последние два года 60% всех банкротств приходится на организации, основными видами деятельности которых являются строительство, операции с недвижимостью и торговля, а количество дел о банкротстве застройщиков выросло в 2,5 раза. «Характерной особенностью последних лет является значительное увеличение количества споров, связанных с оспариванием сделок, привлечением к субсидиарной ответственности, а также взысканием убытков в делах о банкротстве. Возросло внимание судов к проверке требований аффилированных кредиторов и участников обществ», добавляет он.

Его коллеги также выделяют ряд трендов в банкротных производствах. Руководитель группы антикризисного управления и банкротства из компании «Дювернуа Лигал» Карина Епифанцева напоминает об исках задействованных в госзаказах. Зачастую это происходит по причине отказа города принимать выполненные работы – соответственно, подрядчики не могут рассчитаться с субподрядчиками, работниками, налоговой. Объемы новых контрактов не позволяют строителям покрыть убытки по старым, в связи с этим рост количества банкротств неизбежен», – делает выводы

Руководитель группы по банкротству из адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Александра Улезко рассказывает, что законодательство о несостоятельности довольно часто меняется в части общих норм, применимых, в частности, и к строительным организациям. «А если говорить о банкротстве застройщиков, - отмечает она, - то поправки не только зачастую носят фундаментальный характер и кардинальным образом меняют

Дальше – хуже

По мнению экспертов, ситуация с банкротством строительных организаций в ближайшее время не улучшится. Незначительное количественное падение конкурсных производств в строительной отрасли в 2018-м они относят к статистической погрешности.

В настоящее время, отмечает Александра Улезко, количество судебных процессов в строительной отрасли определенно не уменьшается. «Текущая экономическая ситуация и постоянные изменения законодательства в области долевого строительства неизбежно приводят к банкротству некоторых застройщиков. Скорее всего, такая тенденция сохранится и в обозримом будущем», - подчеркивает она.

С этим выводом согласен и Леонид Барков. По его словам, введение в действие новых правил привлечения средств в жилищное строительство 2019 года повлечет увеличение затрат застройщиков и может спровоцировать новую волну банкротств в этой сфере.

Чуть более оптимистично на перспективы застройщиков смотрит аналитик **ИК «Финам» Алексей Коренев**. По его словам, банкротство – все же самый крайний вариант ухода компании с рынка, независимо от того, самостоятельно оно было сделано или по искам других организаций. «Поэтому явного шквала банкротств застройщиков с 1 июля ждать не стоит. Более вероятно, что часть игроков отрасли перейдет на ИЖС. Некоторые будут поглощены более крупными и стабильными компаниями. Еще части застройщиков окажут поддержку региональные власти», – полагает аналитик.

Количество сообщений о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства





Источник: Единый федеральный реестр сведений о банкротстве

14 апреля отмечает 90-летний юбилей Лев Моисеевич Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой», доктор экономических наук, заслуженный экономист РФ



Уважаемый Лев Моисеевич!

От лица всего Правительства Ленинградской области выражаю Вам благодарность за огромный вклад в развитие строительной отрасли.

Вы более полувека трудитесь на благо стройкомплекса и давно стали человеком-легендой. Ваша карьера столь богата достижениями, что все их просто не перечесть. И главное, что в столь почтенном возрасте Вы нисколько не растеряли профессиональную хватку и остаетесь на передовой. Вам можно только позавидовать.

Желаю Вам счастья, крепкого здоровья и долголетия!

Заместитель председателя Правительства Ленинградской области М. И. Москвин

Уважаемый Лев Моисеевич!

Примите самые искренние поздравления с Вашим юбилеем!

Благодаря Вашим усилиям созданный Вами «Союзпетрострой» за почти четверть века своего существования стал одним из флагманов отрасли, внес и продолжает вносить большой вклад в развитие строительной индустрии Санкт-Петербурга.

Я давно знаю Вас как высокого профессионала, преданного раз и навсегда избранному делу, стремящегося сохранить и приумножить лучшие трудовые традиции в строительном комплексе. Ваши достижения по праву вызывают благодарность и уважение коллег и партнеров.

Вы заслужили авторитет своим отношением к делу, умением использовать приобретенный в строительстве опыт. Уверен, что все задачи, стоящие перед «Союзпетростроем» сегодня, будут выполнены, поскольку его ведет вперед такой человек, как Вы. Знаю, что вместе с Вами мы сделаем наш Санкт-Петербург еще более красивым, уютным и современным.

Искренне благодарю Вас за самоотверженный труд и желаю Вам благополучия, здоровья, процветания и новых достижений!

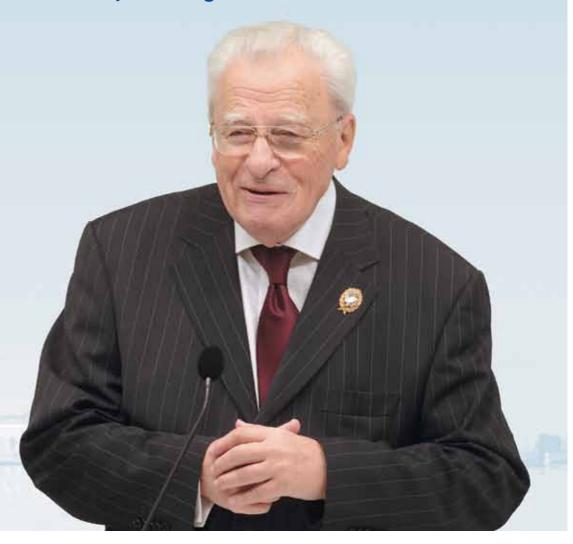
Вице-губернатор Санкт-Петербурга Н. В. Линченко





Лев Каплан: «Общественные структуры должны давать власти обратную связь»

Михаил Кулыбин / Патриарху общественной деятельности в строительном комплексе Северной столицы, вице-президенту и директору Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Льву Каплану исполняется 90 лет. Своими воспоминаниями, а также взглядом на сегодняшние актуальные проблемы отрасли он поделился со «Строительным Еженедельником».



Лев Моисеевич, перефразируя Маяковского, можно сказать: «Мы говорим Каплан – подразумеваем «Союзпетрострой», мы говорим «Союзпетрострой» - подразумеваем Каплан». Как сложилось так, что Вы стали одним из лидеров общественной работы городского стройкомплекса?

- «Союзпетрострой» - это моя «последняя любовь». С ним неразрывно связана почти четверть века моей жизни, но в строительную отрасль я пришел гораздо раньше – примерно 70 лет назад.

Вообще, моя жизнь как бы разделена на четыре больших этапа. Первый из них, «пунктиром»: довоенное детство - блокада - университет. Второй этап, сроком более 15 лет, связан с практической работой в строительном комплексе: Ремонтно-строительный трест - Трест № 16 – Спецстрой – Трест № 20. Этот период дал мне очень многое в смысле понимания отрасли, ее жизни и проблем. Третий этап – 30-летнее преподавание в строительных вузах и научная деятельность: руководство группой организаторов строительства в Инженерно-экономическом институте, затем кафедрой управления и организации строительства в Ленинградском институте методов техники и управления. В ЛИМТУ через мою кафедру прошли более 21 тыс. строителей, включая очень известных и уважаемых людей. И именно там сложились обстоятельства, подтолкнувшие меня к участию в создании «Союзпетростроя», который и стал четвертым этапом моей жизни.

Что это за обстоятельства?

Это было в начале 1990-х годов в очень сложный для строительного комплекса города, да и страны в целом, период. Старая система распалась (были ликвидированы как министерства, так и главки; строительные организации

приватизировались, переформировывались, разукрупнялись), а новая – только зарождалась, и люди еще плохо понимали, как в ней работать. Для восполнения этой лакуны совместно с Манчестерским университетом науки и технологий мы проводили программу «Западные методы менеджмента в строительстве» (я был руководителем с российской стороны). Этот курс прошли многие видные руководители городского стройкомплекса.

Знакомясь с западным опытом (Великобритании, Франции, Германии), мы обнаружили, что там нет никаких министерств по строительству, а огромную роль играют общественные организации, которые имеют серьезное влияние, способны

Вторая половина 1990-х годов - период расцвета «Союзпетростроя». Число членов Союза неуклонно росло и через 12 лет превысило 500 организаций. Разрозненные компании понимали необходимость общих усилий для отстаивания своих интересов. Более того, Союз превратился в уникальное общеотраслевое объединение, в которое входили как непосредственно строительные организации (и разных сегментов рынка, и разного функционала, и разного размера), так и производители стройматериалов, проектировщики, изыскатели, эксперты, профильные вузы и даже банки, страховщики и СМИ (кстати, состоит у нас и «Строительный Еженедельник»). Таким



Перефразируя Маяковского: «Мы говорим Каплан – подразумеваем «Союзпетрострой», мы говорим «Союзпетрострой» – подразумеваем Каплан»

и власть к ним прислушивается. Это было организации, при обсуждении актуальименно то, чего наш строительный комплекс был лишен, поэтому мы решили воспользоваться европейским опытом.

В конце 1994 года состоялось организационное совещание, большая часть участников которого проходила обучение в рамках нашей программы; а в начале 1995-го – устав «Союзпетростроя» уже был зарегистрирован. В нем принимали участие представители примерно 40 компаний, половина которых (включая достаточно крупные, например, «Мостострой-6», Трест № 39, Трест № 32, «Севзаптрансстрой») до нашего времени, увы, не дожили. Президентом Союза был избран депутат ЗакС Петербурга Владимир Гольман, а я стал директором объединения.

донести до власти отраслевые интересы, - образом, внутри нашей общественной ных проолем, мы могли учесть мнение абсолютно всех заинтересованных сторон, так или иначе вовлеченных в строительный процесс. Это стало уникальным прецедентом не только для России, но и для зарубежных стран.

> Добавлю, что мы никогда не отделяли себя от федерального строительного комплекса и стали первым региональным отраслевым объединением, вошедшим в Российский союз строителей. И я уже 24 года являюсь в нем членом Совета и Правления.

> – И как власти Петербурга восприняли появление отраслевого общественного объединения?

– Контакт с властями у нас был всегда, руководству города тоже было удобнее общаться не с каждой строительной компанией, а с объединением, представляющим весь стройкомплекс. Появление «Союзпетростроя» приветствовал мэр Петербурга Анатолий Собчак, который сразу оценил ту экспертную и консультационную помощь, которую может оказать Союз. Хорошие отношения у нас сложились и с губернатором Владимиром Яковлевым, который в свое время проходил учебу у меня в ЛИМТУ, затем, в его бытность главой Комитета по управлению городским хозяйством, я был его помощником, а теперь он возглавляет (кстати, по моей рекомендации) Российский Союз строителей. Во второй половине 1990-х я входил в Общественный совет города, и Владимир Яковлев приезжал на его заседания не просто «поприсутствовать», а активно обсуждал с нами насущные проблемы города.

Могу отметить, что и далее, когда Петербург возглавляли Валентина Матвиенко и Георгий Полтавченко, мы умели наладить контакт с городскими властями, к нашему мнению прислушивались. И сегодня мы активно взаимодействуем с профильным вице-губернатором Николаем Линченко в сфере методологии и консультативной деятельности. Также мы участвуем в профильной рабочей группе Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге.

- Однако со временем в городе появились и другие отраслевые объединения...

– Действительно, численность «Союзпетростроя» в последние годы заметно снизилась. Отчасти это связано с появлением саморегулирования в строительстве. Многие компании просто финансово не потянули членство сразу в нескольких организациях. Принципиально мы поддерживали введение саморегулирования.



Но мы считали, что это должна быть своего рода форма цеховой самоорганизации, добровольные объединения, нацеленные на формирование стандартов качества работы в отрасли, решение ее проблем, содействие внедрению передовых технологий. А в итоге получилась совершенно другая система – дающая допуски к работе и жестко централизованная.

Мне не хотелось превращать «Союзпетрострой» в СРО, поскольку это разрушило бы то уникальное объединение в одной структуре всех сторон, так или иначе задействованных в строительном процессе, о чем я говорил ранее. Поэтому было решено сохранить Союз в качестве общественной организации. При этом из ее членов были сформированы две СРО («Союзпетрострой-Стандарт» для строителей и «Союзпетрострой-Проект» для проектировщиков), а вскоре и негосударственная экспертиза «Союзпетрострой-Эксперт» (после введения соответствующего института).

Еще одним негативным, на мой взгляд, фактором в «нулевые» годы стало то, что общее руководство некоторыми общественными организациями было возложено на представителей городской администрации. С одной стороны, это вроде и неплохо, поскольку есть уверенность, что власти услышат отрасль. Но с другой в такой организации теряется сам смысл понятия «общественная», то есть являющаяся институтом гражданского общества, не зависимым от власти.

Наша позиция в этой сфере остается неизменной. Мы хотели бы оказывать власти консультационную поддержку, формировать экспертное мнение по тому

или иному вопросу, доносить до нее проблемы, которые волнуют отрасль, но не быть составной частью этой власти. Как участник многих общественных структур, могу с уверенностью сказать, что реально эффективны только те из них, которые не являются элементом административной системы, которые обсуждают самые серьезные и острые вопросы, дают властям реальную обратную связь. Именно в качестве такой структуры мы создавали «Союзпетрострой», таким мы хотим видеть его и впредь.

В рамках этого нашего подхода я на XX конференции «Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленинградской области» выступил с инициативой создать

масштабе мы не способны. Но у нас есть возможность сформировать (в рамках действующего законодательства, разумеется) хотя бы на уровне Петербурга четкие, всем понятые, учитывающие интересы всех участников строительного процесса цивилизованные «правила игры». Это своего рода «общественный договор» на уровне отрасли. В основе его должны лежать баланс интересов и разумное распределение дохода от строительной деятельности. В нынешних действительно сложных для отрасли условиях это необходимо для ее сохранения.

Очень болезненный вопрос - монополизация. Малый и средний бизнес фактически вытеснен с рынка. Некоторые подходишь к конкретике - тем больше появляется вопросов без ответов.

Сама по себе идея проектного финансирования - вполне разумна, в большинстве стран мира денег граждан на строительство жилья не привлекают. Кроме того, решается проблема появления обманутых дольщиков. Но остается вопрос: откуда взять деньги? Не будем сейчас говорить о 120 млн кв. м, строить которые ежегодно планируется к 2024 году. Поговорим о сегодняшних объемах ввода. Чтобы строить 75 млн кв. м, необходимо примерно 6 трлн рублей. Привлечь от граждан через эскроу-счета, по примерным оценкам, реально около 3,7 трлн. Значит, остальное должны добавить банки. У них таких «длинных», сравнительно дешевых денег нет. Соответственно, государство должно «влить» в строительство 2,3 трлн рублей. И речь идет о сумме, которая необходима в год. Кроме того, у банков нет структур, которые могли бы реально оценивать экономическую эффективность проектов и осуществлять грамотный контроль за ходом строительства. Словом, как это все будет работать - пока остается загадкой.

Я не мыслю себя без работы, без друзей-строителей, без «Союзпетростроя». Пока живу, пока дышу, буду отдавать все свои силы любимому делу

при вице-губернаторе города Николае Линченко Общественный совет, в который вошли бы представители бизнеса и отраслевого сообщества, для серьезного обсуждения резонансных вопросов.

– Что, на Ваш взгляд, сегодня является самой острой проблемой отрасли?

- Проблем множество. Одна из них хаотичность, непоследовательность государственной политики в строительной сфере. Изменить что-то в федеральном некрупные застройщики перешли в генподряд, но и эта ниша перегружена, а уж о положении подрядчиков и говорить не приходится – практически все работают на уровне себестоимости. Только за прошлый год обанкротилось около тысячи строительных компаний.

Проводящаяся реформа финансирования жилищного строительства ставит в тупик даже и крупных девелоперов, а также банки. Схема работы по новым правилам даже теоретически понятна только в общих чертах, но чем ближе

Лев Моисеевич, и все-таки: 90 - число немалое, не появляется желание остановиться на достиг-

Нет, я просто не мыслю себя без работы, без друзей-строителей, без «Союзпетростроя». Пока живу, пока дышу, буду отдавать все свои силы любимому делу. И надеюсь, что меня поддержат и строительные компании Санкт-Петербурга, и его руководство.



1929 год

14 апреля в Ленинграде родился Лев Моисеевич Каплан.

1941-1944

Защищал Ленинград в отряде самообороны для тушения «зажигалок» на крышах.

Награжден медалью «За оборону Ленинграда» 1950

Свадьба с Натальей Терентьевной

Защитил докторскую диссертацию.

1951

Окончил с отличием экономический факультет Ленинградского государственного университета.

1951-1964

Работал руководителем экономических служб ряда строительных организаций Ленинграда, в том числе крупнейшего в России строительного треста № 20 Главленинградстроя.

1952

Рождение сына Евгения

Рождение внучки Нади

Защитил кандидатскую диссертацию без отрыва от производства.

1964-1995

Преподавал экономику строительства

в Ленинградском финансово-экономическом институте. Инженерно-экономическом институте, Ленинградском институте повышения квалификации по методам и технике управления.

1995 по настоящее время Руководит Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний «Союзпетрострой»

Получение звания «Заслуженный экономист Российской Федерации»

Получение звания «Почетный строитель России»

2007

Рождение правнучки Оли

Рождение правнучки Сони

2010

Награжден Орденом Дружбы.

Рождение правнука Дани

2017 Награжден почетным знаком «За заслуги перед Санкт-Петербургом».

Награжден почетным знаком Минстроя РФ.



Уважаемый Лев Моисеевич! Примите наши искренние поздравления с Днем рождения! Ваш жизненный путь - большая история успеха. За годы упорного труда Вы завоевали репутацию талантливого и профессионального управленца, который может найти выход из любой ситуации. Вы всегда смело поднимаете острейшие вопросы отрасли и не боитесь задавать неудобные вопросы. Ваша активная позиция уже многие годы помогает развитию строительного бизнеса. Желаем Вам крепкого здоровья и долголетия! Найдите силы передать свой бесценный опыт новому поколению строителей! С уважением, 🐣 🧸 генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» Ю. П. Груздев





Уважаемый Лев Моисеевич!

Поздравляем Вас с 90-летием!

Вся Ваша жизнь неразрывно связана со строительной отраслью нашего любимого города и нашей страны. Своим неустанным трудом Вы воспитали не одно поколение строителей. Вы - образец верности своему призванию!

Примите искренние пожелания крепкого здоровья, энергии, благополучия и гармонии!

С уважением, Объединение «Строительный трест»



Роман Рыбаков:

«Проектное сообщество в России – на грани катастрофы»

Председатель Совета Ассоциации проектных организаций «Союзпетрострой-Проект» Роман Рыбаков – об итогах десятилетия саморегулирования в проектной сфере. 2

Среди тех, кто так или иначе имеет отношение к саморегулированию в строительной отрасли, популярен лозунг «Саморегулирование состоялось!». Сегодня, подводя итоги 10-летней деятельности СРО, я намереваюсь проанализировать ситуацию в проектировании и наши вечные проблемы. Напомню, что основная идея саморегулирования - уменьшение надзора со стороны государства, что должно способствовать снижению избыточных административных барьеров для развития бизнеса. Кроме того, саморегулирование призвано повысить уровень дисциплины, так как ответ за срыв договорных обязательств несут члены СРО коллективно. Подводя итоги прошедшего десятилетия, приходится признать, что кроме замены лицензирования реформа практически ничего не дала ни отдельным СРО, ни их членам.

Система саморегулирования оказалась несовершенна

Тем не менее, большинство СРО добросовестно выполняет свои функции. Система для строительства оказалась несовершенна, но она приносит определенную пользу, например, аккумулируя средства на счетах коммерческих банков. Саморегулирование существенно почистило конкурентную среду и, главное, довело большинство проектных организаций до некоего шаблона в рамках заданных критериев. При этом наши действия не приблизили достижение поставленных перед институтом саморегулирования целей, но и не ухудшили ситуацию.

У строителей виноваты проектировщики

Все эти годы АПО «Союзпетрострой-Проект» вне зависимости от накладываемых рамок пыталась выявлять проблемы проектировщиков и как-то влиять на их решение. Что касается выявления проблем, то мы кое-чего достигли. Что же касается

их решения, то здесь у нас просто «глас вопиющего в пустыне». Его не слышат ни законодатели, ни власть предержащие.

Последнее время стало обычным во всех бедах строительства винить качество проектной документации. Надо признать – претензии зачастую обоснованны и подтверждены прокурорскими проверками. Из-за ошибок в расчетах, подгонок, неучтенных требований нормативно-технической документации, а то и откровенной халтуры проектировщиков строительные компании несут огромные потери. Основываясь на результатах проверок, глава Минстроя РФ Владимир Якушев не так давно заявил: «Проектное направление в строительной

качественно могут проектировать, должно в России вырасти в разы. Проектную отрасль нужно поднимать на совершенно другой уровень».

На самом деле проектное сообщество России **способно** и **готово** разрабатывать качественную проектную продукцию. Вот только нет сегодня другого вида экономической деятельности, который был бы настолько нестабилен и малодоходен, как проектирование. Более того, мое личное мнение: проектное сообщество в России на грани катастрофы. Большая часть проектных организаций (в их числе малые предприятия) находится в бедственном положении, а многие уже ушли с рынка.



Большая часть проектных организаций находится в бедственном положении, а многие уже ушли с рынка

отрасли России сегодня находится на низком уровне. За последние годы количество компаний, которые четко могут выполнять проектные работы, к сожалению, на рынке уменьшилось, и сегодня реализация проектов зачастую тормозится именно из-за плохого проектирования». При этом радует, что министр напомнил, что успех строительства на 80% зависит от качества проектирования. Но вот статистику министру наверняка сообщили по результатам строительства гособъектов, доступ к которым ограничен жесткостью действующего законодательства.

Бедственное положение самих проектировщиков

Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев поставил задачу: «Количество проектных институтов, которые

«Сложилась парадоксальная ситуация, - говорит президент НОПРИЗ Михаил Посохин, - особенно при переходе к проектному финансированию и расчетам всего жизненного цикла. Доля затрат на проектирование в общем объеме расходов на строительство снижается катастрофически. Однако мировая практика показывает: чем выше доля затрат на проектирование, тем точнее и качественнее происходит строительство, тем ниже эксплуатационные расходы. Если сравнивать в цифрах, то труд самого квалифицированного проектировщика по стоимости не многим отличается от оплаты работы штукатура, и это при том, что их правовая ответственность за результаты и качество выполненных работ несопоставимы. Динамика стоимости проектноизыскательских работ свидетельствует о стабильном снижении расценок на этот



вид деятельности, и эта негативная тенденция отражает в целом падение спроса на профессионализм и компетенции специалистов в этом сегменте строительной сферы».

Легко проследить отношение власти к труду проектировщиков - ежегодный инфляционный коэффициент Минстроя на проектные работы в последние годы падает. Старшее поколение, прошедшее надежную школу проектных институтов, уходит из активного проектирования; ведущие проектные институты мельчают или исчезают; в вузах обучение на проектировщиков не проводится. Подавляющее большинство выпускников идет на стройку или в менеджеры. Ни одна проектная организация не может позволить держать у себя полный комплект специалистов по всем видам проектирования. Это объясняется нестабильной загрузкой и в обязательном порядке вынуждает пользоваться аутсорсинговыми услугами, очень распространенными среди успешных компаний мира. Но это возможно только при достаточном уровне заработной платы.

Верю, что законодатели и правительство в ходе реформ хотели сделать что-то хорошее, хотя их, наоборот, просили вообще не вмешиваться. Между тем проблемы проектных организаций можно охарактеризовать словами: «Как найти работу? Как начать ее, если нашел? И как закончить, чтобы получить деньги?» При этом речь не идет о собственно процессе профессионального проектирования, с которым мы справляемся самостоятельно



Основные причины сложившейся ситуации

- Во главу угла своей деятельности инвесторы ставят погоню за прибылью, зачастую считая идеальным вариантом экономию на проектных решениях. С их точки зрения, проектная документация нужна только для того, чтобы получить все необходимые разрешения. А строить, мол, мы и так умеем. Отсюда запрос на быстрое изготовление «имитирующих» неполноценных проектов, зато удовлетворяющих всем «хотелкам» заказчика.
- ✓ Огромное число псевдопроектных организаций, которых такая ситуация вполне устраивает. На просторах страны расплодились «проектные институты», в штате которых один директор, он же бухгалтер. Демпингуя на рынке и вытесняя добросовестных проектировщиков, они за копейки выдают документацию самого низкого качества.
- ✓ Процедуры распределения государственных и муниципальных заказов – неудобоваримые и дорогостоящие тендеры с высокими затратами по банковским гарантиям.

- ✓ Поведение государственных чиновников, которые, в отличие от нас, не несут материальной ответственности за свои ошибки. Их кредо: «Лучше ничего не решать» чтобы досидеть на госслужбе нужные сроки для получения пенсии.
- Запуганные поисками коррупционной составляющей частные инвесторы копируют поведение госорганов.
- Необоснованно высокие объемы проектной документации.
- Административные барьеры всех уровней чиновничества: затягивание сроков рассмотрения, ведомственные интересы, чувство безнаказанности и, как следствие, срыв сроков проектирования, хотя получение техусловий и согласований не является проектной деятельностью, а их стоимость исключается заказчиком и экспертизой из смет
- Низкая стоимость проектных работ и дефицит профессиональных кадров.

- Неоплата бросовых работ и внесения изменений в проектную продукцию по требованиям многочисленных контролеров. Огромный неоплачиваемый объем работ связан с повторной экспертизой по инженерным объектам, хотя для большинства внешнесетевых объектов вообще не требуется экспертиза.
- Непрекращающиеся изменения законодательства, нормативных и директивных документов.
- Огромное количество контролирующих госорганизаций и инспекций, каждая из которых может довести своими действиями работающую фирму до разорения.
- ✓ Проектировщики оказываются не партнерами, а просителями у чиновников. Такое впечатление, что наш труд не нужен городу.

- ✓ Отсутствие Центра технологических согласований для выработки согласованных и отвечающих интересам города решений. Зачастую невозможно принять комплексные проектные решения из-за противоречий между желаниями заказчика и требованиями технических условий.
- Низкое качество изыскательской документации. Учитывая необходимость обеспечения проектирования своевременной, актуальной и достоверной изыскательской документацией, давно пора обеспечить город постоянным и единым фондом результатов изысканий, особенно топогеодезических, доступных при потребности в них.
- Частный бизнес, который развивался с 90-х годов прошлого века, поставлен на грань выживания. Речь о тех, кто создавал все, что мы видим вокруг, своими руками и умом. Но теплится надежда: а вдруг услышат мнение низов, получивших суровый опыт выживания в последние годы?

На правах рекламы

Анна Демидова: «Преимущества аренды строительной техники пока недооценены»

Лев Касов / ООО «СтройРент» работает на рынке аренды строительной техники с 1996 года. За прошедшее время накоплен богатый опыт и налажены прочные партнерские связи как с производителями оборудования, так и со строителями. О том, почему многие компании предпочитают аренду покупке собственной техники, «Строительному Еженедельнику» рассказала генеральный директор ООО «СтройРент» Анна Демидова.

Анна Сергеевна, возглавляемая Вами компания работает на рынке уже давно. Какие строительные организации пользуются ее услугами?

- «СтройРент» предлагает аренду широчайшей линейки средств малой механизации самого разного назначения - начиная с бытовок, лесов и топливных баков и заканчивая фрезеровальными машинами, опрессовщиками, измерительными приборами и опалубочными системами. Парк нашего оборудования позволяет обеспечить строительные, коммунальные, ландшафтные работы практически любого масштаба.

Мы предлагаем свои услуги не только организациям, но и физическим лицам, которым необходимо выполнить домашний ремонт или произвести какие-то работы в загородном доме или на приусадебном участке. Что же касается строительных компаний, назвать их я, к сожалению, не могу, поскольку конфиденциальность предусмотрена пунктом 9 нашей формы договора по сдаче оборудования в аренду.

Позволю себе назвать объекты, при возведении которых была использована наша техника. Мы участвовали практически во всех крупных стройках Санкт-Петербурга последних лет - в том числе это такие знаковые объекты, как общественно-деловой комплекс «Лахта Центр», современный футбольный стадион на Крестовском острове, аэропорт «Пулково», здание Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Мы активно работаем со многими застройщиками и подрядными компаниями, возводящими жилье и объекты транспортной, социальной, торгово-развлекательной инфраструктуры.

– В чем, на Ваш взгляд, состоят плюсы аренды техники для строи-



- Преимущества аренды строительной техники в России сильно недооценены. Особенно она актуальна в настоящее время, когда отрасль находится в сложном положении и у застройщиков, как говорится, «каждый рубль на счету».

Аренда позволяет сэкономить весьма существенные средства на пополнении собственного парка техники. Компании не нужно иметь все необходимое для строительства оборудование на постоянной основе, но периодически работы нужно выполнять. Зачем же «выдергивать» из оборота средства, если легко можно взять технику в аренду? Кроме того, неиспользуемую собственную технику необходимо где-то хранить, а это - заметные затраты на складские помещения.

Аренда позволяет строительной компании точнее планировать свою экономическую деятельность, у организации становится меньше налогооблагаемая база. Часто аренда интересна клиентам, которым техника нужна срочно. Речь идет о выполнении ограниченных по времени работ в рамках каких-либо новых проектов, по окончании которых потребность в дополнительном парке оборудования исчезает. Во всех таких ситуациях оптимальный выход – аренда.

– Какое именно оборудование предлагает компания на рынке?

– У нас очень широкий ассортимент техники для решения самых разнообразных задач - сотни наименований. Поэтому перечислять их нет никакого смысла, лучше ознакомиться с каталогом на нашем

Отмечу лишь, что у нас налажены прочные и долгосрочные партнерские отношения с самыми крупными и уважаемыми зарубежными и отечественными производителями оборудования.

Среди предлагаемого нами оборудования - техника всем известных брендов, таких как Wacker Neuson, HILTI, Dynapac, WAGNER, Bosch, STIHL, BOMAG, KAESER и др. Она известна своим качеством, надежностью, высокой производительностью. На регулярное обновление своего парка техники мы тратим около 25% выручки. Поэтому предлагаемое нами оборудование - не просто технически исправное, но по большей части новое.

Тренды рынка таковы, что компании предпочитают сегодня получать не единицу оборудования, а услугу. Что в этом смысле может предложить «СтройРент»?

- Такой подход полностью укладывается в нашу философию и практическую работу. Мы предлагаем нашим клиентам полный комплекс услуг, как говорится, «под ключ». Это касается целого перечня вопросов, начиная с консультационной помощи. К нам можно обратиться, рассказать об объеме и сроках предстоящих работ. И наши специалисты предложат оптимальный по количеству, мощности и производительности набор оборудования, который позволит выполнить задачу своевременно и с высоким качеством.

Также клиент получает техническое сопровождение на период всего срока аренды, при необходимости - обучение его сотрудников обращению с техникой, доставку оборудования на место производства работ и вывоз после их окончания. В случае, если та или иная машина вышла из строя, мы берем на себя обязательства либо оперативно осуществить ремонт, либо заменить ее аналогичной по характеристикам. Таким образом, осуществляемая нашей компанией техническая поддержка обеспечивает непрерывный цикл эксплуатации оборудования, что гарантирует выполнение работы в сжатые

– Вы работаете только в Петербурге?

- Нет, мы динамично развиваемся, в том числе и путем выхода на новые рынки. У «СтройРента» разработана стратегия, которая, в частности, предусматривает и региональную экспансию, как это обычно называют. Уже сегодня мы работаем в Ростове-на-Дону, в Новочеркасске, в Краснодарском крае. В этом году запланирован выход на рынок Крыма, в будущем - Москвы.

Наши услуги востребованы, поэтому мы создаем региональные подразделения компании, которые тиражируют успешный петербургский опыт.

– И нет никаких проблем?

- Так не бывает. Сложности имеются всегда, относиться к этому надо философски и стараться преодолевать их по мере возможности.

Не новая для рынка проблема – демпингующие фирмы-однодневки с минимальным набором оборудования, отсутствием сервиса и непомерными амбициями. Запретить их существование невозможно. У клиентов есть возможность попробовать арендовать технику в разных местах и сделать свои выводы. Могу сказать только одно: наши клиенты всегда возвращаются в «СтройРент».

www.stroyrent.ru





Игорь Коваль: «Экономить на качестве бетона – недопустимо»

Лев Касов / Бетон – самый распространенный строительный материал современности. О том, почему экономить на его качестве не только недопустимо, но и экономически нецелесообразно, «Строительному Еженедельнику» рассказал руководитель научно-технического центра компании ООО «Полипласт Северо-Запад» Игорь Коваль.



- Игорь Валерьевич, вопрос качества стройматериалов возникает регулярно. Как дела в этой сфере обстоят сейчас?

– Петербургский строительный рынок потребляет порядка 6 млн куб. м бетона ежегодно. Это ведущий стройматериал как при возведении жилых и коммерческих объектов, так и при реализации проектов в сфере транспортной инфраструктуры. При этом к эксплуатационным свойствам бетона, естественно, предъявляются достаточно серьезные требования. Материал должен быть долговечен в использовании, технологичен (то есть удобен в применении), при этом полностью соответствовать проектным нормативам.

Однако в нынешних реалиях при выборе стройматериала главенствующую роль стал играть фактор стоимости. Это касается как реализации частных проектов, так и работы по госзаказам (система тендеров выстроена так, что для того, чтобы победить, нужно предложить наименьшую цену контракта, после чего подрядчик, чтобы обеспечить рентабельность, начинает экономить на всем, в том числе, к сожалению, и на качестве используемых материалов - цемента, инертных заполнителей, добавок). В результате сложилась не очень добросовестная практика, при которой в базовой связке «цена - качество» значение параметра «качество» отодвинуто на второй план.

На практике результатом такой экономии конкретно применительно к бетону становятся дополнительные затраты на исправление дефектов, снижение проектных сроков безопасной эксплуатации объектов (вместо 50–75 лет, предусмотренных нормативами, это, по сути, 20–25 лет, в особо проблемных случаях – даже 10–15 и менее, после чего конструкции могут начинать разрушаться под воздействием

при проектировании бетонных конструкций для неблагоприятных петербургских условий (а это многочисленные циклические переходы бетона к замораживанию, оттаиванию и т. д., среды эксплуатации SF3, SF4, XS2, XS3, XC4, XA1) применять материалы с повышенными показателями по морозостойкости, сульфатостойкости, водонепроницаемости и стойкости в агрессивных средах, что, в свою очередь,



Наша задача сегодня – довести до девелоперов и крупных подрядчиков информацию о новых возможностях

ряда факторов). В итоге «мизерное» снижение на стадии строительства расходов на бетон вызывает серьезные и существенные траты на этапе эксплуатации, далее на этапе проведения обследований и на этапе выполнения ремонтов. Не думаю, что у города есть на это лишние деньги.

 Но раз такая практика существует, она, наверное, допустима по нормативам?

– Не совсем. Новые СНиПы (в частности, СП28.13330-2012, ГОСТ 31384-2017), вышедшие в 2012–2017 годах, требуют

требует при строительстве использования бетона классов В35, В40, В45. А фактически самые распространенные классы бетона, используемого в нашем городе, – В25 и В30 по ГОСТ 26633-2015. То есть они априори серьезно не соответствуют требованиям по долговечности.

- Систему проведения тендеров участники рынка вряд ли смогут поменять, выживать компаниям надо - а значит, нужно поддерживать рентабельность работ. Застройщики жилья тоже

находятся в сложном положении в связи с реформой отрасли. Что вы можете предложить со своей стороны?

– Компания АО «ГК Полипласт», как ведущий в России производитель химических добавок в бетоны (наша доля на рынке страны в среднем превышает 50%), видит свою миссию в нахождении технологичных путей решения также и этой проблемы. На наш взгляд, необходимо обеспечить как качество используемых бетонов, так и рентабельность работы строителей и производителей бетона. И такие возможности существуют.

Если рассмотреть вопрос в комплексе, можно констатировать, что использование некачественных бетонов затягивает строительство. А это проблемы неустоек и конфликтов с властями и заказчиками, а при работе по госзаказу или при возведении жилья — это срыв сроков ввода объектов со всеми последствиями. И это не говоря уже о возникающей необходимости переделок и прочих «радостях» (достаточно вспомнить «аммиачные квартиры»).

Между тем использование более качественного бетона с современными добавками и инновационными технологиями при сравнительно небольшом повышении стоимости бетона (скажем, на 10–15%) позволяет заметно – на несколько месяцев – ускорить возведение объекта, повысив качество и надежность. А это – выполнение работы в срок, экономия на обслуживании кредитов, на оборачиваемости опалубки, на оплате рабочей силы, арендованного оборудования и пр.

Для понимания цены вопроса: затраты на весь железобетонный каркас жилого здания составляют всего 5–8% от общих расходов на возведение объекта. «Перерасход» средств на качественный бетон полностью компенсируется и даже вызывает снижение общих затрат на возведение.

Свою задачу компания «Полипласт» видит также в своего рода инженернопросветительской работе. Мы активно участвуем в организации и проведении различных научно-практических мероприятий, конференций, семинаров. Одно из них, кстати, состоится 19 апреля на выставке «Интерстройэкспо».

Ведущая роль отраслевых НИИ страны за последние десятилетия серьезно нивелировалась хроническим недофинансированием и отсутствием целевых соответствующих статей в бюджете, на разработку базовых задач строительной отрасли.

Мы, как производители современных добавок в бетоны, выполняем, в частности, и консалтинговую функцию в этой сфере. Наша задача сегодня – довести до девелоперов и крупных подрядчиков информацию о новых возможностях добавок, бетонов и инновационных технологий в строительстве, в том числе по повышению качества строительства без нанесения ущерба экономике проекта.

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

22 апреля

- Экспертиза
- Пожарная безопасность;
 проектирование, строительство
 и эксплуатация зданий и сооружений

20 мая

- Специальное приложение
 - •Где комфортно жить»
- Образование: надры решают все

6 мая

- Технологии и материалы: ЖБИ, соединительные элементы для ЖБИ
- Архитектура и проектирование современной недвижимости

27 мая

ОБЛАСТЬ

- Приборы учета электроэнергии, тепла и воды
- Технологии и материалы:
 Металлопрокат в строительстве

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





Строительный Еженедельник 11 (865) 15 04 2019

Константин Мурашкин: «Драйверы ипотечного кредитования начали меняться»



– Каким для СЗРЦ Райффайзенбанка стал прошедший год в сегменте ипотечного кредитования?

Очень успешным. Наши показатели достигли очередных рекордов. В частности, ипотечный портфель Райффайзенбанка в СЗФО вырос на 31,1% и достиг 21,8 млрд рублей. Нами было выдано ипотечных кредитов на сумму более 13,1 млрд рублей.

Кроме того, впервые в истории СЗРЦ портфель ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле розницы превысил портфель потребительских кредитов. Его доля достигла 47%. Этот факт не может не радовать, и мы надеемся удержать этот тренд и в дальнейшем.

– Чем можно объяснить такие позитивные показатели?

Прежде всего, сформировавшейся в 2018 году конъюнктурой рынка. В особенности в первом полугодии. Это был период снижения ставки рефинансирования ЦБ. Вслед за ней скорректировали свои ставки по кредитам в сторону уменьшения и коммерческие банки. Соответственно, ипотека стала более привлекательной для заемщиков.

Также в прошлом году рефинансирование стало локомотивом жилищного кредитования – выдано почти 2.3 тыс. кредитов (прирост: 7,4%) на сумму 4,9 млрд рублей (прирост: 17%). В первом полугодии доля программы в новых выдачах дости-

Кроме того, в 2018 мы открыли в Петербурге, в новом отделении у станции метро «Академическая», второй ипотечный центр и тем самым разгрузили первый.

- А что происходит в сегменте ипотечного кредитования сейчас?

Спрос на ипотеку остается стабильно высоким. Но повторения результатов прошлого года мы не ожидаем, потому что за последние месяцы существенно изменились рыночные условия. Ставка рефинансирования пошла вверх, что было ожидаемым. Это привело к пересмотру ставок коммерческих банков.

Сейчас начали меняться драйверы ипотечного кредитования. Популярность программы рефинансирования снижается - большинство тех, кто хотел оптимизировать свои расходы, уже сделало это. В Райффайзенбанке в настоящее время доля программы в новых выдачах снизилась до 15%. Но все же добавлю, что для тех, кто брал ипотеку под 13-14% годовых и выше, программа рефинансирования и сейчас остается выгодной.

– Какие ипотечные программы сейчас востребованы на рынке?

– Их можно отнести к классическим - приобретение квартиры на первичном и вторичном рынках по ставкам 10-12% годовых. Кроме того, становятся более востребованными и специальные программы с господдержкой. К таковым можно отнести «детскую» ипотеку со ставкой 6% годовых. Ею могут воспользоваться семьи, в которых после 1 января 2018 года появился второй или последующий ребенок. Первое время льготная ставка - в пределах 3-5 лет, но совсем недавно она была продлена на весь срок крелитования. Полагаю, что ланная программа будет популярной у многих заемщиков с детьми. Благодаря привлекательным условиям кредитования «детская» ипотека в 2019 году станет одной из самых интересных на рынке.

– Как может отразиться на ипотечном кредитовании переход застройщиков на проектное финансирование?

- Некоторые граждане опасаются, что стоимость жилья после 1 июля станет выше, и принимают решение взять ипотеку именно сейчас. Это, можно сказать, тоже тренд последних месяцев. Какими будут процентные ставки, пока непонятно. Много еще неопределенности. Я склоняюсь к варианту, что они могут подрасти в среднем по рынку на 0,25-0,5 п. п. Но в целом останутся выгодными для заемщиков.

– Райффайзенбанк будет заниматься проектным финансированием?

– Наш банк достаточно консервативен при оценке рисков. Сейчас мы ведем переговоры с нашими ключевыми партнерами среди застройщиков и внимательно анализируем действия других банков. Будем адаптироваться под финальную версию закона и рекомендации по его исполнению на практике.

А на Ваш взгляд, готова ли в целом банковская отрасль к данной работе с застройщиками?

Есть банки, которые проектным финансированием уже активно занимаются. Вероятно, даже с неплохим для себя результатом. На мой взгляд, пока проектное финансирование не носит какого-то массового характера. Большинство банков занимает выжидательную позицию и будет готово им заниматься, как только будут более четко определены финальные механизмы работы.

В настоящее время Госдума принимает законопроект об ипотечных каникулах. Как Вы его оцениваете?

– Данная законодательная инициатива носит социальный характер, и мы ее поддерживаем, так как она действительно может помочь гражданам, попавшим в сложную финансовую ситуацию, не уйти в просрочку по выплатам. Но всем банкам потребуется время для адаптации программного обеспечения, чтобы правильно вносить изменения в график платежей, избежать «ручного труда» и операционных ошибок.

– Около месяца назад Райффайзенбанк и сервис «ЦИАН. Ипотека» начали свое сотрудничество. В чем его суть?

Райффайзенбанк СЗРЦ Райффайзенбанка первым среди российских кредитных организаций реализовал прямую интеграцию с сервисом «ЦИАН. Ипотека». Благодаря этому клиенты могут получить

предварительное решение по ипотечному кредиту не более чем за две минуты. О первых итогах такого партнерства говорить пока рано, но уже сейчас можно сказать, что данный сервис существенно облегчит получение ипотеки для заемщиков. Для нас это еще один канал привлечения новых клиентов.

– Означает ли это, что «цифра» становится еще более важной для

- Безусловно, это так. Цифровизация услуг является одной из стратегических задач для нас. Электронные сервисы, интернет-банк и мобильное приложение помогают более тонко провести надстройку продуктов и услуг под потребности определенного человека. В результате этого банк выигрывает за счет повышения доверия и лояльности заемщиков, а клиенты выигрывают за счет более практичного комфортного взаимодеиствия



на 1 января

2019 года

Ипотечный портфель Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка, по итогам 2018 года, вырос на 31,1% и достиг 21,8 млрд рублей. Как отмечают в Райффайзенбанке, это рекордный показатель для ипотечного портфеля за все время работы банка на российском рынке. Принято почти 13 тыс. ипотечных заявлений, выдано свыше 5 тыс. кредитов (прирост: 23,4%) на сумму 13,1 млрд рублей (прирост: 24,2%). Ключевыми факторами роста в 2018 году стали рефинансирование и цифровые каналы привлечения, которые позволили поддерживать устойчивый рост выдач.

Переезжаем ближе к центру

Ольга Фельдман / Отличный вариант улучшения жилищных условий – продаем старую «панель» в спальном районе и переезжаем в современную новостройку бизнес-класса. Скажете, нереально? А эксперты рынка недвижимости Петербурга уверены в обратном. 🤰

На состоявшейся в последних числах марта Ярмарке недвижимости газета «Строительный Еженедельник» организовала и провела круглый стол «Доступный бизнес-класс: переезжаем в центральные районы города». Деловым партнером мероприятия выступила компания «Эталон ЛенСпецСМУ» (входит в Группу «Эталон»).



Директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей напомнила участникам круглого стола, из каких сегментов складывается классификация

рынка недвижимости: «Основное предложение - это масс-маркет. Масс-маркет стремится к минимальным ценам, обычно предполагает приобретение непосредственно квадратных метров, а не дополнительных опций комфорта. А те, кому важно, чтобы эти «метры» располагались поближе к метро, выбирают уже класс «комфорт». Когда «комфорт» требует статуса, запрос переходит в бизнес-класс. А после этого начинается премиальный сегмент, которому всего предыдущего мало. Здесь уже важны локация в центре города, статусность и видовые характеристики (в случае «элиты») и эксклюзивный продукт (в случае класса де-люкс)».

Сегодня на рынке складывается удачная для покупателя ситуация, когда с небольшой доплатой, а иногда и без нее, можно купить жилье классом выше «эконома» (например, в «комфорте» или «бизнесе»), обменяв свою квартиру на новостройку.



Руководитель проекта LifeDeluxe Сергей Бобашев считает это не столько удачным стечением обстоятельств, сколько следствием определенного этапа развития рынка

новостроек Петербурга: «В России покупка квартиры была и остается единственным способом сохранения средств. Во все времена люди выбирают лучшее, что есть на рынке. Первые проекты редевелопмента появились в 2006 году – например, именно тогда начала развиваться Песочная набережная. Но в большинстве своем эти проекты реализовывались точечно и стоили довольно дорого. Но 5-7 лет назад в городе начался массовый редевелопмент. В зоне внимания застройщиков - бывшие промышленные территории, близкие к центру города. Пожалуй, первым крупным проектом стала «Царская столица» от Группы «Эталон». Можно сколько угодно дискутировать о качестве окружения этого жилого комплекса, но это классический пример бизнес-класса в месте, близком к центру города, и по цене сопоставимого с проектами комфорт-класса в гораздо менее удачных локациях».

Такие квартиры покупают для себя, а не для сдачи в аренду или продажи, уверен Сергей Бобашев – и констатирует: сегодня это лучшее предложение по соотношению «цена - качество».



В 2018 году компания «Отделстрой» приступила к строительству жилого комплекса «Новый Лесснер» рядом с Выборгской набережной. Начальник отдела продаж ИСК

«Отделстрой» Николай Гражданкин уверен в том, что «Новый Лесснер» характерный пример доступного бизнескласса. «Этот подкласс еще называют «бизнес-лайт». На самом деле сегодня к нему относятся почти две трети проектов, позиционируемых на рынке как бизнес-класс, - считает он. - Отличительная особенность таких комплексов - компактные планировки. Упор делается на одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, что позволяет жить в квартирах сравнительно небольшого метража, при этом в локации, близкой к центру города».



Как отмечает Елена Шихова, руководитель офиса продаж «Эталон ЛенСпецСМУ» (входит в Группу «Эталон»), в последнее время на карте Петербурга новостроек

появились новые локации бизнес-класса, однако самыми статусными по-прежнему остаются острова в центральных районах города. «Два строящихся проекта бизнескласса Группы «Эталон» располагаются на островах Петроградской стороны - это жилой комплекс BOTANICA в центре Аптекарского острова и жилой комплекс «Петровская Доминанта» в западной части Петровского острова. Отмечу также клубный дом FUSION, который расположен на границе Петроградской и Выборгской сторон», - рассказала она.

Если стоит задача приобрести квартиру в рассрочку, говорит Елена Шихова, у застройщика действует выгодная программа - до 6 лет. «Предложение распространяется на строящиеся жилые комплексы. Первоначальный взнос по такой программе составляет от 10%. После завершения строительства вы можете переехать в новую квартиру и спокойно выплачивать рассрочку, - пояснила эксперт. - Также мы предлагаем воспользоваться программой Trade-in, которая позволит приобрести новое жилье за счет продажи уже имеющегося. Для заключения договора необходимо внести первоначальный взнос в размере 5% от стоимости новой квартиры. Срок оплаты оставшихся по договору 95% устанавливается на период от 45 дней до 5 месяцев, в течение которых квартира клиента реализуется привлеченным застройщиком официальным агентством-партнером. Кроме того, можно приобрести квартиру в ипотеку, которую предоставляют около 20 банков партнеров Группы "Эталон"».



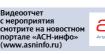
Проект бизнес-класса на границе Московского и Адмиралтейского районов – жилой комплекс «АПКвартал.Аквилон» представила руководитель отдела маркетинга

холдинга «Аквилон Инвест» в Санкт-Петербурге Яна Булмистре. Объект находится в шаговои доступности от трех станций метро: «Фрунзенская», «Московские ворота» и «Балтийская». «Отличительными чертами проектов бизнес-класса, помимо удачной локации, являются достаточная высота потолков, ограниченное количество квартир на этаже, наличие подземного паркинга и социальной инфраструктуры, а также общая уникальная концепция жилого комплекса. В нашем случае ART, жизнь в искусстве - главный акцент в концепции проекта», - говорит она.











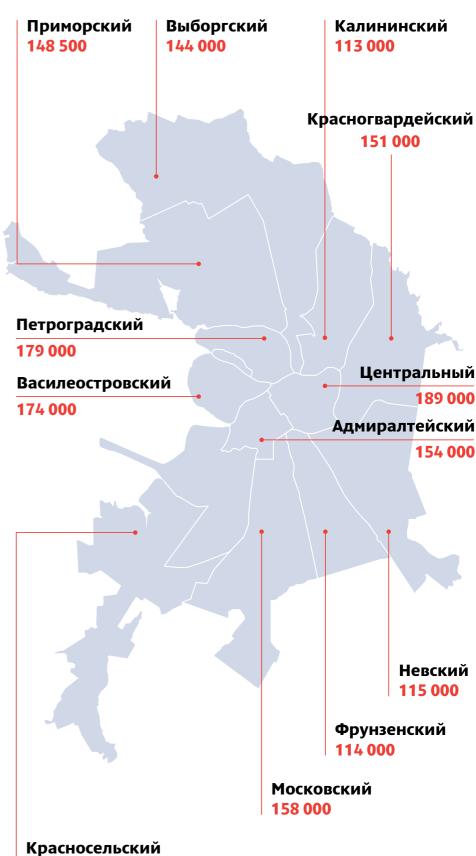
129 500

Карта включает проекты, находящиеся на границе комфорт- и бизнес-классов. *Не включен Кировский район, так как там нет строящихся объектов соответствующего класса.

Источник: Colliers International

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЖИЛЬЯ В ДОСТУПНОМ БИЗНЕС-КЛАССЕ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

рублей/кв. м



20 ЭКОЛОГИЯ Строительный Еженедельник 11 (865) | 15 | 04 | 2019 |

Природоохрана быстрого реагирования

Вера Чухнова / Экологический фактор играет все более важную роль в нашей стране. Не случайно именно этой теме посвящен один из национальных проектов. Немалую роль в деле охраны природы играют и правоохранительные органы, курирующие эту сферу. Это подтверждает ситуация с заводом «АБЗ-1», на котором был выявлен сброс загрязняющих веществ. **2**

Прокуратура Пушкинского района Санкт-Петербурга обнаружила экологические нарушения в работе ОАО «Асфальтобетонный завод № 1» («АБЗ-1»). В результате осуществленной проверки выявлены факты сверхнормативного сброса загрязняющих веществ в централизованные системы водоотведения. В частности, в сбрасываемых стоках обнаружено превышение предельно допустимой концентрации железа, алюминия, марганца, меди, цинка и нефтепродуктов.

«АБЗ-1» является одним из крупнейших в Санкт-Петербурге производителей асфальтобетонных смесей для строительства, реконструкции и ремонта проезжей части и благоустройства территорий. Предприятие располагает несколькими производственными площадками в разных частях города. Нарушения были выявлены на площадке, расположенной по адресу: Пушкин, Гусарская ул., 30.

Руководству «АБЗ-1» Прокуратурой Пушкинского района было внесено представление с требованием устранить нарушения закона. Предприятию было также предписано провести промывку канализации и очистить колодцы.

В компании не отрицают факт нарушения. «В ноябре 2018 года на производственной площадке «АБЗ-1» было выявлено превышение содержания железа в составе сточных вод. Инцидент – залповый выброс – произошел из-за аварии систем холодного водоснабжения, свя-



занной с прекращением подачи воды», – сообщили «Строительному Еженедельнику» в пресс-службе компании.

Там также рассказали, что заводом были проведены мероприятия по промывке – чистке систем канализации, после чего направлено письмо в «Водоканал» с просьбой провести повторный отбор проб. «По результатам анализа, нарушений по качеству и составу сточных вод не

выявлено», – подчеркнули представители «АБЗ-1».

В Прокуратуре Пушкинского района также подтверждают, что предписания предприятием исполнены. «После рассмотрения представления организация приняла меры по обеспечению водоотведения с учетом нормативных требований. Проведена промывка хозяйственнобытовой канализации и очистка колодцев.

Виновное должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности», – сообщили в надзорном ведомстве.

Природоохранная прокуратура Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности проводит большую работу в рамках мероприятий государственного экологического надзора. В частности, в 2018 году проведено 3369 мероприятий в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, что в два раза больше, чем в 2017 году. Выявлено почти 1,5 тыс. нарушений в области природоохранного законодательства, большая часть из которых - в области обращения с отходами. Наложено штрафов на сумму 36,57 млн рублей, что на 10 млн больше, чем в 2017 году.



Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск городского Комитета по природопользованию к ЗАО «Экопром», с ответчика было взыскано 1,1 млн рублей. Претензии ведомства касаются случая более чем трехлетней давности. Тогда был зафиксирован незаконный слив «Экопромом» вредных веществ в реку Мурзинку на юге города, от которых она даже меняла свой цвет. Признать свою вину добровольно компания отказывалась. «Экопром» платит штрафы уже не в первый раз.

строительный контроль

Ответственность и качество

Лидия Туманцева / Строительный контроль, согласно действующей нормативной базе, осуществляется по большей части подрядчиками. Его эффективность в таком виде (как и ответственность осуществляющих эти функции организаций) зачастую вызывает нарекания в профессиональной среде.
□

Из чего строим?

Функции контроля качества и условий складирования строительных материалов, их лабораторные испытания, а также проверка их соответствия проектной документации сейчас полностью возложены на подрядчика. Специалисты считают, что указанные меры являются недостаточными для обеспечения объектов строительства материалами и оборудованием надлежащего качества. «Существующее законодательство на руку бракоделам, а не безопасному строительству», - убежден генеральный директор компании «ГЛЭСК» Сергей Салтыков. «Я уверен, что весь объем строительного контроля и испытаний должен осуществляться организациями, аккредитованными в национальной системе, регулярно проверяемыми на соответствие, как по кадровому, так и по материально-техническому оснащению», - считает он.

«Нередки случаи, когда недобросовестный подрядчик на стадии строительномонтажных работ в ущерб безопасности и качеству стройки меняет решения, заложенные в проекте и прошедшие экспертизу, на более дешевые, порой даже контрафактные», – отмечает вице-прези-

дент НП «Объединение производителей строительных материалов» Алексей Агафонов. По его мнению, подобное происходит как на коммерческих стройках, так и на бюджетных. «С этим необходимо системно и комплексно бороться, в первую очередь на объектах госзаказа», – считает Алексей Агафонов. С ним соглашается Сергей Салтыков, настаивая на том, что «организация, осуществляющая строительный контроль и испытания материалов, не должна быть аффилирована со строителями».

Безответственность на практике

Очевидно, что ввиду высокой значимости строительного контроля к подобным работам должно быть привлечено особое внимание. Но на практике это далеко не всегда так. «В рамках судебных экспертиз, проводимых мной, я часто сталкиваюсь с исполнительной документацией, подписанной представителями сторон, по работам, выполненным некачественно или не выполненным вовсе», — сетует Сергей Салтыков. Начальник отдела правового и методического обеспечения административного производства Гос-

стройнадзора Санкт-Петербурга Олег Тимощук считает, что порядок проведения строительного контроля и ответственность за ненадлежащее качество законодательством установлены. «В случае выявления после ввода объекта дефектов, которые могли стать причиной аварийной ситуации, специалисты стройконтроля могут быть привлечены к ответственности, вплоть до уголовной», - утверждает Олег Тимощук. Но правоприменение таково, что привлечь к административной или финансовой ответственности недобросовестных участников рынка оказывается затруднительно. «Если для подрядной организации подложная исполнительная документация является достаточным фактом для уголовного преследования, то доказать преступный умысел со стороны технадзора на практике невозможно», делится опытом Сергей Салтыков.

Где резервы?

По мнению заместителя председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Алексея Абузова, улучшение качества строительного контроля может быть

реализовано за счет повышения квалификации специалистов. «Стоит рассмотреть критерии уровня квалификации данных специалистов, а именно - определенный стаж работы, уровень и периодичность повышения квалификации и т. д.», - считает Алексей Абузов. «Законодательство предъявляет к специалистам строительного контроля довольно высокие требования: к образованию, к опыту работы», – считает Олег Гимощук. Деиствительно, наделенные правом осуществления строительного контроля инженеры должны в обязательном порядке быть зарегистрированы в Национальном реестре специалистов в области строительства. «Госстройнадзор при проведении проверочных мероприятий и при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию проверяет наличие реестрового номера», - отмечает Олег Тимощук. Но Сергей Салтыков считает, что для системного повышения качества строительства этого недостаточно. «Необходимо законодательное привлечение организаций и лиц, осуществляющих строительный контроль, как минимум, к солидарной финансовой ответственности за дефекты, допущенные на строительной площадке», – считает он.



На основании ст. 53 Градостроительного кодекса и пп. 5 и 7 Положения № 468 от 21.06.2010 все основные операции по строительному контролю и по испытаниям строительных материалов при осуществлении строительства выполняет подрядчик либо привлеченные им организации. Данный порядок полностью противоречит требованиям беспристрастности и независимости, а соответственно, не может обеспечить возведения безопасных зданий и сооружений. Функции строительного контроля со стороны заказчика на основании тех же требований сводятся к контролю правильности выполнения исполнительной документации и представительству заказчика при освидетельствовании скрытых работ.

Результатом таких законодательных пробелов является выявление дефектов, снижающих несущую способность конструкций на 95% объектов, где наша организация проводит обследования и судебные экспертизы. На основании действующего законодательства при осуществлении входного контроля подрядчик может дать поверенный прибор любому из своих сотрудников и рисовать протоколы о соответствии прочности бетона. Экономия подрядчика на большинстве строительных площадок ведет к выездной форме проведения строительного контроля. Подрядчик не хочет тратиться также на лаборатории, аккредитованные Росаккредитацией, ведь для него это не только дополнительные затраты, но и головная боль в случае, если бетон не набрал проектную прочность. Я уверен, 🕺 что строительство в России будет безопасным лишь тогда, когда строительный контроль начнут осуществлять специализированные организации, не аффилированные с подрядчиком, имеющие в составе организации лабораторию, аккредитованную ह в национальной системе.

Ни для кого не секрет, что российский строительный рынок в значительной степени существует благодаря труду низкоквалифицированных рабочих, зачастую не имеющих ни должного представления о строительстве, ни приемлемого знания русского языка. Многие на личном опыте сталкиваются с нелепыми ошибками, которые допускают такие рабочие, но, тем не менее, всякий раз опять выбирают подобный «экономичный» вариант строительства и ремонта. Теми же принципами руководствуются и организации, и государство. В большинстве случаев это оправданный подход, который, тем не менее,

требует от подрядчика большего внимания в организации процессов строительства и наличия строительного контроля, отвечающего за каждую технологическую операцию на объекте. В противном случае заказчик рискует в итоге получить объект, не отвечающий требованиям качества и безопасности.

Ярким примером такого безалаберного отношения к строительству стало возведение общеобразовательной школы на 550 мест с бассейном на Туристской улице, которое началось в 2012 году. Комплексное обследование этого здания в конце 2017 года провела специализированная организация «ГЛЭСК».

в хищении бюджетных средств.

Что касается общеобразовательной школы, то она до сих пор не открыла двери для учеников, хотя планировалась к сдаче еще 7 лет назад. Обследование здания школы выявило грубейшие строительные ошибки. Техническое состояние строения, определенное на основании обследования, не позволяет закончить строительство по существующему проекту и обеспечить безопасность детей. Для продолжения строительства необходимы внесение значительных изменений в проект и демонтаж части построенных конструкций. Выявленная экспертами картина оказалась настолько

подрядчика строительства, обвиненного

часть которого уже выполнена компанией «ГЛЭСК». Следующими шагами должны стать перепроектирование, прохождение экспертизы проекта заново, демонтажные работы и возобновление строительства иными словами, выделение новых средств из бюджета города.

Этой истории можно было бы избежать, если бы участники строительства не упустили одну качественную составляющую процесса - постоянный, объективный и неподкупный строительный контроль. Судя по сметам, на данном объекте было несколько постоянно присутствующих специалистов строительного контроля, но если судить по результатам строительства, то складывается впечатление, что малоквалифицированные рабочие строили объект по своему разумению.

Подобная ситуация существует не только на государственных объектах. Большинство наших предложений по проведению качественного строительного контроля на значимых коммерческих городских объектах оказываются неконкурентоспособными. Сегодняшним трендом стал «технадзор за 70 тыс. в месяц». Многие компании берутся за данную услугу даже дистанционно, без выезда на объект. Да и как иначе - ведь за эту цену, соизмеримую с зарплатой одного специалиста, организовать на строительной площадке бытовку, рабочее место, содержать штатного профессионала, выплачивая налоги, отпускные и больничные, невозможно. Если же проанализировать аукционную документацию на сайтах госзакупок, то и 70 тыс. рублей в месяц окажутся заоблачной ценой. Чем же тогда будет обеспечиваться содержание контролера, если не дополнительным финансированием за прикрытые на ошибки строителей глаза?

Куда же смотрит Государственный строительный надзор? В том и проблема, что большинство допущенных серьезных ошибок, как на строительстве школы в Приморском районе, являются скрытыми. Инспектор во время выездной проверки делает выводы о качестве скрытых работ только на основании актов, подписанных строительным контролем на площадке, и протоколов строительных лабораторий. О сомнительной достоверности большинства этих документов я уже говорил не один раз и буду говорить.

На мой взгляд, выездной технадзор допустим только в ИЖС, отсутствие постоянного строительного контроля на объекте, прошедшем экспертизу проектной документации, – это преступление.



документации, - это преступление

Говорят, что снаряд не попадает в одну воронку дважды, однако Туристскую улицу можно назвать исключением: буквально напротив общеобразовательной школы-долгостроя стоит Школа искусств Приморского района на 500 мест, строительство которой началось почти одновременно с общеобразовательной. Сегодня эта школа больше известна по уголовным расследованиям в отношении печальной и неудобной, что, вероятно, по этой причине даже год спустя после снятия всех вопросов эксперты не получили ни рубля за проделанный труд.

Из-за ошибок, допущенных при возведении общеобразовательной школы, строительство приостановлено. Для его необходимо продолжения детальное обследование здания, включая скрытые работы и подземные конструкции,





Группа компаний «ГЛЭСК» занимает лидирующие позиции в области комплексного обследования и всесторонней оценки зданий и сооружений. В состав группы входят ООО «ГлавЭнергоСтройКонтроль» и АНО «1-й экспертный центр ГЛЭСК».

Мы предлагаем самый широкий спектр инженерно-экспертных, изыскательских, проектных, оценочных, судебно-экспертных услуг, необходимых при строительстве, реконструкции, эксплуатации объектов разного назначения и разрешении судебных споров. Наша компания не просто выполняет миссию посредника между судами и экспертами, подрядчиками и заказчиками, а является настоящим исследовательским центром, имеющим в штате экспертов различных специальностей и оснащенным испытательными установками и приборами, которые позволяют достоверно определить истину по стандартизированным методикам.

Строительная лаборатория «ГЛЭСК», аккредитованная в национальной системе Росаккредитации и в добровольной системе АКСЕКО, позволяет подразделению строительного контроля нашей организации осуществлять надзор за строительством на уровне, превосходящем требования ст. 53 ГрК РФ и утвержденных нормативных документов.

17 апреля отмечает 65-летний юбилей Александр Иванович Вахмистров, президент СРО А «Объединение строителей СПб», координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, заместитель председателя Общественной палаты Санкт-Петербурга

Уважаемый Александр Иванович!

Вы прошли большой трудовой путь от рядового специалиста до куратора крупнейшей строительной ассоциации России. Вы увидели работу рынка как со стороны его игрока, так и со стороны власти, поэтому ваш опыт бесценен. Многие Ваши поступки и решения сформировали историю развития всего строительного рынка. Пусть и в дальнейшем Ваш богатый опыт, энергия и блестящие организаторские способности позволяют успешно справляться со сложными задачами и принимать верные решения, направленные на укрепление строительной отрасли страны. Искренне желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия. Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!

> С уважением, заместитель председателя Правительства Ленинградской области М. И. Москвин

Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые сердечные поздравления с юбилеем!

Ваша жизнь - яркий пример того, как ум, инициатива и трудолюбие приносят человеку успех и заслуженное уважение. Вы прошли путь от специалиста строительной компании до вице-губернатора Санкт-Петербурга и сегодня остаетесь общепризнанным авторитетом для отрасли. Вы являетесь инициатором многих преобразований, которые происходят в строительной сфере, гарантом делового подхода и сотрудничества в решении текущих и перспективных задач.

Я высоко ценю присущие Вам профессионализм и ответственность, умение предвидеть перспективы принимаемых решений. Присоединяясь к словам, которые в этот день прозвучат в Ваш адрес, желаю крепкого здоровья, благополучия, неиссякаемой жизненной энергии, успехов.

Пусть работоспособность и высокие деловые качества и в последующие годы Вашей деятельности помогают Вам в реализации планов, замыслов и начинаний. Пусть неизменными и прочными остаются дружеские связи, пусть заботу, внимание и любовь дарят Вам родные и близкие. Настойчивости и терпения в решении важных задач на благо Санкт-Петербурга и его жителей!

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Н. В. Линченко



Уважаемый Александр Иванович!

Примите искренние поздравления с 65-летием! Ваши деловые качества, стратегическое мышление, в сочетании с богатейшим профессиональным опытом, вызывают неподдельное уважение у всех представителей строительного сообщества. Позвольте пожелать Вам достижения новых высот, здоровья, благополучия и легкости в реализации поставленных целей! Счастья Вам и Вашим близким!

С уважением, Объединение «Строительный трест»



Уважаемый Александр Иванович! От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Вас без всякого преувеличения можно называть патриархом строительного комплекса Санкт-Петербурга. Ваша роль в его жизни — и в качестве профильного вице-губернатора города, и как общественного деятеля — поистине уникальна. На любой позиции Вы умели найти верное решение и дать разумный совет. Уверен, Ваши опыт и знания еще долго будут востребованы профессиональным сообществом.

От имени Группы «Эталон» желаю Вам здоровья и новых успехов во всех начинаниях!

С уважением, генеральный директор Группы «Эталон» Геннадий Щербина



Уважаемый Александр Иванович!

От всего коллектива Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» и от меня лично примите искренние поздравления по случаю Вашего юбилея!

Ваш богатый профессиональный опыт, глубокие знания, воля и целеустремленность, умение видеть перспективу помогают Вам ставить задачи и добиваться их решения.

Желаем крепкого здоровья, успехов, вдохновения в воплощении задуманных планов.

Счастья и благополучия Вам и Вашим близким, неиссякаемой энергии, понимания и поддержки коллег!







Уважаемый Александр Иванович!

От всего коллектива ГК «СтройИнжиниринг» и от себя лично поздравляю Вас с юбилеем!

В этот день примите самые искренние пожелания крепкого здоровья, счастья, веисчерпаемой энергии и душевного оптимизма! От всей души желаю Вам, чтобы неразрешимых вопросов в профессиональной деятельности не было, благодари Вашему опыту и компетенции. Успехов Вам, осуществления всех жизненных планов и начинаний!

Пусть рядом всегда будут надежные люди, а в доме царят согласие и любовь!



С уважением, генеральный директор Р.С. Чипчиков, заслуженный строитель РФ

Уважаемый Александр Иванович!

В день Вашего юбилея примите самые теплые поздравления и наилучшие пожелания!

К Вашим многочисленным достоинствам и талантам время добавляет замечательное человеческое качество — мудрость. Шестьдесят пять лет — это прекрасный возраст, когда многое сделано и есть еще немало сил для новых свершений и побед,

За годы неустанного труда на благо Санкт-Петербурга Вы заслужили исключительное уважение горожан, коллег и представителей строительного сообщества за высочайший профессионализм и трудолюбие, высокие нравственные качества, политическую дальновидность и широту мышления.

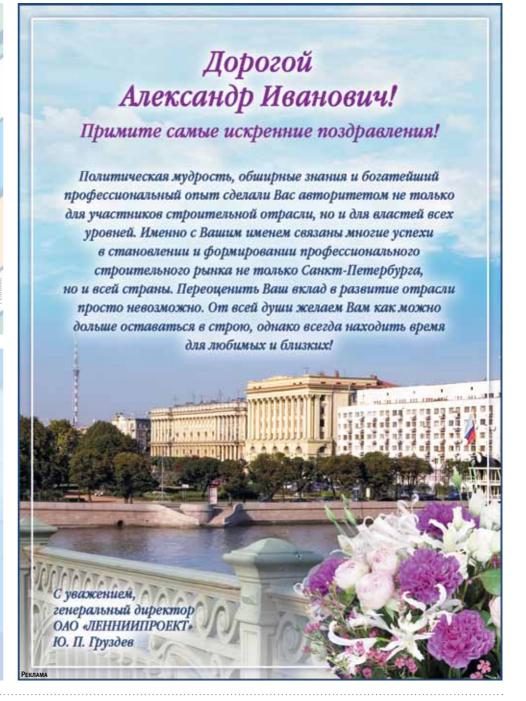
Пусть и в дальнейшем Ваш богатый опыт и энергия позволяют принимать верные решения

на благо строительного комплекса нашей страны. Желаем, чтобы Вас всегда окружали тепло и забота родных и близких людей, а счастье и благополучие оставались

и близжих людей, а счастье и благополучие оставались неизменными спутниками Вашей жизни!

> С уважением, руководство и коллектив Балтийского объединения









Р Комплексное сопровождение строительства социальных объектов

РЕГЕНПОДРЯД



Слаботочные системы



Отделочные работы



Благоустройство и озеленение территории



Фасадные работы



Водоснабжение



Электроснабжение

Изыскания. Проектирование. Строительство

000 «СОЛИД БИЛД»

Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, 22-я линия В. О., д. 3, корп. 1, лит. М, комн. 293 (офис 519).

Телефон: +7 981 977-77-27

Физический адрес: ул. Есенина, д. 9, корп. 1, цокольный этаж, г. Санкт-Петербург, Россия, 194354 E-mail: solid.spb@mail.ru

http://solid-build.ru

Руководитель: Мацепура Виталий Владимирович



25 ЛЕТ НА РЫНКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

МОДУЛЬНЫЕ НАСОСНЫЕ УСТАНОВКИ ГидроСи °

Как в старом жилом фонде, так и в новых многоквартирных домах жильцы нередко имеют дело со всевозможными проблемами водоснабжения.

Слабый напор воды, особенно на верхних этажах, приводит к тому, что вода еле-еле течет, а в периоды пикового потребления она и вовсе может пропасть: Нередки случаи, когда жильцам в буквальном смысле слова приходится таскать воду в квартиру, причем не только для питья, умывания, мойки и полива цветов, но и для смыва унитазов...

Скачки давления. От них жильцы не только испытывают дискомфорт, но могут получить и опасные ожоги при резком падении напора холод-

Шумы и вибрации, исходящие от инженерного оборудования, больше всего мучают жильцов соседних к этому оборудованию квартир, но дискомфорт может ощущаться и во всем доме, т.к. шумы и гидроудары хорошо распространяются по трубам и воде, по стенам и перекрытиям здания.

Частые аварии и протечки, преждевременный изноструб, арматуры и бытовой техники, подклюся причиной дискомфорта жильцов и головной боли эксплуатирующей организации и правления дома, но могут приводить и к большим материальным затратам и потерям.

Причины перечисленных проблем могут быть

- ошибки на стадии проектирования;

- внесение изменений в проект на стадии комплектации и монтажа, замена подрядчиком запроектированного оборудования на более дешевое, но менее надежное, потребляющее больше энергии и производящее больше шума;

плохая пусконаладка общедомового оборудования и отсутствие балансировки внутренних систем; проблемы с напором воды на входе в дом от водо-

- несанкционированные переделки в системе самими жильцамис

- непрофессиональная эксплуатация системы, отсутствие профилактических и сервисных мероприятий.

Применение автоматизированных насосных установок ГидроСи* в виде модулей заводской готовности идеальное решение для надежного и комфортного обеспечения водой.

мый по величине и стабильный в любое время суток напор воды на всех этажах здания. Обеспечиваются максималь ный комфорт для жильцов, минимальные затраты на только на электричество и воду, но и на содержание систе

тельства и эксплуатации насосных станций собственно роизводства ЗАО «СИНТО», так и опыт мирового лид в сфере насосного оборудования - компании «Grundfos В базовой комплектации ГидроСи использовано самое передовое, надежное и энергоэффективное оборудование, в частности, насосы «Grundfos», автоматика, датчики и преобразователи частоты «Danfoss». Насосные установки ГидроСи предостави

ства не только пользователям.

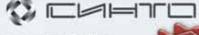
Широкий типоряд стандартных модулей удобен и прост для подбора проектировщиками конкретной установка А если возникают какие то особые требования или по лания по исполнению, материалам или оборудованию, то компания «СИНТО» оперативно предложит индивиду

единой раме и испытаны в заводских условиях. Остаетс только подсоединить соответствующие трубы и подкли чить электричество. Пусконаладка ГидроСи не вызывает проблем, не по желанию заказчика может быть осуществлена и сервисным отделом «СИНТО».

Эксплуатирующая организация, обслуживающая установ ку, тратит минимум времени и средств на обслуживание, гх. имеет дело с надежным заводским изделием, сопрово-ждаемым комплексной гарантией, полной документацией как на элементы, так и на воо установку

Кроме хозяйственно-питьевого назначения имеются и другие нарианты исполнения ГироСи: для горячей воды. для пожарогушения, для телло— и холодосняйжения, а также для подачи технологических сред Компания «СИНТО» производит также модульные телловые

пункты СиТерМ, комплектные жанализационные насосные станции СиТэнК, щиты управления и диспетчеризации



Mocked (499) 681-18-67

www.cinto.ru









