Строительный Еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 23 (880)
5 августа
2019 года

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

События

Минстрой РФ разработал проект Постановления Правительства РФ, по которому часть проблемных объектов можно не достраивать.

Что нам стоит дом не строить?, стр. 3

События

Макроэкономические факторы создают условия для снижения банками ставок по ипотечным кредитам.

Ипотека: тренд на сломе, стр. 5

Фото: Никита Крючков

Николай Линченко: «Банки не могут не оценивать свои риски, кредитуя застройщиков»

Переход на проектное финансирование, особенности взаимодействия застройщиков и банков, перспективы реализации нацпроекта по жилью в Северной столице, планы по завершению долгостроев – эти и другие темы осветил вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко в интервью «Строительному Еженедельнику». (Подробнее на стр. 6–7)

выходные данные

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

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

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

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

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

Главный редактор: Михаил Николаевич 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, Ирина Журова, Лидия Туманцева
Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44
Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Серафима Редуто, Татьяна Кашенцева, Виктория Циркова
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 «Где комфортно жить», «Нулевой цикл», «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 94
Подписано в печать по графику 02.08.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 02.08.2019 в 17:00

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

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

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)

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

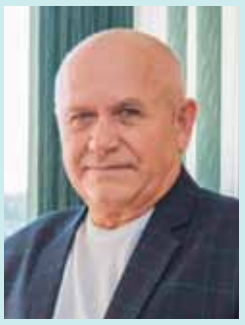
JOY
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)

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

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

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

Цитата номера



Александр Орт, президент ГК «ННЭ», вице-президент НОЭКС:

«Я рад, что профессиональное мнение было услышано и законодатели нашли возможность устранения двусмысленностей в правовых актах».

Подробности на стр. 17

Цифра номера

1 млрд

рублей составляет цена недвижимости Киностудии им. М. Горького, выставленной на аукцион

Подробности на стр. 4

С Днем строителя!

Дорогие работники и ветераны строительной отрасли России! Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с нашим профессиональным праздником – Днем строителя!

Строительная отрасль – одна из основных фондообразующих отраслей национальной экономики. В ней трудится более шести миллионов человек, каждый десятый работающий россиянин. Достаточно оглянуться вокруг, чтобы понять, какой огромный вклад каждый из вас вносит в развитие и преобразование нашей страны.

Ваша созидательная деятельность направлена на решение конкретных задач – обеспечить жителей российских городов качественным и доступным жильем, социальной и транспортной инфраструктурой, сформировать безопасную, комфортную и гармоничную городскую среду. Качество вашей работы – это благополучие людей, их достойная и уверенная жизнь.

Желаю вам, дорогие коллеги, достижения намеченных целей, успехов в благородном и жизненно необходимом труде.

Пусть самые смелые идеи и яркие проекты воплотятся в жизнь!

Доброго здоровья, благополучия, стабильности вам и вашим семьям!

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев

Уважаемые коллеги!

Примите искренние поздравления с вашим профессиональным праздником — Днем строителя. Выражаю огромную благодарность за ваш труд, профессионализм и преданность своему делу.

Ваша работа – весомый вклад в решение важнейших государственных задач. Благодаря вашим усилиям в этом году мы открыли движение по Усть-Ижорскому шоссе с путепроводом, завершили строительство Финляндской улицы, продолжаем активно строить метро! Это стратегически важные объекты не только для города, но и для всех жителей Санкт-Петербурга. Результатами вашего труда будет гордиться не одно поколение. Именно вы своими руками создаете будущее, здесь и сейчас!

Наш город не стоит на месте, впереди вас ждут новые интересные задачи, проекты и, конечно же, достижения. Желаю вам профессиональных успехов, карьерного роста, удачи во всех начинаниях! Счастья, здоровья, благополучия вам, вашим родным и близким!

С Днем строителя, созидатели!

Председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга С. В. Харлашкин

Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Благодаря ежедневной работе и высокому профессионализму всего строительного комплекса сегодня отрасль продолжает двигаться вперед: появляются новые жилые кварталы, для юных петербуржцев открываются школы и детские сады, сохраняются и восстанавливаются памятники архитектуры, формируется комфортная городская среда, реализуются масштабные задачи, связанные с Национальными проектами.

Убежден, что и в дальнейшем петербургские строители сделают все необходимое для достижения поставленных целей.

В этот день искренне желаю вам новых свершений, интересных и важных проектов, а главное – стабильности!

Здоровья, благополучия, удачи вам и вашим близким!

Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Леонид Кулаков

Уважаемые коллеги!

63 года назад работники строительной отрасли Советского Союза впервые отметили свой профессиональный праздник – День строителя. В этот день мы чествуем представителей всех профессий, которые имеют отношение к проектированию, возведению, ремонту и обслуживанию зданий.

Каждый из нас в какой-то степени строитель: строитель своей жизни и «проектировщик» жизни своих детей. Мы ежечасно выстраиваем отношения между жителями города, и каждый новый объект строительства – это результат диалога между горожанами, инвесторами и властью.

Все знают, что наш город особенный. Работать строителю в нем непросто – но очень интересно. Чтобы не растерять вдохновение, двигаясь по тернистой «дороге согласований», нужна необыкновенная стойкость!

Задача Комитета по охране памятников – сохранять то, что создано строителями прошлых лет. Современным зодчим хочется пожелать работать так, чтобы наши последователи смогли с гордостью это оберегать.

Особые слова благодарности мы выражаем ветеранам строительной отрасли, которые заложили тот прочный фундамент, на котором росла и крепла строительная наука в России и в Санкт-Петербурге.

Давайте вместе делать наш город лучше!

Председатель КГИОП Санкт-Петербурга С. В. Макаров

Уважаемые коллеги!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично примите самые теплые поздравления с Днем строителя!

День строителя – праздник многих профессий, объединяющий архитекторов, проектировщиков, инженеров и непосредственно строителей. Благодаря новым идеям, достижениям, совершенствующимся технологиям в строительной отрасли наши города превращаются в современные пространства, в которых людям комфортно жить, творить, отдыхать и работать. Строительству всегда будет принадлежать одно из самых почетных мест в созидательном труде человека.

Крепкого здоровья вам и вашим близким.

Счастья, удачи и успехов во всех начинаниях!

Председатель Комитета – главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев

Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

В строительном комплексе Санкт-Петербурга трудятся специалисты высокой квалификации, настоящие труженики, созидатели. Хочу вам пожелать продолжить сохранять и приумножать славные традиции петербургских зодчих, внедрять в работу передовые технологии, повышать свою квалификацию.

Крепкого вам здоровья и успешной реализации всего задуманного!

С уважением, вр. и. о. начальника Госстройнадзора Санкт-Петербурга В. П. Захаров

Что нам стоит дом не строить?

Михаил Добрецов / Как известно, Фонд защиты дольщиков законодательно наделен правом достраивать долгострои с целью решения проблем пострадавших дольщиков. Видимо, федеральные власти подсчитали примерную общую стоимость этих работ, поскольку Минстрой РФ разработал и вынес на обсуждение проект Постановления Правительства РФ, согласно которому часть проблемных объектов можно вообще не достраивать.

Вместо этого Фонд защиты дольщиков будет наделен правом ограничиться денежной компенсацией обманутым гражданам. Причем проект Постановления касается только случаев, если застройщик – банкрот.

Фонд сможет отказаться от финансирования достройки в ряде случаев: если пострадавшим дольщикам надо выплатить меньше или столько же денег, сколько потребуется на завершение объекта; если на достройку объекта потребуется больше трех лет; и если в регионе сформирован местный фонд защиты дольщиков.

Чтобы выбрать форму помощи дольщикам, Фонду предстоит учесть сведения, размещенные в Единой информационной системе. Например, сформирован ли уже реестр требований к застройщику-банкроту, каков размер этих требований, известна ли стоимость земли, какова степень готовности незавершенного объекта и т. д.

По оценке экспертов, опрошенных «Строительным Еженедельником», основные положения документа должны поспособствовать решению проблемы обманутых дольщиков.

Как отмечает **советник и руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической компании Borenius Арина Довженко,** сама по себе идея финансирования мероприятий при банкротстве застройщика, в том числе по завершению строительства за счет средств Фонда защиты прав дольщиков, не нова. «Проект призван «заменить» действующее Постановление Правительства РФ № 1234 от 07.10.2017 и содержит более детальное регулирование порядка принятия Фондом решения о финансировании или решения о нецелесообразности финансирования», – отмечает она.

По словам эксперта, более детальное регулирование процедуры принятия Фондом защиты дольщиков решения о финансировании и оснований отказа приведет к большей прозрачности и прогнозируемости соответствующих решений Фонда, что является позитивным моментом.

Руководитель практики «Недвижимость» Объединенной Консалтинговой Группы Юлия Арустамова отмечает, что долгое время ситуация с объектами, где на достройку дома требовалось значительное дополнительное финансирование, оставалась очень сложной, практически непреодолимой: пострадавшие дольщики попадали в финансовую и правовую ловушки с непонятными перспективами. «Данная инициатива Минстроя РФ, скорее всего, повлияет на положение участников долевого строительства, которые пострадали от недобросовестных застройщиков, позитивно, так как она предусматривает разрешение сложных ситуаций – порядок возмещения дольщикам», – считает она.

мнение

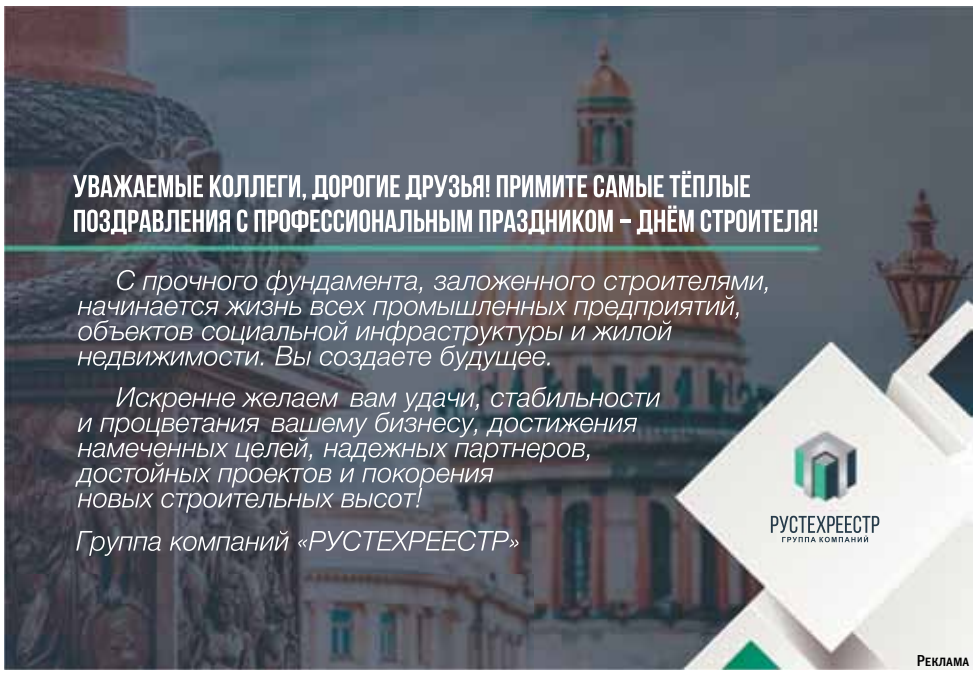
Юлия Арустамова, руководитель практики «Недвижимость» Объединенной Консалтинговой Группы:

– Появление права на получение компенсации позволит дольщикам покинуть проекты-долгострои с неопределенной перспективой, перестать быть заложниками ситуации, когда застройщик – банкрот. Максимальная сумма возмещения рассчитывается на основе официальной стоимости квадратного метра в регионе на дату покупки. При этом площадь квартиры, за которую можно получить деньги, не должна превышать 120 кв. м. Конечно, это ограничение компенсации влияет на удовлетворенность дольщика. При этом опыт прошлых лет показывает, что лучше иметь хотя бы такую возможность, позволяющую покинуть бесперспективный проект не с пустыми руками.

Вопрос, насколько выгодна пострадавшим дольщикам выплата компенсации, не имеет однозначного ответа. «Действительно, выплата денег позволяет мгновенно снять с большого количества лиц статус обманутых дольщиков. Что касается выгоды дольщиков от этого, то все будет зависеть от выбора объектов аналогов для определения стоимости квадратного метра. Пока проект не вносит ясности в критерии выбора», – говорит **руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева.**

«При выплате компенсации за счет средств компенсационного фонда гражданин получает денежные средства в размере не менее цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве. При этом сумма компенсации определяется расчетным путем как произведение общей площади квартиры (но не более 120 кв. м) и рыночной стоимости квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке на момент выплаты данного возмещения. Гражданин в любом случае вернет себе уплаченную стоимость квартиры. Вопрос о том, что выгоднее – деньги или квартира, – на наш взгляд, зависит, в частности, от цен на рынке в данный момент, от конкретной локации, где расположена «несостоявшаяся» квартира гражданина», – добавляет Арина Довженко.

Реклама



Реклама

Реклама

Фото: Никита Крюнков

Миллиард им. Горького

Петр Опольский / На аукцион выставлены 2 га земли с расположенными на них зданиями в историческом центре Санкт-Петербурга. Мнения экспертов о дальнейшей судьбе участка разошлись.

Российский аукционный дом (РАД) объявил торги по продаже имущественного комплекса АО «Творческо-производственное объединение «Центральная киностудия детских и юношеских фильмов им. М. Горького», расположенного по адресу: Мельничная улица, д. 4, лит. А.
В лот входят четыре нежилых здания общей площадью 17,4 тыс. кв. м (на сегодняшний день 5,7 тыс. из них сдается в аренду) с двумя смежными земельными участками, общей площадью 1,9 га.
Согласно ПЗЗ, территория, на которой находятся здания, по функциональному назначению относится к зоне общественно-деловой застройки и жилых домов (ТД 1-2_1) и может использоваться как для размещения коммерческих объектов (офисов и торговли), так и для жилищного строительства.
Район, где расположены здания, по оценке экспертов РАД, обладает высоким инвестиционным потенциалом. В непосредственной близости уже начаты работы по редевелопменту бывших промышленных участков под общественно-деловую застройку. Так, на соседней территории уже расположены бизнес-центры «Мельник» и «Премиум». Территорию завода «Газаппарат» также планируется застроить объектами общественно-делового и торгового назначения.
«Территория имеет высокий потенциал для реализации проекта строительства современного жилого комплекса и объектов коммерческого назначения, в том числе гостиниц. Здания, расположенные на участках, не являются историческими и не относятся к объектам наследия, а значит, могут быть снесены. На период подготовки разрешительной и проектной документации возможно использование площадки под арендный бизнес. По предварительным подсчетам, площадь квартир в новом комплексе может составить порядка 30 тыс. кв. м», – считает **руководитель Департамента продаж РАД Юлия Акимова**.
Начальная цена составляет почти 956,6 млн рублей; минимальная – 478,3 млн. Торги пройдут 13 августа посредством публичного предложения, заявки принимаются до 6 августа.
У экспертов разные взгляды на оценку лота РАДом. **Руководитель направления стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге Екатерина Заволокина** считает ее адекватной. «Стоимость продажи земли может составлять порядка 60 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит она. А по оценке **директора департамента финансовых рынков и инвестиций Colliers International Анны Сигаловой**, стоимость находится ближе к нижней границы цены и составляет 500–600 млн рублей.
Нет общего взгляда у специалистов и на будущее участка, у которого есть и плюсы, и минусы. «С одной стороны, участок расположен вблизи от Старо-Невского проспекта, Невы, с другой – промышленное окружение. Территория подходит под размещение офисов, гостиниц, апартаментов. При согласовании изменения условно разрешенного вида использования, половину участка можно застроить жильем. При этом на нем сейчас расположены достаточно крепкие капитальные строения, поэтому можно пойти и по пути их реконструкции», – говорит Анна Сигалова. «Имущественный комплекс находится недалеко от центра города и потенциально может быть востребован под офисную или гостиничную функцию. Причем в последнем варианте, с учетом масштабов, наиболее целесообразным будет проект апарт-отеля», – со своей стороны, отмечает **руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев**.
А Екатерина Заволокина считает наиболее рациональным возведение в локации жилья. «Целесообразнее использовать эту территорию для строительства жилого комплекса, поскольку по сравнению, например, с офисами жилищные проекты реализуются быстрее, а значит, скорость возврата инвестиций выше. Локация для подобного строительства удачная, территория находится относительно недалеко от центра города, рядом с рекой. Однако, несмотря на то, что уже запущены работы по редевелопменту близлежащих участков, пока что по-прежнему окружение проекта – это бывшие промпредприятия, что может отразиться на цене будущих квартир», – предупреждает она.

мнение

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg:

– Главный вопрос в том, что решит новый собственник: сохранить или снести здания. В первом случае есть возможность начать получать арендный доход в короткие сроки после приобретения недвижимости. Во втором – более эффективно использовать территорию и увеличить полезную площадь в разы.

Реклама

БЭСКИТ

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

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

ПРОВЕРЕНО. БЭСКИТ

26 лет экспертной деятельности

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

РЕКЛАМА

Ипотека: тренд на сломе

Михаил Добрецов /

Понижение ключевой ставки Центробанком, а также другие макроэкономические факторы, по мнению экспертов, создают условия для снижения банками ставок по ипотечным кредитам, что, в свою очередь, должно простимулировать выдачу ипотеки, объемы которой в первом полугодии «просели».

В последних числах июля Центробанк России снизил ключевую ставку на 0,25 п. п. Отметим, что это уже второе понижение за последнее время. Первое – тоже на 0,25 п. п. – имело место еще в середине июня. Больше того, не исключено, что тренд получит продолжение. «При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров. Следующее запланировано на 6 сентября 2019 года», – говорится в сообщении Центробанка.

Банки уже отреагировали на снижение ключевой ставки. Первым традиционно был Сбербанк, который еще в конце мая, до первой подвижки «ключа» вниз, а только на экспертных ожиданиях этого, понизил процентные ставки по основным ипотечным кредитам на 0,6 п. п. Базовая ставка на приобретение готового жилья уменьшилась до 10,8% годовых; на покупку квартир в новостройках – до 10,6%, для участников зарплатного проекта при использовании сервиса электронной регистрации – до 10,2% годовых.

Банк ДОМ.РФ с 10 июля, в промежутке между решениями Центробанка, первым понизил ставки ниже 10% годовых. Ипотека на строящееся жилье доступна по ставке от 9,5%, на готовое жилье – от 9,6%, на «Военную ипотеку» – 9,3%.

С 1 августа и ВТБ поменял условия ипотечного кредитования и снизил ставки в среднем на 0,5 п. п.

Эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельником», отмечают, что не только снижение ключевой ставки толкает проценты по ипотечным кредитам вниз. «Основную роль при установлении ипотечных ставок играет не значение ключевой ставки Банка России, а ситуация на финансовых рынках», – отмечают в банке ДОМ.РФ.

«Для рынка ипотеки, как и для банковского сектора в целом, в настоящее время более важным является не столько само сегодняшнее снижение ключевой ставки, сколько замедление инфляции и уменьшение доходностей государственных облигаций, опережающие действия ЦБ РФ. В подобных условиях участники рынка переходят к снижению процентных ставок по вкладам. Снижение стоимости фондирования позволяет банкам предлагать более привлекательные условия по ипотечным кредитам», – отмечает **главный аналитик «Росбанк Дом» Наталья Ващелюк.**

По словам эксперта, интересным можно считать то, что Банк России впервые в этом году отметил: в краткосрочной перспективе риски замедления роста цен преобладают над рисками ускорения инфляции. «Согласно комментариям регулятора, до конца 2019 года не исключено продолжение снижения ключевой процентной ставки, а ее нейтральный уровень (по оценкам Банка России, находящийся в интервале 6–7%) будет достигнут к середине следующего года. При этом достаточно очевидно, что значение ключевой ставки в 7%, соответствующее верхней границе диапазона, скорее всего, будет обозначено уже в этом году», – добавляет она.

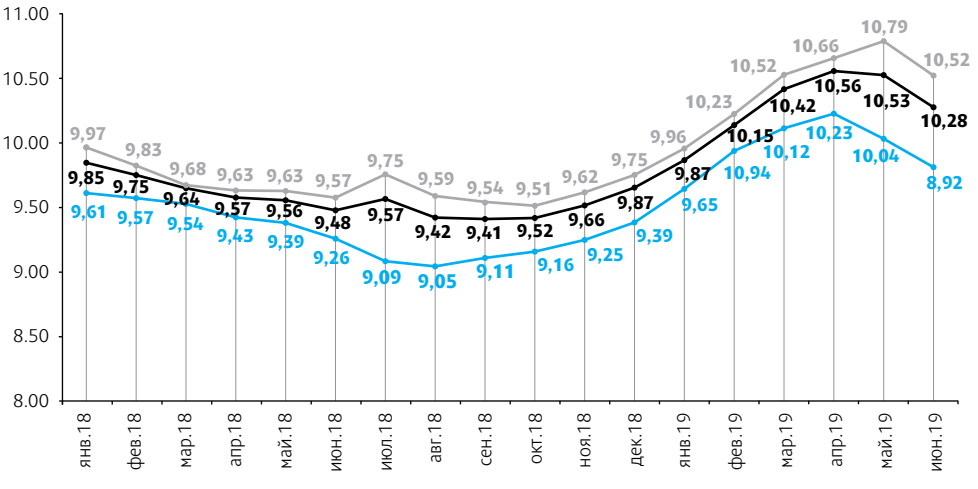
В случае дальнейшего снижения ключевой ставки и стабилизации экономической и геополитической ситуации процентные ставки по ипотеке, безусловно, будут снижаться, считает территориальный **менеджер по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяна Хоботова**. «Уже сейчас ставки на рынке ипотечного кредитования с уровня 9,8–10% годовых снизились до уровня в 9,5%. При этом по ряду программ банков можно оформить кредит по ставке, которая будет еще ниже», – подчеркивает она.

Специалисты полагают также, что новые факторы позволят переломить имевшую место в первом полугодии 2019 года тенденцию сокращения объемов выдачи ипотеки. Напомним: по данным Банка России, за этот период снижение в денежном выражении составило 3,5% (до 1,26 трлн рублей), а в количественном – на 13,2% (до 575,5 тыс.), относительно первого полугодия прошлого года.

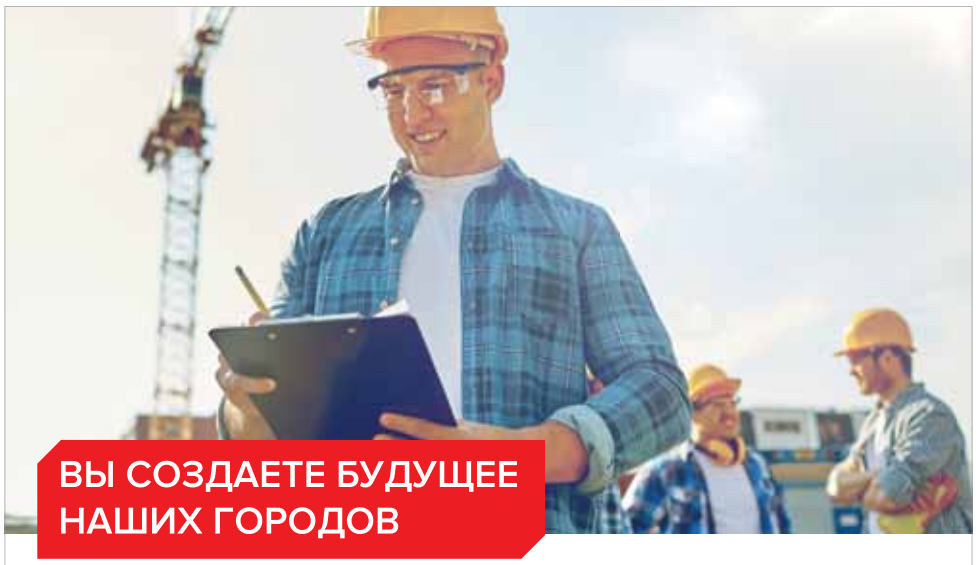
«Процентные ставки по ипотеке постепенно приближаются к прошлогодним минимальным значениям, что должно поддержать активизацию спроса на ипотечные кредиты осенью 2019 года», – отмечает Наталья Ващелюк. Того же мнения придерживается и Татьяна Хоботова.

«Во втором полугодии спрос на ипотеку должен восстановиться. Застройщики сохранили возможность строить по старым правилам большинство своих объектов, рынок недвижимости успокоился, и клиенты имеют возможность спокойно выбирать варианты квартир. За первое полугодие снижение объемов ипотеки в целом по России было зафиксировано небольшое (3,5%). При этом, если очистить цифровые показатели от сделок рефинансирования (доля которых в 2018 году в общем объеме выдач была более 10%, а сейчас не дотягивает и до 5%) и считать только новые выдачи, то снижения и вовсе нет», – подчеркивает она.

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



Источник: https://erzrf.ru/



С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

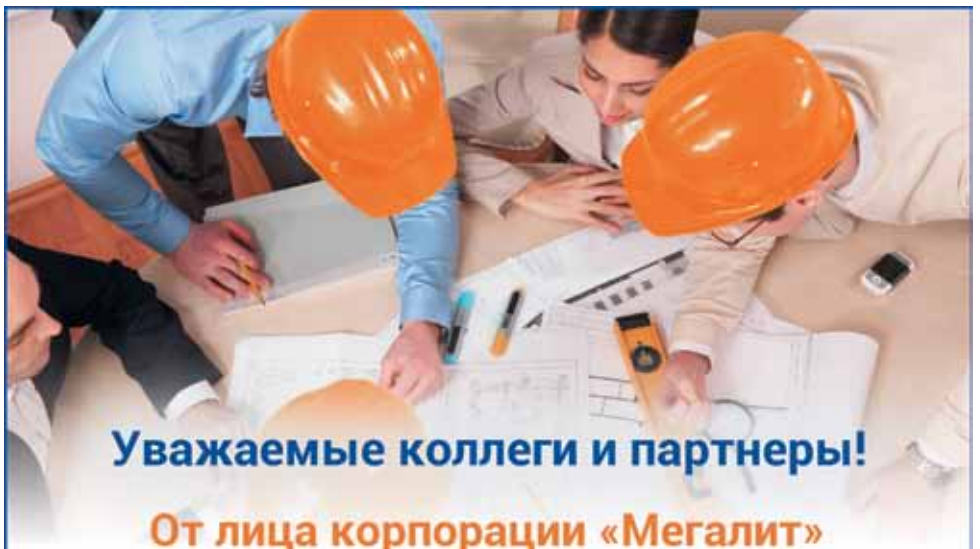
Уважаемые коллеги и партнеры, мы от всей души поздравляем вас с одним из самых важных профессиональных праздников!

Есть профессии, без которых сама жизнь на этой Земле была бы невозможна. И строитель — одна из них.
С древнейших времен и по сей день специалисты стройиндустрии возводят города, прорубают тоннели в горах и строят мосты через полноводные реки. В любое время года, в любую погоду вы отдаете свое мастерство ради комфорта и благополучия, ради будущего, которое строите собственными руками уже сегодня.

Мы желаем вам сил, роста, благополучия и веры в себя!

ТЕХНОНИКОЛЬ

Реклама



Уважаемые коллеги и партнеры!

От лица корпорации «Мегалит»
и от себя лично поздравляю вас
с профессиональным праздником –
Днем строителя!

Это праздник созидателей, тех, кто выбрал нелегкую и ответственную профессию, где одновременно приходится быть и художником, и ремесленником, где точный математический подход соседствует с умением находить альтернативные решения, талант сочетается со скрупулёзностью, а увлеченность процессом – с массой повседневных задач. И это сочетание несочетаемого касается всех областей строительства: от проектирования и инженерных изысканий до девелопмента и возведения новых домов.

Я хочу поздравить всех, кто причастен к созданию современного облика нашего и многих других городов, и пожелать вам смелости, терпения, ясного видения и новых масштабных проектов!

Генеральный директор корпорации «Мегалит»
А. Н. Брега

МЕГАЛИТ

Реклама

Николай Линченко: «Банки не могут не оценивать свои риски, кредитуя застройщиков»

Фото: Никита Ключков

Михаил Кулыбин / Переход на проектное финансирование, особенности взаимодействия застройщиков и банков, перспективы реализации нацпроекта по жилью в Северной столице, планы по завершению долгостроев – эти и другие темы осветил вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко в интервью «Строительному Еженедельнику».

– Николай Викторович, реформа перехода жилищного строительства на новую схему финансирования с использованием банковского кредитования и эскроу-счетов вступила в решающую фазу. На Ваш взгляд, насколько петербургские застройщики оказались к этому готовы? Как идет процесс перехода?

– Дата 1 июля 2019 года, после которой новые проекты уже не смогут финансироваться по долевой схеме, не была новостью для городских строительных компаний. Движение в этом направлении в законодательной сфере длилось около двух лет. Понятно, что досконально к реформе застройщикам подготовиться, наверное, было сложно. Это связано и с тем, что предполагаемая тактика изменений несколько раз корректировалась, а некоторые необходимые документы были утверждены Минстроем только в начале июня. В то же время стратегия реформы, ее цели и задачи были ясны – и это позволило практически всем серьезным компаниям предпринять необходимые меры.

В принципе, петербургский девелоперский бизнес выгодно отличается от своих коллег из других регионов тем, что не ждет, когда изменения наступят, а готовится к ним заранее. Следствием стало то, что в городе действует 431 разрешение на строительство, в рамках которых можно возвести порядка 24 млн кв. м недвижимости, в том числе почти 15 млн кв. м жилой площади. Значительная часть этого объема уже находится в стадии строительства. Таким образом, сделан задел на будущее, призванный обеспечить определенную плавность, постепенность перехода на новую схему финансирования.

При этом, как мы к тому и призывали, девелоперы заранее провели диверсификацию своих проектов на те, которые попадают под критерии высокой строительной готовности, определенные Минстроем РФ, и могут быть достроены по старой схеме (при получении соответствующего заключения о соответствии в Комитете по строительству), и те, которым предстоит уже работать по новой схеме, с привлечением проектного финансирования в банках и использованием эскроу-счетов.

Со своей стороны, подготовку к переходу на новые рельсы проводил и Комитет по строительству. Как только необходимые документы были утверждены на федеральном уровне, началась активная работа по проверке представленных компаниями пакетов документов и предоставление им заключений о соответствии объектов критериям Минстроя. В Комитет по строительству уже подано 269 заявлений, из них по 259 объектам соответствующий документ уже выдан. В целом работа организована хорошо, поэтому есть все основания быть уверенными, что переход на новую схему финансирования жилищного строительства пройдет спокойно.

По нашим оценкам, по долевой схеме будет продаваться жилье примерно в 73% уже запущенных проектов. В то же время многие компании в Петербурге, поняв, что их по старой схеме реализовать не получится, уже переходят на новую. Как говорится, процесс пошел. На сегодняшний день банками одобрено проектное финансирование по 18 стройкам.

– Есть мнение, что теперь влияние банковского сектора на девелоперский бизнес станет очень сильным – и это не пойдет на пользу строительству. Что Вы думаете по этому поводу?

– Действительно, в определенном смысле влияние банков усилится. Совершенно очевидно, что, рассматривая вопрос, кредитовать или нет тот или иной проект, банки не могут не оценивать свои риски. И если они будут чрезмерно высоки, то застройщик получит отказ.

В то же время надо отметить, что банки будут оценивать не застройщиков как таковых (хотя такая идея в свое время выдвигалась), а исключительно конкретные проекты. И если этот проект не сходится по экономике – может быть, и не надо его реализовывать? Не из-за таких ли непродуманных проектов, маржинальность которых была крайне низкой, а застройщики надеялись на «авось», появились проблемные объекты и обманутые дольщики?

Сейчас мы получаем защиту от таких проектов, для того и была инициирована реформа. Теперь риски будут распределять между собой профессиональные игроки рынка, а покупатель будет надежно защищен. Возможно, некоторое время банкам и застройщикам понадобится «притираться» друг к другу. Наверное, девелоперам поначалу будет странно слушать рекомендации от банков относительно класса намеченного к строительству объекта или его позиционирования на рынке. Но со временем система будет выстроена, и мы получим куда более цивилизованный и менее рисковый рынок.

Кроме того, новая система позволяет учитывать и реально существующие рыночные особенности, и нюансы. Некоторые проекты, особенно в элитном сегменте, имеют очень специфическую экономику. Маржинальность их очень высокая, но возврат средств при этом растянут во времени, что может, например, приходить в противоречия с нормативами банка по возвратности денег. Соответственно, таким проектам будет предложена иная схема финансирования. В любом случае банки, рискующие своими деньгами, согласовывая кредит по тому или иному проекту, будут опираться на свои прогнозы, оценки, видение развития рынка и пр., станут влиять, в частности, и на маркетинговые планы застройщика, ценообразование, другие факторы – применительно к конкретному проекту. И это будет довольно существенным отличием нового рынка.

– Только за последние полгода рост средних цен на жилье в Петербурге составил около 4-5%. К концу года, по прогнозу экспертов, может быть уже 8-9%. По сути, в «предвкушении» роста себестоимости строительства из-за банковского финансирования застройщики уже сейчас формируют ресурсы, чтобы уменьшить объем кредита. Нет у Вас опасений, что рост цен, наложенный на нерастущую покупательную способность граждан, приведет к проблемам со спросом и, как следствие, – к затовариванию рынка, снижению объемов строительства?

> **Перспективы роста цен на уровне 8-9% к концу года – очень сомнительны. Во всяком случае, никаких объективных предпосылок для этого нет**

– На мой взгляд, та ценовая коррекция, которая произошла, имеет психологическую, ажиотажную природу, и сформировалась она из-за изменений в законодательстве и связанных с этими тревожными ожиданиями. Между тем 1 июля мы уже прошли, и ничего катастрофического в тот день не случилось. Убежден, что серьезных экономических оснований, реальных причин для существенного роста цен на жилье сейчас нет. Как я уже говорил, подавляющее большинство уже запущенных проектов продолжает реализовываться по старой схеме – и значит, в их экономике никаких изменений не произошло: ценообразование, финансовая нагрузка и даже система реализации остались прежними.

Да, можно предположить, что некоторые застройщики, пользуясь сложившимся информационным фоном и ожиданиями роста цен, имеющимися у граждан, постараются создать дополнительную «финансовую подушку». Но аппетиты девелоперов будут сдерживаться существующим платежеспособным спросом. А значит, возможность поднимать стоимость квадратного метра у застройщиков очень ограничена. Добавлю, что при согласовании проектного финансирования сами банки ограничивают желания девелоперов поднять ценник, поскольку финансовые институты теперь тоже кровно заинтересованы в успешной реализации (а это возможно только при сохранении стабильного спроса) прокредитованных ими проектов.

В связи с этим я не думаю, что мы увидим существенный рост цены «квадрата» во втором полугодии. Так что перспективы роста на уровне 8-9% к концу года – очень сомнительны. Во всяком случае, никаких объективных предпосылок для этого нет.

– В стране запущен нацпроект в сфере жилья. В частности, предполагается радикальное увеличение объемов строительства. На Ваш взгляд, достижим ли установленный для Санкт-Петербурга ориентир по ежегодному вводу 5,3 млн кв. м жилья к 2024 году?

– По этому вопросу мы ведем постоянный диалог с Минстроем РФ как разработчиком паспорта нацпроекта в жилищной сфере. Исходя из объективных реалий развития строительного рынка по стране в целом, по итогам состоявшегося весной Госсовета по этой проблематике, целевые показатели по вводу на ближайшие три года были откорректированы. Для Петербурга это 3,4 млн кв. м жилья в 2019 году и 3,7 млн в два следующих года. Пиковые значения на 2024 год – 5,35 млн кв. м – пока сохранены. Но даны поручения – и Минстрой, в частности, сейчас достаточно глубоко прорабатывает вопросы реализации нацпроекта.

Для понимания ситуации нужно пояснить, что плановые показатели нацпроекта формировались на базе анализа тенденций и движений рынка. Можно вспомнить, что на 2014 год приходился как всплеск девелоперской активности, так и пик спроса со стороны граждан, которые под конец года, в условиях снижения курса рубля к основным мировым валютам, стремились вложить имеющиеся сбережения, а одним из наиболее надежных вариантов инвестирования остается жилье. Сразу после этого, на фоне роста ключевой ставки, была запущена программа государственного субсидирования ставок по ипотеке, призванная поддержать уровень спроса и, кстати, доказавшая свою эффективность. Ответным рыночным движением со стороны девелоперов стал запуск новых проектов

и рост предложения. В результате эти факторы и сформировали ожидания (как показывает практика, видимо, несколько завышенные) по росту спроса и, соответственно, потенциалу увеличения жилищного строительства к 2024 году.

Сейчас идет работа по коррекции планов в связи с реальным положением дел на рынке. И, по всей видимости, плановые показатели программы могут быть несколько изменены. Причем речь идет не просто об уменьшении, а о дифференциации подходов к разным регионам. В каких-то субъектах РФ возможна линейная зависимость: увеличение расходов на строительство – рост объемов. В Петербурге ситуация иная. Хоть и есть существенный массив утвержденных проектов планировок территорий под жилищное строительство – на несколько десятков миллионов квадратных метров, – он связан с необходимостью очень серьезно нарастить объемы инженерной подготовки, создания социальной и транспортной инфраструктуры. Радикальный рост жилищного строительства потребует столь же масштабного увеличения финансирования модернизации головных источников и сетей тепло-, электро- и водоснабжения, а также водоотведения. То же касается и пробивки новых улиц, строительства развязок, виадуков и пр. В целом соответствующие планы у городских властей есть. Но средств только бюджета Петербурга для столь крупномасштабного наращивания финансирования – недостаточно. Кроме того, на реализацию этих планов нужно время, поэтому достижение полномасштабного эффекта к 2024 году вряд ли достижимо. Думаю, что с учетом всех этих факторов целевые показатели для Петербурга будут откорректированы.

В целом, на мой взгляд, рынок города находится сейчас в оптимальном, сбалансированном состоянии, как по спросу, так и по предложению. Если же говорить в целом о стимулировании спроса в масштабах страны, то программа субсидирования части ипотечных ставок доказала свою эффективность – как по достигнутым целям, так и по понятной схеме контроля выделенных средств.

– Вы упомянули отставание Петербурга по развитию инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры. Как решать эти проблемы?

– В соответствии с ПЗЗ, работа по обеспечению новостроек социальными объектами – детсадами, школами – в тех местах, где образуется их дефицит, возлагается на застройщика. Нацпроект ставит четкую задачу не только по росту объемов ввода, но и по созданию комфортной среды проживания, что невозможно без наличия «социалки». Кстати, сами застройщики признают повышение привлекательности проектов, включающих развитую инфраструктуру. Так что ее создание – это не «выбрасывание» денег, а инвестиции в стимулирование спроса.

Перспективы развития источников и сетей тепло-, электро- и водоснабжения, а также водоотведения, а также транспортной инфраструктуры в разных ее формах – отражены в Стратегии социально-экономического развития Петербурга до 2035 года. Они же будут учтены в новой редакции Генплана, к корректировке которого мы приступим осенью. На мой взгляд, дальнейшее поступательное развитие города невозможно без продолжения формирования транспортного каркаса, системы магистралей непрерывного движения, вылетных трасс, развязок и других объектов. Когда наши планы в этой сфере будут реализованы, застройщики смогут «распаковать» земельный портфель, приступить к практической реализации проектов, которые задуманы, но тормозятся отставанием в развитии инфраструктуры. Это, в свою очередь поспособствует росту объемов строительства и достижению целей, поставленных в нацпроекте.

– В заключение – традиционный больной вопрос: долгострои. Когда проблема все-таки будет разрешена?

– Достройка проблемных объектов достаточно четко идет в соответствии с планом мероприятий. На начало года в городе было 15 таких объектов (29 домов). В апреле, правда, добавился еще один долгострой, но это небольшой дом на 30 квартир, по которому в ближайшее время будет заключен договор подряда. Почти по всем объектам имеются управленческие решения, найдены пути достройки. Даже по таким одиозным долгостроям, как комплексы «Охта Модерн» и «Новая Скандинавия», заключены соглашения на достройку с крупными надежными застройщиками – «Группой ЛСР» и «БФА Девелопмент». Так что, как и планировалось, в этом году почти все долгострои Петербурга будут сданы.

Исключениями, видимо, станут жилые комплексы «Трио» и «Вариант», которые мы рассчитываем достроить в следующем году. По первому из них работы уже идут активно, но успеть завершить их в этом году малореально. ЖК «Вариант» – это очень сложный долгострой, квартиры в нем продавались по цене в полтора раза ниже рыночной, при этом пострадавшие соинвесторы требуют не возвращения денег, а именно получения квартир. По этому проекту у нас есть интересант, но нужно решить ряд юридических моментов. Пока, к сожалению, не выстраивается экономика достройки. Но уверен, что мы сумеем найти решение – и объект будет сдан в 2020 году, как и значится в плане.

Таким образом, совместными усилиями с девелоперами этот вопрос будет закрыт. А переход на проектное финансирование и счета эскроу исключит саму возможность появления новых долгостроев.

**Уважаемые работники строительной отрасли, коллеги!
Поздравляю Вас с профессиональным праздником – Днем строителя!**

Ваша профессия – одна из самых благородных и уважаемых. От деятельности специалистов строительной отрасли во многом зависят динамичное развитие экономики и укрепление социальной инфраструктуры нашего города.

Этот год после череды федеральных изменений, которые повлияли на привычный ритм работы строительной индустрии, стал более стабильным и предсказуемым. Совместно с вами мы смогли отработать новые механизмы взаимодействия, открывая дорогу перспективным проектам, нужным и важным для жителей Санкт-Петербурга.

Уверен, что ваш высокий профессионализм, любовь к родному городу, уважение к его традициям, помноженные на достижения науки и инновационные технологии, позволят нам вместе построить все, что мы запланировали.

Желаю всем петербургским строителям благополучия, счастья, новых успехов в труде на благо Санкт-Петербурга и его жителей.

С уважением,
вице-губернатор Санкт-Петербурга Н. В. Линченко

ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

От всей души поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Труд строителя всегда на виду и имеет особую общественную значимость – ведь от работы строительного комплекса напрямую зависят успехи развития российской экономики, укрепление социальной сферы жизни людей, их благополучие и уверенность в завтрашнем дне.

В этот день мы говорим о заслугах специалистов отрасли и чествуем ветеранов – тех, на кого равняется молодежь, благодаря чьим усилиям сохраняются трудовые традиции и из поколения в поколение передается бесценный опыт мастеров.

Примите же слова признательности за самоотверженный труд и верность профессии! Здоровья и счастья вам и вашим семьям!

**Координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу,
президент СРО А «Объединение строителей СПб»
А. И. Вахмистров**

Реклама

АССОЦИАЦИЯ
«ПЕТРОВСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»
sropos.ru

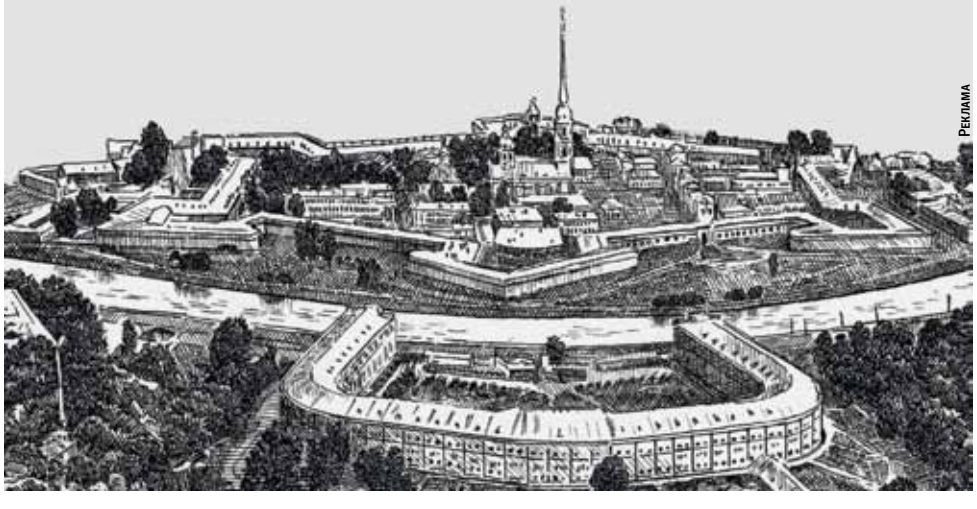
Дорогие ветераны и работники строительного комплекса Санкт-Петербурга!

От всей души поздравляем вас с нашим главным праздником – Днем строителя!

Строить в Петербурге – это ответственно и почетно. И вы во все времена доказывали, что достойны нести гордое звание петербургского строителя.

Спасибо вам за созидательный труд и подвижничество! Пусть ваш вклад в жизнь города навсегда останется в его летописи славных дел!

*С уважением,
руководство и коллектив
Ассоциации «Петровское объединение строителей»*



Реклама

«Строительный трест» – стабильная работа в новых рыночных реалиях

Лев Касов/ Один из самых известных и успешных застройщиков Северо-Запада – «Строительный трест», недавно отметивший 27 лет со дня своего основания, – пережил уже множество реформ. Но как бы ни менялись «правила игры», какие бы ни осуществлялись преобразования, одно оставалось неизменным: вне зависимости от того, упрощали или усложняли новации работу девелоперов, «Строительный трест» учитывал нововведения в своей деятельности и продолжал строить – стабильно, качественно, в срок.

Переходный период

Многолетний опыт привел к тому, что «Строительный трест» спокойно воспринял очередную реформу и переход от долевого строительства на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. Компания получила все необходимые согласования: были получены заключения о соответствии критериям Минстроя практически для всех жилых комплексов, находящихся в стадии строительства в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

«По старым правилам продолжится реализация квартир, паркингов и коммерческих посещений в следующих жилых комплексах: «Новое Купчино» во Фрунзенском районе, «Сосновка» на проспекте Тореза, а также «Капитал» и «Архитектор» в северной части Кудрово», – рассказывает **заместитель генерального директора компании «Строительный трест» Беслан Берсиров.**

Флагманский проект компании – NEWПИТЕР, который возводится в пос. Новоселье на юго-западной границе города и области, – создается без привлечения проектного финансирования, а продажи в трех его лотах идут через эскроу-счета. В 2018 году «Строительный трест» добровольно перешел на продажу недвижимости в этом объекте по новым правилам. Это связано с тем, что средства, полученные после ввода домов в эксплуатацию, в дальнейшем будут направлены на строительство следующих очередей проекта.

«Проектное финансирование банков привлечено только для масштабного ЖК «Новое Купчино» во Фрунзенском районе. Остальные дома строятся на собственные средства компании и привлекаемые деньги дольщиков», – говорит Беслан Берсиров.

ЖК NEWПИТЕР

ЖК «Новое Купчино»

Итоги полугодия

Таким образом, реформа скорее позитивно отразилась на продажах «Строительного треста». **Директор по продажам компании Сергей Степанов** сообщил, что в первом полугодии 2019 года продажи «Строительного треста» достигли 7,7 млрд рублей, что на 38% больше, чем в январе–июне 2018 года. Общая доля сделок с использованием ипотеки составила 51%. За полгода компания вывела на рынок более 70 тыс. кв. м недвижимости.

Как поясняют в «Строительном тресте», с января по июнь спрос во многом стимулировался за счет новостей об изменениях законодательной базы и новых правилах работы застройщиков после 1 июля. Ряд экспертов говорил о повышении цен на жилье. Как результат – многие решили не откладывать покупку квартиры на второе полугодие, вложив сбережения в недвижимость до наступления дня «икс».

Что касается сравнительно невысокого объема ввода жилья в среднем по городу, то в компании объясняют это общими тенденциями рынка. «Как правило, первое полугодие редко демонстрирует яркую статистику по вводу недвижимости. Традиционно основные объемы площадей сдаются ближе к зиме. Отчасти это связано еще и с тем, что для ввода в эксплуатацию строителям необходимо проводить комплексное благоустройство территории, а оно выполняется как раз весной и летом. В «Строительном тресте» сдача объектов также назначена на второе полугодие: жилой комплекс «Сосновка» на проспекте Тореза, 7–21-й лоты ЖК «Капитал» в Кудрово, 10-й лот ЖК NEWПИТЕР в пос. Новоселье, а также второй этап ЖК «Город мастеров» в Калининградской области», – говорит Беслан Берсиров.

Вести со строек

Устойчивость и стабильность компании лучше всего демонстрирует ее работа по ранее утвержденным планам и графикам, в том числе по строительству и выводу на рынок очередных этапов возводимых жилых комплексов.

В апреле «Строительный трест» вывел на рынок квартиры во второй очереди ЖК «Новое Купчино» на пересечении Малой Бухарестской улицы и Дунайского проспекта. В состав второго этапа строительства входят четыре секции основного корпуса и два отдельно стоящих дома. Это почти 40 тыс. кв. м недвижимости, из которых 35,7 тыс. кв. м – жилье, а 4 тыс. кв. м – встроенные коммерческие помещения и подземный паркинг на 118 машино-мест.

Квартирография второго этапа представлена 239 однокомнатными, 228 двухкомнатными и 117 трехкомнатными квартирами площадью от 33,4 до 116,6 кв. м, а в жилых секциях предусмотрено всего по четыре квартиры на этаж.

Напомним, проект ЖК «Новое Купчино» включает в себя 2352 квартиры, подземную парковку и отдельно стоящие многоярусные паркинги. Также на участке, прилегающем к территории застройки, запланировано возведение детского сада на 310 мест.

Также стартовали продажи недвижимости в новых строящихся лотах жилого квартала NEWПИТЕР в пос. Новоселье Ломоносовского района Ленобласти. 8-й и 9-й лоты – это два идентичных 9-этажных кирпичных жилых дома, каждый из которых рассчитан на 259 квартир, от одной до трех комнат. Минимальная площадь квартиры составляет 39,4 кв. м, максимальная – 85 кв. м. Суммарная реализуемая площадь домов составляет 32,8 тыс. кв. м. Продажи ведутся с применением эскроу-счетов, открытых в Банке «Санкт-Петербург».

Помимо концепции «Двор без машин», безбарьерной среды, наличия колясочных для хранения вещей и современных игровых площадок, в новых корпусах предусмотрены открытые террасы, пользоваться которыми смогут все жители домов. Ввод в эксплуатацию 8-го и 9-го лота назначен на конец следующего года.

Важно отметить активное развитие инфраструктуры в локации проекта. Так, согласно планам шведского инвестора, компании Ingka Centres Russia, в 2020 году рядом с ЖК NEWПИТЕР откроется гипермаркет IKEA, а в 2021-м – «МЕГА». Выйти на строительную площадку инвестор планирует уже в этом году. В ТРК разместится 300 магазинов, арендопригодная площадь составит 96,5 тыс. кв. м. Парковка рассчитана на 5800 машин.

ЖК «Капитал»

«Сегодня в квартале NEWПИТЕР проживает более 2 тыс. семей, и мы ожидаем, что к 2021 году число новоселов удвоится. Для них новый торгово-развлекательный комплекс станет еще одним центром притяжения в районе. Сейчас в ЖК продолжается строительство жилья, открыт детсад, завершается возведение школы на 550 учеников, параллельно в поселке запланировано строительство поликлиники, новых дорог и развязок, ведется работа над развитием транспортной инфраструктуры, действует современная ледовая арена и концертный зал. Проект коллег из Швеции – это еще один важный шаг в сторону грамотного и органичного развития территорий в Новоселье», – говорит **руководитель проектов комплексного освоения территорий компании «Строительный трест» Анзор Берсиров.**

Кроме того, рядом с «МЕГА IKEA» появится новая транспортная развязка с КАД – в марте 2019 года Главгосэкспертиза выдала положительное разрешение на ее реконструкцию.

Лучшие во всем

Между тем жилой квартал NEWПИТЕР продолжает собирать награды. Напомним, в 2018 году он был признан жилым комплексом года по версии Urban Awards и лучшим объектом комплексного освоения территории в Ленобласти по итогам конкурса «КАИССА».

В этом году NEWПИТЕР стал победителем сразу в двух номинациях Urban Awards. Его отметили как лучший проект комплексного развития территорий Санкт-Петербурга и Ленобласти, а также как лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса 47-го региона.

А в конце мая во Дворце труда были подведены итоги IX конкурса профессионального мастерства «Лучший каменщик». Олег Жизневский – сотрудник компании «СТ-Строй», входящей в объединение «Строительный трест», – получил звание «Лучший каменщик Санкт-Петербурга». Еще один работник «Строительного треста» – Мусахон Машрабов – вошел в тройку лидеров лучших каменщиков Ленобласти. Оба профессионала в настоящий момент работают на объекте «Новое Купчино».

Это уже девятая победа каменщиков «Строительного треста» в этом конкурсе. Таким образом, компания ежегодно подтверждает звание лидера кирпичного домостроения Северо-Запада.

Редевелопмент как шанс: «LIFE-Лесная»

Лев Касов / Свободных «пятен» под застройку в непосредственной близости от исторического центра Санкт-Петербурга фактически не осталось. Но это не значит, что шанса поселиться в современном доме со всеми актуальными опциями комфорта в таких локациях нет. И шанс этот дает редевелопмент бывших промышленных территорий. Одним из самых интересных проектов в этой сфере в Северной столице стал жилой квартал «LIFE-Лесная», который возводит ГК «Пионер».

Обжитая часть Выборгского района Петербурга в последние годы стала местом активного редевелопмента. И это неудивительно. Несмотря на преобладавшую ранее производственную функцию, она находится в достаточной близости от центра города. «Во внутренних районах Петербурга наблюдается явная нехватка привлекательных локаций для застройки. И девелоперы все большее внимание уделяют оценке перспективности редевелопмента тех или иных участков, входящих в состав "серого пояса"», – отмечает **генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий**. Свободных участков под застройку так близко от исторических территорий в Петербурге практически не осталось. До Петроградской стороны через Кантемировский мост несложно добраться на автомобиле буквально за 5–10 мин., непосредственно в Центральный район города путь займет на 5–10 мин. дольше.

Ну а главное – станция метро «Лесная» (а именно близостью к станциям подземной железной дороги в мегаполисах измеряется расстояние) находится буквально в 5 мин. пешком от ЖК «LIFE-Лесная». Конечно, на такую локацию спрос будет всегда. «Окрестности станции метро «Лесная» в настоящее время являются одной из локаций, в которых развернулся активный процесс редевелопмента «серого пояса». Сейчас бывшие территории предприятий практически поделены между строительными компаниями города на участки жилищной застройки. В результате активно формируется новый район для удобного проживания. Спрос находится на стабильно высоком уровне, цены имеют тенденцию к росту», – отмечает **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость Ольга Трошева**. О том же говорит **руководитель отдела аналитики ГК «Пионер» Евгений Межевикин**. «В районе станции метро «Лесная» цены растут на 6–8% в год. Это связано и с темпами реализации проектов, и с весьма высоким спросом. Среди «спальников» Выборгский один из самых престижных, он обладает хорошей транспортной доступностью, здесь много парков и водоемов», – отмечает он.

Действительно, в непосредственной близости расположены сады Полюстровский, Литовский и сад Александра Матросова. Чуть дальше – парк Лесотехнической академии. Несомненный плюс квартала «LIFE-Лесная» – наличие в локации всей необходимой для комфортного проживания инфраструктуры. Это касается как инженерных коммуникаций и транспорта, так и торгово-развлекательных и социальных объектов. В шаговой доступности – детские сады и школы, а также поликлиники и ряд крупных медицинских учреждений. Свою лепту в развитие социальной инфраструктуры внесет и «LIFE-Лесная»: на территории квартала появится детский сад, что избавит родителей от необходимости вывозить малышей далеко от дома.

Добавляют популярности проекту продуманные опции комфорта, необходимые для современной удобной жизни. Квартал включает шесть жилых домов высотой от 10 до 13 этажей (по оценкам ведущих урбанистов – это наиболее комфортная высотность для проживания людей в городе), на 1791 квартиру, а также подземный паркинг, наземную парковку, магазины и сервисы на первых этажах. Внутренние дворы в квартале закрыты для доступа посторонних, автомобили смогут заезжать на их территорию только для погрузки и разгрузки. Зато там появятся места для отдыха, детские и спортивные площадки.

На подземном уровне расположен просторный отапливаемый паркинг на 1290 машиномест с круглосуточной охраной и видеонаблюдением, доступ в него осуществляется из холлов корпусов на лифтах. Это обеспечивает автовладельцам комфорт и гарантирует надежную защиту машин от посягательств злоумышленников или случайных повреждений, а также воздействия неблагоприятных погодных факторов.

Жилье передается либо с предчистовой отделкой, либо «под ключ» – на выбор покупателя. У него также есть возможность заказать дополнительные опции в зависимости от выбранного пакета: замена ламината на паркет, установка теплого пола, премиальная сантехника и электрическое оборудование.

Первая очередь комплекса, состоящая из двух корпусов на 480 квартир, была введена в конце прошлого года. Вторая – будет сдана в конце этого. Полностью завершить реализацию проекта планируется в будущем году. ЖК «LIFE-Лесная» станет одним из первых завершенных комплексов, формирующих вокруг станции метро «Лесная» новый престижный и комфортный для проживания микрорайон.

Уважаемые коллеги, партнеры, друзья!

Поздравляю всех вас с нашим общим профессиональным праздником – Днем строителя!

Мы работаем в прекрасной, созидающей отрасли, наша работа действительно полезна людям, где бы они ни жили и в какой бы сфере ни трудились.
Поэтому переоценить важность строительного комплекса невозможно – как с экономической, так и с социальной точки зрения. Тем более велика наша ответственность за свое дело.

Желаю всем вам крепкого здоровья, новых успехов и удачи в работе, интересных творческих и денежных проектов и стабильного развития в бизнесе!

С уважением, председатель Совета директоров ЗАО «СМУ-53» В. Е. Евдокимов

Реклама

ГЛАВСОЮЗ

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

От имени Ассоциации СРО «Центр развития строительства» примите самые искренние поздравления с Днем строителя!

Без профессионального подхода, умной головы и умелых рук строителей нам просто не обойтись.

От всей души желаю вам здоровья, благополучия, хорошего настроения и удачи во всех ваших делах!

И конечно же, грандиозных проектов, смелости, творческого вдохновения в работе, а также оптимизма и успехов на профессиональном поприще!

Председатель Совета Ассоциации СРО «ЦРС» Алексей Пышкин

www.srocrs.ru

Реклама

Игорь Янукович: «Выход в регионы – часть нашей стратегии развития»

Михаил Добрецов / Региональный представитель Национального Лифтового Союза по СЗФО, генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович рассказал «Строительному Еженедельнику» о выходе компании на региональные рынки, о связанных с этим сложностях, недобросовестной конкуренции и борьбе с ней, а также о том, почему «проблема-2020» превратится в «проблему-2025».

– Игорь Станиславович, в этом году ООО «МЛМ Нева трейд» выполняет контракт на территории Ленобласти. Это разовый заказ или начало региональной экспансии компании?

– Это, конечно, не случайный заказ. В конце прошлого года наша компания была включена в реестр квалифицированных подрядчиков, имеющих право осуществлять работы на территории Ленобласти, – и, соответственно, мы получили возможность участвовать в региональных тендерах на монтаж и ремонт лифтов.

Мы добивались этого примерно два года. Надо признать, что пройти соответствующие процедуры было нелегко. Областные власти, к сожалению, занимали вполне четкую позицию по недопущению на свой рынок «местных» компаний. Изменению этой политики, видимо, поспособствовал полный провал программы замены лифтов в Ленобласти на 2018 год, часть лифтового оборудования по которой не введена в эксплуатацию до сих пор. В результате страдают жители, у лифтовой отрасли складывается негативное реноме, недовольны люди и властями. Как бы то ни было, выводы были сделаны – и квалифицированные петербургские компании были допущены к работе в Ленобласти.

Мы (как любая компания, которая, с одной стороны, динамично развивается, наращивает потенциал и в компетенциях, и в трудовых ресурсах, а с другой – работает в очень конкурентной среде) заинтересованы в выходе на новые рынки, где мы сможем проявить себя и занять достойное место. Поэтому выход в регионы для нас – часть стратегии развития.

В настоящее время мы заканчиваем выполнение первого контракта в Ленобласти. Он небольшой – замена всего 20 лифтов. Но это очень важный для нас заказ, поскольку, во-первых, мы начинаем создавать себе имя на новом рынке, завоевывать репутацию, а во-вторых, есть некоторые отличия при работе в разных регионах, и нам нужен практический опыт взаимодействия с заказчиком, контролирующими органами и пр. Надеюсь, что успешное выполнение контракта наглядно продемонстрирует чиновникам эффективность нашей работы (как и других квалифицированных компаний) и на будущий год, участвуя в тендерах, мы сможем заметно увеличить объемы подряда в области.

– На очереди — другие регионы?

– Наша компания уже входит в реестр квалифицированных подрядчиков ряда регионов – весь Северо-Запад, а также часть ЦФО. Так что мы серьезно рассматриваем перспективу развития в этом направлении, поскольку уверены, что наш опыт и наши компетенции вполне могут быть там востребованы. Но есть ряд серьезных проблем. Поэтому пока мы наблюдаем за развитием ситуации, ждем, когда сформируется благоприятное положение для выхода на эти рынки.

– Что это за проблемы?

– Для понимания ситуации нужно знать сложившуюся практику формирования госзаказа на замену лифтов в регионах. Если кратко, положение сложилось примерно такое. В тендерах активно участвуют

Фото: Никита Крючков

крупнейшие производители лифтового оборудования. Конечно, финансовые возможности крупных компаний по определению создают конкурентное преимущество на торгах, особенно в случае, если предмет торгов – крупные лоты или контракты по ускоренной замене лифтов.

Но после этого, чтобы сохранить экономику заказа, они стремятся минимизировать расходы на монтаж и нанимают, мягко говоря, не самых квалифицированных субподрядчиков. Результатом становятся те же проблемы, что и в ряде регионов, например, в Ленобласти: оборудование поставлено, но сроки монтажа и ввода сорваны. К тому же к субподрядчикам часто возникают претензии по качеству работ. И это явление практически повсеместное.

> **Сомневаюсь, что требования Техрегламента удастся выполнить и к 2025 году, но толчок развитию отрасли будет дан**

Конечно, в такой ситуации по-настоящему квалифицированным монтажным организациям (а любая квалификация, безусловно, стоит денег) очень сложно выиграть тендер и получить заказ. Высокая компетентность заводов как производителей оборудования не делает их специалистами в монтаже. А между тем тендеры проводятся не только на поставку лифтов, но и на их монтаж, пусконаладку и ввод в эксплуатацию, о чем и организаторам, и участникам неплохо бы помнить.

– Как, на Ваш взгляд, можно изменить ситуацию?

– Мне кажется, что на принципиальном уровне сейчас созданы все необходимые механизмы для предотвращения подобных эксцессов. Но чтобы эти механизмы заработали, необходима соответствующая позиция всех заинтересованных сторон.

Например, везде сформированы реестры квалифицированных подрядчиков, только после включения в которые можно выйти на рынок. Для попадания в них компании должны доказать уровень своей компетенции. Однако на практике сталкиваешься с тем, что в реестре фигурируют компании, созданные полгода назад и имеющие в штате двух человек. Можно ли признать их квалифицированными подрядчиками? Больше того, компании, которые в прошлом срывали сроки монтажа или выполняли работу некачественно, никуда из этого реестра не исчезают – и продолжают получать подряды.

Кроме того, за последние два года в лифтовой отрасли серьезно ужесточился контроль со стороны надзорных органов – и за серьезные нарушения деятельность подрядчика может быть даже приостановлена, не говоря уже о штрафных санкциях. Данные о выявлении некачественной работы поступают регулярно, но ни разу не поступала информация о том, что нерадивая организация каким-то образом привлечена к ответственности.

Вот и получается, что самого механизма для борьбы с недобросовестными подрядчиками мало – нужно, чтобы он применялся на практике. Кстати, в тех регионах, где созданный инструментарий по-настоящему работает – серьезных проблем с монтажом лифтов не существует.

– Если для выполнения заказов в Ленобласти специалисты могут ездить и из Петербурга, то при работе в других регионах такая схема вряд ли работоспособна...

– Если речь идет не о разовом заказе, а о выходе на региональный рынок на постоянной основе (а мы заинтересованы именно в такой работе) – то да, видимо, необходимо будет формировать местные подразделения нашей компании. Думаю, это будет непросто, но мы должны быть твердо уверены в компетенции нанятых сотрудников, их способности качественно и в срок выполнить необходимую работу. Возможен также вариант стратегического партнерства с какой-то компанией, уже существующей в регионе. Но только при тех же условиях – это должна быть компания, доказавшая свой профессионализм и квалификацию в сфере монтажа лифтов. Мы не можем рисковать добрым именем, репутацией своей компании.

– В отраслевом сообществе уже давно говорят о «проблеме-2020», то есть выполнении требований Технического регламента по лифтам Таможенного союза, в соответствии с которыми, к февралю 2020 года в РФ не должно остаться в действии лифтов с выработанным нормативным сроком эксплуатации (25 лет).

– Да, невозможность соблюдения нормы стала совершенно очевидна еще несколько лет назад. Причем не успеваем это сделать не только мы, но и наши партнеры по Таможенному союзу. Недавно на совещании под председательством заместителя Председателя Правительства Виталия Мутко было дано поручение внести изменения в Технический регламент, с целью увеличения срока приведения лифтов в соответствие требованиям безопасности, на пять лет – до февраля 2025 года.

– А к этому сроку, на Ваш взгляд, удастся решить вопрос?

– Не хотелось бы быть пессимистом, но, откровенно говоря, я несколько сомневаюсь и в этом. Причем я не хочу сказать, что назначение этих «крайних сроков» бесполезно. Нет, статистика совершенно четко показывает, что подписание Техрегламента по лифтам, с требованием привести лифтовый парк в нормативное состояние, серьезно подстегнуло работы в этом направлении. Модернизация пошла активнее, чем прежде, а значит, польза уже есть.

С другой стороны, та же статистика демонстрирует, что работы пока еще идут недостаточно быстро. Каждый год в России до исчерпания нормативного срока эксплуатации «доживает» примерно 10 тыс. лифтов. Меняется же – около 16 тыс. То есть «очередь» сокращается примерно на 6 тыс. лифтов. При этом сам объем этой «очереди» достигает примерно 110–120 тыс. лифтов. С учетом убыли в 6 тыс. единиц, на решение всей задачи нужно порядка 20 лет.

Чтобы сделать это за пятилетку, нужно значительно повысить интенсивность работ. А это, прямо скажем, серьезный вызов для всей отрасли. Для этого нужно кратно увеличивать не только финансовые затраты, но и выпуск лифтов (а значит, необходима модернизация производств, установка новых линий), а также сформировать пул компетентных монтажных организаций, укомплектованных профессиональными кадрами. Здесь есть очевидные проблемы. Кадров нет, профессия вымирающая. Тем не менее, есть надежда, что новый «дедлайн» обеспечит еще один толчок работе в этой сфере и постепенно проблему все-таки удастся решить.

ПСК | ВОЗВОДИМ ДОМА
СТРОИМ БУДУЩЕЕ

ДЕВЕЛОПМЕНТ | СТРОИТЕЛЬСТВО | УПРАВЛЕНИЕ

Группа компаний «ПСК» – девелопер и одна из крупнейших генподрядных компаний Северо-Запада России. За **12** лет работы ГК «ПСК» реализовала **56** объектов в сфере жилищного строительства в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и других регионах России. С **2014** года в портфеле группы компаний **7** собственных девелоперских проектов – построенные ЖК «Невский эталон» в Невском районе, «Славянка 128» в Пушкинском районе, дом бизнес-класса «Дипломат» в Центральном районе и клубный дом «Look» во Фрунзенском районе. В **2019** году будет введен в эксплуатацию апарт-комплекс «Like» на **1112** юнитов.

На финальной стадии строительства находится ЖК «Славянка» в Пушкинском районе, в активной стадии строительство двух жилых комплексов бизнес-класса: «Nobelius» в исторической части Выборгского района и «Новый Невский» в Центральном районе Петербурга, а также апарт-комплекс «Start» на **3 244** юнита.

ПСК | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ КАРПОВКИ, 16, К.2 | 640-38-38 | PSK-INFO.RU

Приоритет – Национальные проекты!

Девелопер проекта ЖК «Прибрежный квартал», эксперт Агентства стратегических инициатив (АСИ), участник НП «Клуб лидеров по продвижению инициатив бизнеса» **Михаил Голубев** рассказал «Строительному Еженедельнику» о своем видении перспектив строительной отрасли.

– Прошедший год ознаменовался многими важными событиями, настраивающими строительную отрасль на позитивные перемены. Россия продвинулась в рейтинге Doing Business в общем зачете и, что очень важно, в строительстве – с 115-го на 48-е место. При участии АСИ и Клуба лидеров проведена большая работа по снижению административных барьеров, работают электронные сервисы получения документации, сокращены излишние процедуры, функционируют коммуникационные площадки – штабы и рабочие группы по улучшению условий ведения бизнеса и инвестиционного климата. Продолжается упорная работа по доступу малого и среднего бизнеса к госзакупкам и закупкам у монополий, внедряется, одновременно оптимизируясь под контролем предпринимательства, программа «Трансформация делового климата» (ТДК).

Но опять идут новые изменения, последствия которых предстоит пережить. Особо значимые – переход на работу с использованием эскроу-счетов, а также новации в Градостроительный кодекс РФ и классификатор видов разрешенного использования участков, влияющие на принципы развития территорий, систему выдачи разрешительной документации для строительства, параметры и виды застройки. Понятно, что для многих строителей безоблачный и потому успешный этап закончился. Выживут сильные и умелые компании, без разницы – крупный бизнес или субъекты малого предпринимательства. Рынок ждет ценовая турбулентность, банкротства и ожидаемое очищение с переходом на новое качество проектов.

Градостроительство и территориальное планирование на волне цифровой эпохи и междисциплинарного подхода наполняется новыми урбанистическими смыслами: связанность социально-экономического и пространственного развития, его интерактивное отражение в генпланах и правилах землепользования и застройки поселений; создание условий для разнообразия и многофункциональности среды и на ее основе появление здоровой конкуренции; участие городских сообществ, горожан, предпринимателей в проектировании общественной городской среды; контроль индекса качества среды; и т. д. Именно в таком контексте должны достигать показателей все Национальные проекты – и в особенности «Жилье и городская среда»!

Крупные строительные холдинги сосредоточены на строительстве многоэтажных жилых комплексов и обладают большими ресурсами. Для создания здорового противовеса этому необходимы условия для поддержки индивидуального, малоэтажного и среднеэтажного строительства. С этой целью нужны новые территориальные зоны с параметрами и видами застройки, создающие небольшие по объему инвестиций (10–200 млн рублей) объекты, удобные для инвестирования и строительства малым и средним предпринимателям.

Капитализацию городов и создание комфортной городской среды целесообразно вести путем стимулирования индивидуальных, малых и средних инвесторов и строителей, ведь уже сегодня они дают больше половины общего количества жилья, строящегося в России!

От ограничений – к пространству возможностей для строителей Санкт-Петербурга и страны!

С наступающим Днем строителя – 2019!

ЛенТИСИЗ
Инженерные изыскания
Основан в 1962 г.

ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий» (ЗАО «ЛенТИСИЗ»).

ЛенТИСИЗ – инженерные изыскания с 1962 года!

- **Самая крупная грунтовая лаборатория в Санкт-Петербурге**
- **Более 40 специалистов в реестре НОПРИЗ**
- **Собственный парк изыскательской техники**
- **Более 14000 выполненных объектов в сфере инженерных изысканий**

ВЫПОЛНЯЕМ ВСЕ ВИДЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- геодезические
- геологические
- гидрометеорологические
- экологические изыскания
- комплексные изыскания линейных объектов

190031, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 113, лит. А
Тел. (812) 310-75-67, e-mail: info@lentisiz.ru
www.lentisiz.ru

Реклама

Уважаемые заказчики, партнеры, коллеги!

От всего сердца поздравляю вас с нашим общим праздником – Днем строителя, который объединяет всех, кто так или иначе причастен к созиданию зданий и сооружений!
Наша совместная работа преображает действительность, обеспечивает людям не просто жилье, но комфортную среду проживания, стиль и образ жизни!
Позвольте пожелать всем нам здоровья, большой и плодотворной работы, интересных проектов и новых успехов во всех сферах строительной и проектно-изыскательской деятельности!

С уважением,
коллектив ЗАО «ЛенТИСИЗ»

ЛенТИСИЗ
Инженерные изыскания
Основан в 1962 г.

Реклама

«Терминал-Ресурс»: строим будущее в Пушкинском районе

Фото: Никита Крючков

Артём Аладанов / Малоэтажное жилье с каждым годом набирает популярность в России. При этом в ряде стран малоэтажное домостроение является основным. Низкая плотность населения в черте города с доступом к социальной и транспортной инфраструктуре обеспечивает более комфортную жизнь, нежели в условиях плотной застройки. Возведение малоэтажных жилых комплексов «Образцовые кварталы» ведет на юге Санкт-Петербурга ООО «Терминал-Ресурс» – известная строительная компания с 25-летним стажем работы. Масштабный проект получил название «На Царскосельских холмах». Накануне Дня строителя наш корреспондент встретился с руководителем отдела продаж застройщика Еленой Тян.

– В июле 2019 года «Терминал-Ресурс» ввел в эксплуатацию очередной жилой комплекс – «Образцовый квартал 4». Согласно разрешению на строительство, срок сдачи объекта – конец 2020-го. Как удалось настолько опередить график?

– ЖК «Образцовый квартал 4», включающий в себя три пятиэтажных жилых дома, – это часть нашего большого проекта комплексного освоения территории в Пушкинском районе. Мы приступили к его реализации 10 лет назад с разработки градостроительной и проектной документации. Сначала были построены магистральные инженерные и улично-дорожная сети. Подготовительная работа позволила избежать многих ошибок и оптимизировать последующее строительство. Теперь возведение каждого жилого комплекса от разработки котлована до передачи ключей занимает полтора года. Высокий темп строительства имеет значение только при соблюдении высоких стандартов качества работ, которое у нас контролируют на каждом этапе специальные службы.

– Чем этот объект отличается от предыдущих?

– Все «Образцовые кварталы» строятся по кирпично-монолитно технологии с применением сертифицированных европейских материалов и оборудования. Концепция проекта «На Царскосельских холмах» – современный комфорт в спокойной экологически благополучной среде. Дома оборудованы бесшумными швейцарскими лифтами Schindler, на крышах установлены автономные газовые котельные Viessmann (Бельгия), вместо громоздких труб и радиаторов применена система обогрева помещений «теплый водяной пол». И в подъездах, и в квартирах выполнено панорамное остекление.

Квартирография сделана со свободными планировками, что позволяет объединить кухню и гостиную, учесть состав семьи, поменять назначение помещений и учесть индивидуальные пожелания жильцов. Высота потолков – от 2,75 до 4,4 м на пятом (мансардном) этаже. Каждый комплекс имеет свою изюминку. В «Образцовом квартале 4» – «французские» балконы и остекленные крыши над балконами на мансардном этаже. В наших квартирах много света и воздуха. Это и психологический комфорт, и возможность реализовать оригинальный дизайн-проект.

– Почему компания отказалась от стандартной системы отопления?

– Теплый водяной пол – это современное решение для создания благоприятного климата в жилом помещении. Трубы, отвечающие за отопление, монтируются в пол, не нарушая целостность интерьера. Такие полы хорошо зарекомендовали себя в Европе. В результате происходит оптимальное распределение температуры в квартире без резких перепадов и сквозняков. Водяной пол не пересушивает воздух, что часто происходит при центральном отоплении. Равномерное прогревание препятствует циркуляции пыли и размножению микробов.

Терморегуляторы позволяют установить комфортную температуру в каждой жилой зоне. В спальне и детской может быть теплее, в гостиной – прохладнее. Новоселы «Образцовых кварталов» уже убедились, что теплые водяные полы заметно сокращают коммунальные платежи за отопление. Большой плюс системы – отсутствие труб и радиаторов. Теплый пол не занимает места и не ограничивает расстановку мебели. Площадь помещения можно использовать на 100%.

За счет того, что при монтаже такой системы появляется дополнительный слой стяжки и утеплителя, создается дополнительная шумоизоляция.

– Как будет меняться инфраструктура района по мере развития проекта «На Царскосельских холмах»?

– Стратегическое планирование позволило избежать хаотичной застройки и планомерно, параллельно «Образцовым кварталам», возводить социальную, коммерческую инфраструктуру. Рядом с жилыми домами «На Царскосельских холмах» запланирована общественно-деловая зона. В 2016 году сдан первый ее объект – бизнес-центр «Перспектива». В ближайшее время застройщик приступает к строительству бизнес-парка «Гараж» с наземным паркингом и коммерческими помещениями: офисами, кафе, аптекой, химчисткой. На территории проекта появляются магазины, рестораны, салоны красоты и спа. Начал работать многофункциональный спорткомплекс «Высота». В сентябре распахнет свои двери новая Ледовая арена. По соседству действует популярный конно-спортивный клуб.

В 2018 году «Терминал-Ресурс» во дворе «Образцового квартала 2» сдал современный детсад с бассейном. Согласован архитектурно-градостроительный облик школы, проект которой выполнила наша компания, ведется проектирование еще одной школы и детсада.

Стоит отметить удачное расположение района: небольшая возвышенность, зеленая зона, близость к дворцово-парковым комплексам Пушкина и Павловска. В Пушкинском районе сохраняется благополучная экологическая обстановка. Культурная ценность объектов на его территории и популярность среди туристов обеспечивают району особенное внимание городских властей и направленность инвестиций.

Конечно, к услугам проживающих на «Царскосельских холмах» все объекты Пушкина, до них от новостроек рукой подать – 5 мин. на транспорте.

– Как обстоят дела с пробками? Где паркуются новоселы?

– Транспортная ситуация выгодно отличается от других пригородов Петербурга. В помощь автомобилистам три крупных магистрали – Пулковское, Петербургское и Волхонское шоссе; в 7 км – КАД, с которой есть удобные выезды на Витебский проспект, Киевское и Московское шоссе. Активно курсирует городской общественный транспорт: на автобусах и маршрутках доехать до метро можно за 15–20 мин., до центра Петербурга на личном транспорте – за полчаса.

После того, как была проведена реконструкция Петербургского шоссе, появился виадук над железной дорогой, здесь практически не бывает пробок. Для разведения транспортных потоков предусмотрена возможность соединения Киевского, Петербургского, Московского шоссе (Южная широтная магистраль). В 2020 году «РЖД» на территории проекта «На Царскосельских холмах» планируют открытие станции «19-й километр» направления Луга–Балтийская.

На придомовой территории жилых комплексов запроектировано достаточное количество машино-мест. Например, на 235 квартир «Образцового квартала 4» – 181 парковочное место. Построены расширенные внутриквартальные дороги. В новом бизнес-центре «Гараж» будет паркинг для 300 машин.

– В каком направлении планируется развитие проекта «На Царскосельских холмах»?

– Малоэтажное жилье привлекает все больше сторонников. Среди них немало жителей мегаполиса, уставших от загазованности, шума и пробок. Это молодежь, выбирающая здоровый образ жизни, семьи с детьми, для которых в приоритете безопасность, люди пенсионного возраста – только малоэтажка может обеспечить в большом городе тишину и комфорт.

Проект развития территории рассчитан на 20 лет и проживание 40 тыс. человек. Помимо малоэтажных жилых домов высотой до 18 м высотный регламент позволяет возводить здесь и среднеэтажные здания – до 24 м. Из 316 га, на которых ведется застройка, 112 планируется занять домами высотой до 8 этажей. На территории постепенно откроются 12 детских садов и 5 школ. Здесь формируется респектабельный пригород, где будут учтены интересы всех жителей. В этом компания «Терминал-Ресурс» видит свою миссию.

Фото: Никита Крючков

В преддверии профессионального праздника – Дня строителя – хотим поздравить коллег и партнеров!
Здоровья, плодотворной работы, удачных идей и проектов! Вместе мы строим дома для счастливой жизни и формируем привлекательный вид любимого города.

Готовые и строящиеся квартиры от застройщика ООО «Терминал-Ресурс»: Санкт-Петербург, Пушкинский район, ул. Кокколевская, д. 1 (рядом с «Образцовыми кварталами»),
тел. +7 (812) 719-19-19, www.devcent.ru

На правах рекламы

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Михаил Исмагилов: «Каждый день нужно стремиться стать лучше, чем ты был вчера»

Лев Касов / «Строительная компания ГОРОД» уже почти десять лет работает на петербургском рынке – и стала одним из безусловных лидеров в своем сегменте. О том, какие услуги и технологии предлагает предприятие, в чем секрет успеха и какие планы выстраиваются на будущее, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор компании Михаил Исмагилов.

– Михаил Данилович, «СК ГОРОД» вышла на рынок в феврале 2010 года и сейчас стала одним из лидеров сегмента. Как это удалось?

– Наша компания из тех, про которые можно сказать: «сделали себя сами». Когда мы вышли на рынок, у нас не было ни инвестиционных ресурсов, ни связей. Имелся лишь некоторый опыт работы по нулевому циклу и общее понимание вектора движения. Как и во многих молодых компаниях, в первые годы о доходности говорить не приходилось, в фокусе были репутация и имя. Мы находили клиентов и доказывали им, что выполним поставленные перед нами задачи качественно и в срок.

И через некоторое время это дало результат согласно известной формуле «Сначала ты работаешь на имя, затем имя работает на тебя». Примерно на третьем-четвертом году нашей жизни уже сформировался пул постоянных заказчиков, которые охотно с нами работали, зная, что мы не подведем. После этого ежегодно объемы заказов росли кратно. Сейчас мы работаем на подряде по нулевому циклу у крупнейших девелоперов города – «Группы ЛСР», Группы «Эталон», Группы ЦДС, «Строительного треста», СК «Темп», «Ренейссанс Констракшн», «Генподрядной компании СТЭП», ГК «Пионер», «КВС», Setl City, Legenda, Glorax Development и др.

– Почему эти крупные компании не сами делают нулевой цикл, а предпочитают нанимать «СК ГОРОД»?

– Дело в том, что Санкт-Петербург отличается очень сложными грунтами, и работа здесь требует определенных специфических знаний и навыков. В настоящий момент ввиду нормативных требований по количеству машино-мест в жилых и коммерческих комплексах и достаточно высокой стоимости земли под застройку паркинги стали активно «уходить под землю». Здесь мы и заняли свою нишу нулевого цикла – устройство шпунтового ограждения котлованов глубиной более 3-4 м, что оказалось очень востребованной услугой. Мы используем различное современное оборудование для вибропогружения и статического вдавливания шпунта.

Еще одно базовое направление нашей работы – это статическое вдавливание железобетонных свай. Мы стали активно его развивать, оценив как весьма перспективное. Этот вывод мы сделали из двух базовых факторов. Во-первых, в Петербурге изменился высотный регламент, а следовательно, снизилась нагрузка на сваи. Таким образом, применение длинных и буровых свай большого сечения стало избыточным. С другой стороны, при работах в среде уже сложившейся застройки оказалось эффективным применение щадящих технологий, минимизирующих влияние на окружающую застройку. Статическое вдавливание железобетонных свай – как раз такая технология. Кроме того, комбинация шпунта и вдавливание свай, благодаря уплотнению грунта, происходящему в процессе погружения, обеспечивают оптимальный результат.

Оборудование в этой сфере мы используем преимущественно китайское. Интересно, что этот метод получил наиболее широкое распространение именно в восточных странах. Сегодня именно китайское оборудование относится к наиболее эффективным и качественным в этой сфере.

> **Наши предложения помогали заказчикам или избежать серьезных проблем в будущем, или снизить временные и финансовые издержки**

– В чем специфика работы компании, почему выбирают именно ее?

– На мой взгляд, один из важнейших факторов заключается в том, что мы не просто берем готовый проект и, не анализируя его содержимого, принимаемся за работу, а как раз наоборот: сначала самым тщательным образом знакомимся с «пятном» застройки и документацией, оценивая заложенные в ней решения и эффективность их применения в каждом конкретном случае. И нередко, исходя из нашего практического опыта, видим в проекте некоторые недочеты: не учтены достаточно серьезные проблемные моменты, либо есть возможность использовать иную технологию и получить серьезный положительный экономический эффект или сократить сроки производства работ. Мы находим пути оптимизации проекта путем корректировки характеристик котлована, изменения сечения шпунта, сечений системы крепления (где-то увеличить, чтобы подстраховаться во избежание влияния на окружающую застройку, где-то уменьшить, сэкономив средства, и т. д.).

В любом случае, наши предложения помогали или избежать серьезных проблем в будущем, или снизить временные и финансовые издержки. Так что заказчики высоко оценивают такую помощь. В итоге мы создали внутри компании проектный отдел, работники которого имеют не только теоретическую подготовку в этой сфере, но и огромный практический опыт работы. Более того, сотрудники этого отдела имеют возможность оценить, насколько итоговый результат соответствует сделанным расчетам и внесенным изменениям, мониторить поведение каждого нового реализуемого проекта – и тем самым продолжить накопление базы проектных решений, доказавших свою эффективность на деле.

– Но сегодня все изменения в проект должны заново проходить экспертизу и получать согласование в надзорных органах. Не возникает проблем в этой сфере?

– Такие проблемы случаются. Но опять-таки, исходя из практики строительства, можно смело утверждать, что лучше на начальном этапе потратить время, оптимизировать проект и найти рациональное решение, чем потом на ходу решать проблемы, возникшие из-за недостаточно основательной подготовки проектной документации. Итоговая экономия по срокам может исчисляться многими месяцами, а по деньгам – миллионами. И девелоперы сейчас понимают это все лучше.

Поэтому, когда мы сейчас предлагаем оптимизировать проект и заново пройти экспертизу, это не вызывает у заказчиков возражений. Напротив, они обычно благодарны за то, что найдены более эффективные решения. И в том числе и поэтому в следующий раз снова приходят к нам, зная, что «СК ГОРОД» работает на совесть на всех этапах.

– Есть ли у Вас планы по развитию бизнеса? Собираетесь ли выходить в соседние регионы или в смежные рыночные ниши?

– Мы, как любая динамично развивающаяся компания, постоянно присматриваем для себя новые перспективные направления бизнеса. Но пока каких-то интересных вариантов мы для себя не видим.

Сейчас главная задача, которую я ставлю перед компанией, – это не завоевание новых рыночных ниш или регионов, а сохранение и укрепление лидерских позиций в своем сегменте. В настоящее время мы реализуем внутреннюю программу автоматизации многих производственных процессов, переводя их в цифровой формат. Это обеспечивает прозрачность и системность всего, что делается в компании, дает возможность серьезно экономить временные затраты, четко оценивать «проблемные места» и ликвидировать их. Совершенствуя собственную деятельность, мы сможем по-прежнему наращивать объемы работ, ведь строительный рынок Петербурга достаточно насыщен и продолжает расти.

– Менее чем за десять лет стать одним из лидеров своего сегмента рынка – это очень серьезное достижение. В чем все-таки секрет успеха Вашей компании?

– Я всегда подходил к нашей работе с несколькими четкими правилами: каждый день нужно стремиться стать лучше, чем мы были вчера. Не мечтать и теоретизировать, а именно делать мелкие, порой незаметные шаги по улучшению самих себя. И еще один момент – нужно решить любую поставленную заказчиком задачу, снять его головную боль. Именно это, по моему мнению, и дает результаты.

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru
ASNINFO.RU Агентство строительных новостей

KiiLTO
PRO
KIILTO ПОЗДРАВЛЯЕТ
ПРОФЕССИОНАЛОВ
С ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ!
TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND
8 (800) 333 30 33
www.kiilto.ru
РЕКЛАМА

новости «Союзпетростроя»

Деловая встреча с представителями Центробанка

3 июля в «Союзпетрострое» прошла встреча с руководством Управления закупок Северо-Западного ГУ Банка России. Темой обсуждения являлись процедуры закупок, проводимых Центробанком в сфере строительства, и требования к участникам закупок.

Банк России является заказчиком и заинтересован в привлечении надежных подрядных организаций для выполнения работ по капитальному и текущему ремонту помещений, инженерных сетей и оборудования, другим специальным работам в отделениях банка по СЗФО и по России в целом. На встрече выступили начальник Управления закупок Д. Е. Кузьминов и начальник отдела Е. Л. Сайгаков. Контактные данные Управления закупок имеются в дирекции «Союзпетростроя».

КГА, Госстройнадзор и «КНАУФ» выступили в Центре компетенций «Союзпетростроя»

10 июля в Центре компетенций «Союзпетростроя» состоялось обсуждение последних изменений в градостроительном законодательстве и порядка согласования архитектурно-градостроительного облика строящихся зданий, а также преимуществ применения современных технологий в строительстве.

Первая часть мероприятия была посвящена комплексу вопросов о процедуре получения разрешения на строительство. Открыл работу Центра компетенций президент «Союзпетростроя» Александр Фурман.

Докладчиками выступили председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Владимир Григорьев и первый заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Елена Чеготова. Для общения с представителями органов исполнительной власти города собрались около 30 представителей компаний строительного рынка города.

Владимир Григорьев в очередной раз подчеркнул социальную направленность действующего градостроительного регулирования, учитывающего нормативы обеспечения жилой застройки предприятиями соцкультбыта, парковочными местами и зелеными насаждениями.

Елена Чеготова подробно рассказала о процедуре получения разрешения на строительство, необходимых документах для получения и внесения изменений в него. Отдельно эксперт остановилась на документах, на содержание которых надо обратить особое внимание, чтобы не было лишних проблем в дальнейшей работе, и подробно ответила на все вопросы участников встречи.

Вторая часть мероприятия была посвящена преимуществам применения современных технологий в строительстве. Продукт-менеджер по сухому строительству Северо-Западной сбытовой дирекции ООО «КНАУФ ГИПС» Владимир Шариков рассказал о новых разработках компании, дающих существенные экономические преимущества и значительно ускоряющих сроки строительства.

В частности, докладчик остановился на возможностях сухого строительства квартир трансформируемых планировок, в модульном строительстве и отдельно подчеркнул удобство механизации работ с материалами, предлагаемыми ООО «КНАУФ ГИПС».

Уважаемые коллеги! Дорогие друзья!

Президент
«Союзпетростроя»
Александр Юльевич Фурман

От имени компаний «Союзпетростроя» от всей души поздравляем вас с нашим профессиональным праздником – Днем строителя.

Строители с самых ранних веков человеческой истории выполняли миссию миросозидания, а в нашем городе с самого начала, по замыслу Петра Великого, им была отведена особая роль.

Желаем удачи во всех делах, воплощения всех планов, надежд и новых успехов в нелегком, но таком нужном деле – строительстве! Вместе мы – крепость. И мы уверены – эта крепость выстоит.

СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

Вице-президент,
директор «Союзпетростроя»
Лев Моисеевич Каплан

ВМЕСТЕ МЫ МОЖЕМ БОЛЬШЕ!

На правах рекламы

ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

ПРОЕКТНОЕ БЮРО №1

С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Поздравляем всех строителей
с профессиональным праздником!
Пусть ваш труд всегда будет востребован
и по достоинству оценен!

КОЛЛЕКТИВ ЦЕНТРА ЭКСПЕРТИЗЫ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ
СОВМЕСТНО С ПРОЕКТНЫМ БЮРО №1

Реклама

Уважаемые коллеги!

**Позвольте от всего сердца поздравить вас
с нашим общим профессиональным праздником –
Днем строителя!**

Мы работаем в самой созидательной отрасли экономики. Объекты строительства окружают нас постоянно, где бы мы ни находились: работаем ли мы в офисе, гуляем ли по городу или отдыхаем дома. И все они – плоды многовекового труда наших коллег!

Желаю всем нам крепкого здоровья, новых интересных проектов, реализации всех планов и задумок, а также успеха во всех начинаниях!

**С уважением,
В. М. Метёлкин, директор
ГБУ «Центр экспертно-технического сопровождения»**

Реклама

Негосэкспертизе вернули полномочия

Артём Аладанов / Специалисты рынка негосударственной экспертизы снова смогут работать с проектами в зонах с особыми условиями использования территорий.

В конце июля Госдума РФ утвердила законопроект с поправками в Градкодекс РФ. В частности, документом были исключены принятые в августе 2018 года положения 342-ФЗ, согласно которым экспертизу строительных проектов, если они находятся в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), могут проводить только органы госэкспертизы.

Снова в деле

По словам **президента ГК «ННЭ», вице-президента НОЭКС Александра Орта**, конечно, сегмент негосударственной экспертизы сильно пострадал от принятия 342-ФЗ. За прошедший период произошло серьезное сокращение организаций экспертизы: с 870, зарегистрированных в реестре Росаккредитации на начало 2018 года, до примерно 350 (включая государственные). «Особенно это коснулось Санкт-Петербурга, практически целиком расположенного в ЗОУИТ. Только наша компания, по скромным подсчетам, за прошедший год недосчиталась около 15 объектов на стадии коммерческого предложения на общую сумму более 11 млн рублей. Это значительный урон, приведший, в частности, к вынужденному сокращению штатной численности», – сообщил он.

«Мы и наши коллеги обращались в судебные инстанции, общественные организации, органы исполнительной и законодательной власти различного уровня. Большую работу провело Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве. Именно оно сумело донести до всех уровней государственных и общественных структур обязательность сохранения и развития института негосударственной экспертизы, необходимость внесения для этого соответствующих изменений в Градкодекс РФ», – подчеркнул Александр Орт.

«В скором времени мы получим исчерпывающий перечень объектов, подлежащих госэкспертизе. Ориентироваться заказчику будет намного проще, негосударственные экспертизы получат возможность опять нарастить объемы работы», – отмечает **генеральный директор ООО «Центр ЭСП» Кирилл Белоусов**.

Больше самостоятельности

По мнению участников рынка, в ближайшее время нужно навести порядок в экспертном сообществе. В нем не должно быть места недобросовестным организациям, своими действиями дискредитирующим институт негосударственной экспертизы. Для этого необходимо прежде всего консолидировать сообщество, выработать совместно четкие и жесткие правила контроля над работой организаций негосударственной экспертизы и ввести саморегулирование. Александр Орт полагает, что еще одним шагом в регулировании работы негосударственных экспертиз является ликвидация барьеров с государственной. Рассмотрение проектной документации бюджетных, особо опасных и уникальных объектов должно быть обязательным в Главгосэкспертизе, Остальные экспертные организации могут стать вневедомственными, войти в профильную СРО и рассматривать проекты всех инвестиционных объектов.

Генеральный директор ООО «Эксперт-проект» Максим Яковлев отмечает, что в настоящее время в строительстве (и, в частности, в сфере экспертизы) все сильно зарегулировано. При этом в отрасли происходят постоянные изменения, к которым участники рынка не успевают привыкнуть. Только в Градкодекс РФ за последние два года было внесено 10 существенных изменений в объеме более 300 страниц.

«Основной целью формирования института негосударственной экспертизы была ликвидация монополии госэкспертизы и снижение административного давления на бизнес. Вместе с тем отдельные положения, вносимые в законодательные акты, создают ситуации, которые существенно затрудняют деятельность организаций негосударственной экспертизы и восстанавливают монополию государственной, а некоторые структуры неправомерно используют положения изменений, внесенных в Земельный и Градостроительный кодексы РФ, для ограничения полномочий негосударственной экспертизы. Хорошо, что сейчас неоднократные обращения экспертного сообщества в федеральные органы власти дали положительные результаты», – отмечает специалист.

> **Стратегический выбор в пользу развития рыночных отношений в системе экспертизы сделан**

Больше самостоятельности дать «негоске» считает важным и **генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов» Алексей Чепик**. По его словам, институт негосударственной экспертизы уже достаточно заорганизован – и смысла вводить еще какие-либо ограничения нет. «Несмотря на прошедший год «выживания», стратегический выбор в пользу развития рыночных отношений в системе экспертизы сделан. Негосударственная экспертиза и в дальнейшем будет создавать наиболее благоприятный инвестиционный фон для строительного бизнеса», – добавил эксперт.

мнение

Александр Орт, президент ГК «ННЭ», вице-президент НОЭКС:

– Я рад, что профессиональное мнение было услышано и законодатели нашли возможность устранения двусмысленностей в правовых актах, которые создавали большое количество проблем заказчикам при обращении за разрешениями на строительство в различных регионах РФ. В скором времени мы все увидим положительный эффект этих изменений: в новых интересных проектах, в возведенных зданиях, в улыбках горожан.

Максим Яковлев, генеральный директор ООО «Эксперт-проект»:

– Прошло более семи лет со времени принятия закона о создании института негосударственной экспертизы. Фактов, подтверждающих снижение безопасности объектов, после введения «негоски» не выявлено. Из СМИ за последние годы мы знаем об авариях в результате некачественной проектной документации. А из материалов судебных заседаний и публикаций следует, что аварии произошли, в частности, из-за нарушений строительных норм, из-за проектных ошибок и недосмотра этого брака органами госэкспертизы. Считаю целесообразным наложить мораторий на внедрение каких-либо дополнительных новшеств.

Сергей Вдовенко, генеральный директор ООО «Амеланд»:

– После внесения изменений в Градкодекс предмет экспертизы проектной документации дополнился проверкой сметной стоимости строительства объектов. Теперь перед началом строительных работ застройщику необходимо иметь полный комплект проектной документации с экспертным заключением. Также теперь экспертиза документации, помимо оценки ее соответствия заданию на проектирование, включает в себя и проверку ее на соответствие техрегламентам, связанным со значимыми объектами наследия, с окружающей средой и т. д. Это нововведение, хотя и предназначается для объектов госкомпаний и бюджетных организаций, – актуально для всех, так как повышает качество строительства.

НЭСП
ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"
Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы
Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.
195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 966 57 60
www.nespspb.ru
Реклама

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ»
Экспертиза проектной документации
Экспертиза результатов инженерных изысканий
Проверка сметной документации
Проверка достоверности определения сметной стоимости
В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм
Свидетельства об аккредитации:
№ RA.RU.610943 от 02.06.2016,
№ RA.RU.610893 от 21.12.2015
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02
http://spb-exp.ru e-mail: info@spb-exp.ru
Реклама

Светлана Турутова:
«ГК «Полипласт» является лидером российского рынка по производству добавок в бетоны»

Фото: Никита Крючков

Виктор Краснов / ГК «Полипласт» сегодня является лидером российского производства добавок в бетон. Директор по сбыту и маркетингу ООО «Полипласт Северо-Запад» Светлана Турутова рассказала «Строительному Еженедельнику» об особенностях выпускаемой продукции и работе с заказчиками.

– Расскажите, пожалуйста, о текущей работе предприятия «Полипласт Северо-Запад».

– Основной вид деятельности нашего завода и ГК «Полипласт» в целом – производство химических добавок в бетоны и растворы, а также добавок для цементной и гипсовой отрасли. Помимо этого, наша продукция находит применение в металлургической, лакокрасочной, кожевенной промышленности, при производстве синтетических каучуков и минеральных удобрений и во многих других сферах производства. Ее высокое качество подтверждено отзывами большого числа наших постоянных клиентов, а также рекомендациями ведущих научно-исследовательских институтов, таких как НИИЖБ, ЦНИИС, РосдорНИИ и пр.

Вся товарная линейка компании является продуктом разработок научно-технического центра «Полипласт» и насчитывает свыше ста наименований продукции, из которой порядка 30 – запатентованы. С уверенностью могу сказать, что на сегодняшний день ГК «Полипласт» является лидером российского рынка по производству добавок в бетоны. В настоящее время доля нашей продукции в его общем объеме составляет 61%.

– А каковы объемы поставок на экспорт? Отличаются ли запросы иностранных заказчиков и российских?

– Объем продукции, поставляемой за рубеж, в том числе в страны СНГ, Западной Европы, а также Южную Америку, Юго-Восточную Азию и др., составляет более 70% от общего объема продаж. Такой существенный прирост стал возможным благодаря реализации проекта строительства нового сушильно-складского комплекса при поддержке Минпромторга России.

Наши зарубежные заказчики скрупулезно оценивают рынок и основных производителей, так что есть все основания полагать, что мы соответствуем ожиданиям наших партнеров, желания которых зачастую приходится предвосхищать. Чтобы удержать позиции, команде «Полипласт» приходится много работать и много учиться, повышая профессиональные навыки. Считаем это отличным трендом в условиях современного рынка.

Добавлю, что наши главные задачи – повышение качества продукции за счет современного оборудования, активизация работы в рамках госпрограммы импортозамещения, наращивания несырьевого экспорта и снижения экологической нагрузки на окружающую среду. Также одной из приоритетных целей компании является повышение наукоемкости. «Полипласт» совместно с международными и российскими партнерами, при поддержке НТЦ, ведущих независимых лабораторий, институтов, вырабатывает оптимальные решения, главным образом с максимальным использованием возможностей существующих технологий.

– Есть ли необходимость какого-то нового технологического регулирования производства добавок в бетон на уровне ГОСТ?

– У нас существует нормативная документация – ГОСТы на химические и минеральные добавки, которых производители должны придерживаться. Принятые стандарты дают четкую, целевую и понятную классификацию добавок: суперпластифицирующие, регулирующие сохраняемость подвижности бетонной смеси и ускорители набора прочности, воздуховлекающие, модифицирующие, противоморозные. Также существуют стандарты и на бетоны. Если проще, то это добавки, которые могут пластифицировать бетон либо снижать количество воды. А также добавки, которые используются летом для транспортировки бетона в течение длительного времени, применяются при высоких температурах, чтобы исключить быстрое схватывание. Есть добавки для зимнего периода, позволяющие не останавливать работу при низких температурах, и добавки, которые применяют при производстве ЖБИ.

Наши ГОСТы на добавки – это ГОСТ 24211 и ГОСТ 34159, которые введены в действие в 2008 году и после этого не пересматривались. Это, конечно же, для нас большая проблема. ГОСТы на бетоны пересматриваются намного быстрее, чем ГОСТы на добавки. В ГОСТах на добавки за это время не было изменено ничего, хотя меняются свойства и тенденции. Полагаю, наиболее актуальным будет создание ассоциации производителей добавок – лидеров рынка. Это позволит совместными усилиями продвигать новые направления, внедрять новые технологии и отсеивать кустарные производства.

– Страдают ли лидеры рынка от «гаражных производителей»?

– В настоящее время на российском рынке работает огромное количество производителей добавок. В частности, существуют крупные холдинги, такие как наш, располагающие серьезными производственными мощностями. Однако, к сожалению, есть и недобросовестные игроки. Как правило, своих производств у них нет. Они занимаются тем, что копируют брендовую продукцию, причем для этих целей приобретают дешевое сырье и, не имея собственного синтеза, просто смешивают два и более компонента. При этом они не могут контролировать качество применяемого сырья, потому что для этого требуются дорогостоящее оборудование и штат узкопрофильных специалистов.

> **Доля продукции, поставляемой в страны СНГ, Западной Европы, а также Южную Америку, Юго-Восточную Азию и др., составляет более 70% от общего объема продаж**

Кустарное производство – это наша большая головная боль. Только в ЦФО сейчас насчитывается свыше 40 компаний – производителей добавок (большая часть из которых кустарные), а в 2008–2010 годах было порядка 10 – и это на всю страну. Выпуском данной продукции, стоимость которой ниже, чем по рынку, занимаются люди, имеющие в своем арсенале начальные азы, но не специальное химическое образование. К сожалению, для многих бетонных заводов цена является определяющим фактором при выборе поставщика. Предположим, мы привозим высококонцентрированный продукт, а наши конкуренты – разбавленный водой, тем самым ухудшая качество строительства. Но проявится это не сразу, а через какое-то время. Причем некоторые это понимают, другие – нет. И здесь множество факторов, влияющих на ситуацию в целом.

– Какие цели и задачи ставите перед собой? Можете ли выделить какие-то свои новинки?

– У нас большие планы на будущее. Планирование и прогнозирование – одни из тех китов, на которых строится стратегия компании «Полипласт». Мы смотрим в будущее более чем на десять лет вперед. В разработках находится ряд новых направлений. Ну и существующую тенденцию удешевления бетона, которая особенно присуща рынку СЗФО, нельзя исключать. Поэтому нам, конечно, есть что предложить. И разработок достаточно для каждого сегмента. А сейчас готовимся к новому зимнему сезону. Уверена, что из предложенной обновленной товарной линейки противоморозных добавок каждый наш существующий и потенциальный клиент обязательно найдет что-то для себя. Также к интересным новинкам можно отнести уникальную добавку для растворов, предназначенных для заполнения пустот между облицовкой туннелей и грунтом, и несколько новых модификаций добавки «Таргет», да многое можно рассказать. Повторюсь, работа по разработке добавок, адаптации их к материалам, используемых у заказчиков, а также под климатические условия СЗФО – ведется непрерывно. И каждый раз, рассказывая о компании, в которой я имею честь работать, испытываю настоящую гордость за своих коллег – настоящую команду единомышленников, за наши заводы, за те федеральные проекты и проекты мирового значения, которые построены с использованием наших добавок.

В преддверии Дня строителя с огромным удовольствием хочу поздравить всех, кто имеет отношение к отрасли, с замечательным праздником! Дорогие друзья, ваша профессия – одна из лучших на земле! Вы настоящие созидатели, именно вы радуете нас красотой, которую создаете вокруг, именно вы удивляете и восхищаете нас совершенно уникальными проектами и именно вы, работая днем и ночью, умудряетесь только с присущим вам чувством юмора и легкостью продолжать делать свое дело! Будьте здоровы, будьте позитивны, будьте счастливы, востребованы и уникальны! Отличного теплого праздничного дня!

Смеси ПЕТРОМИКС: строительство, ремонт, реставрация

Александра Кузенкова / ПЕТРОМИКС – торговая марка сухих строительных смесей для общестроительных и реставрационных работ, известная с 1997 года. Смеси ПЕТРОМИКС выпускает компания РЕМИКС, самый крупный производитель сухого классифицированного песка в Санкт-Петербурге и один из лидеров рынка сухих строительных смесей на Северо-Западе России.

О компании

Компания РЕМИКС является одним из передовых предприятий отрасли и уже более 20 лет работает по двум основным направлениям: производство сухого фракционированного песка и выпуск сухих строительных смесей для общестроительных и реставрационных работ.

Сухой классифицированный кварцевый песок

Сухой песок является самостоятельным рыночным продуктом и применяется для производства сухих строительных смесей и других строительных материалов, для пескоструйной очистки поверхностей, для фильтрации воды, для производства стекла и литейных форм, для котлов сжигания, для устройства спортивных покрытий, а также для решения множества других специальных задач.

Компания РЕМИКС оснащена самым высокопроизводительным и высокотехнологичным на Северо-Западе оборудованием по сушке песка, с производительностью 100 т сухого песка в час.

Сухие строительные смеси

В прошлом году компания РЕМИКС запустила в эксплуатацию новый завод по выпуску сухих строительных смесей, включающий в себя производственную линию по дозированию, смешиванию и фасовке, силосное хозяйство, складской комплекс. Все оборудование автоматизировано и является самым современным в отрасли.

Предприятие выпускает строительные смеси под собственными торговыми марками: ПЕТРОМИКС, РЕАЛ, MIXTOP и VERMIX. Компания РЕМИКС также выпускает смеси по толлингу для производителей газобетонных блоков, для региональных и зарубежных производителей сухих строительных смесей.

Команда ПЕТРОМИКС поздравляет коллег с Днем строителя! До встречи на объектах!

Общестроительные и реставрационные смеси ПЕТРОМИКС

Под торговой маркой ПЕТРОМИКС выпускаются ремонтные, клеевые, шпатлевочные, напольные, кладочные, штукатурные, шовные, гипсовые общестроительные модифицированные смеси, а также строительные смеси для реставрации: штукатурные, кладочные, шпатлевочные, санирующие и инъекционные.

Специализированные реставрационные материалы ПЕТРОМИКС имеют разрешение от Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) для применения на исторических объектах и памятниках архитектуры РФ.

Нам доверяют

Команда ПЕТРОМИКС активно работает с застройщиками, строителями, реставраторами и проектировщиками. Специалисты-технологи и менеджеры отдела продаж подбирают материалы под индивидуальные потребности, ведут объекты на всех этапах строительства или реставрации, проводят обучение по работе с материалами.

Смеси ПЕТРОМИКС активно применяют на объектах регионального и федерального значения, а именно на объектах Министерства культуры РФ, Русской Православной Церкви, Российских железных дорог и других государственных и частных организаций. Отделочные смеси ПЕТРОМИКС применяли при реставрации арки Генерального Штаба, Адмиралтейства, Екатерининского дворца Царского Села, Московского вокзала, исторических зданий Нахимовского военно-морского училища и Военно-Космической академии им. А. Ф. Можайского, Валаамского Спасо-Преображенского монастыря, Выборгского замка и других знаковых объектов.

Более 30 крупных реставрационных компаний сотрудничают с командой ПЕТРОМИКС на долгосрочной основе. Работа с каждым клиентом строится индивидуально. Примером такого успешного партнерства является реставрация Псковского кремля, где сотрудники компании участвовали в разработке технических решений совместно с проектировщиками, подбирали смеси под конкретные задачи, взаимодействовали с подрядчиком.

В настоящее время общестроительные и реставрационные смеси ПЕТРОМИКС поставляются строителям и реставраторам города Санкт-Петербурга, Ленинградской, Московской и Псковской областей, Карелии и Крыма.

Перспективы ПЕТРОМИКС

В научно-исследовательском центре компании ведется разработка новых продуктов для механизированного нанесения, в частности, наливных полов, составов для гидроизоляции и ремонта бетонов, а также жидких и пастообразных отделочных и декоративных материалов. Производство таких уникальных спецсоставов позволит компании обеспечить крупных заказчиков федерального уровня.

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

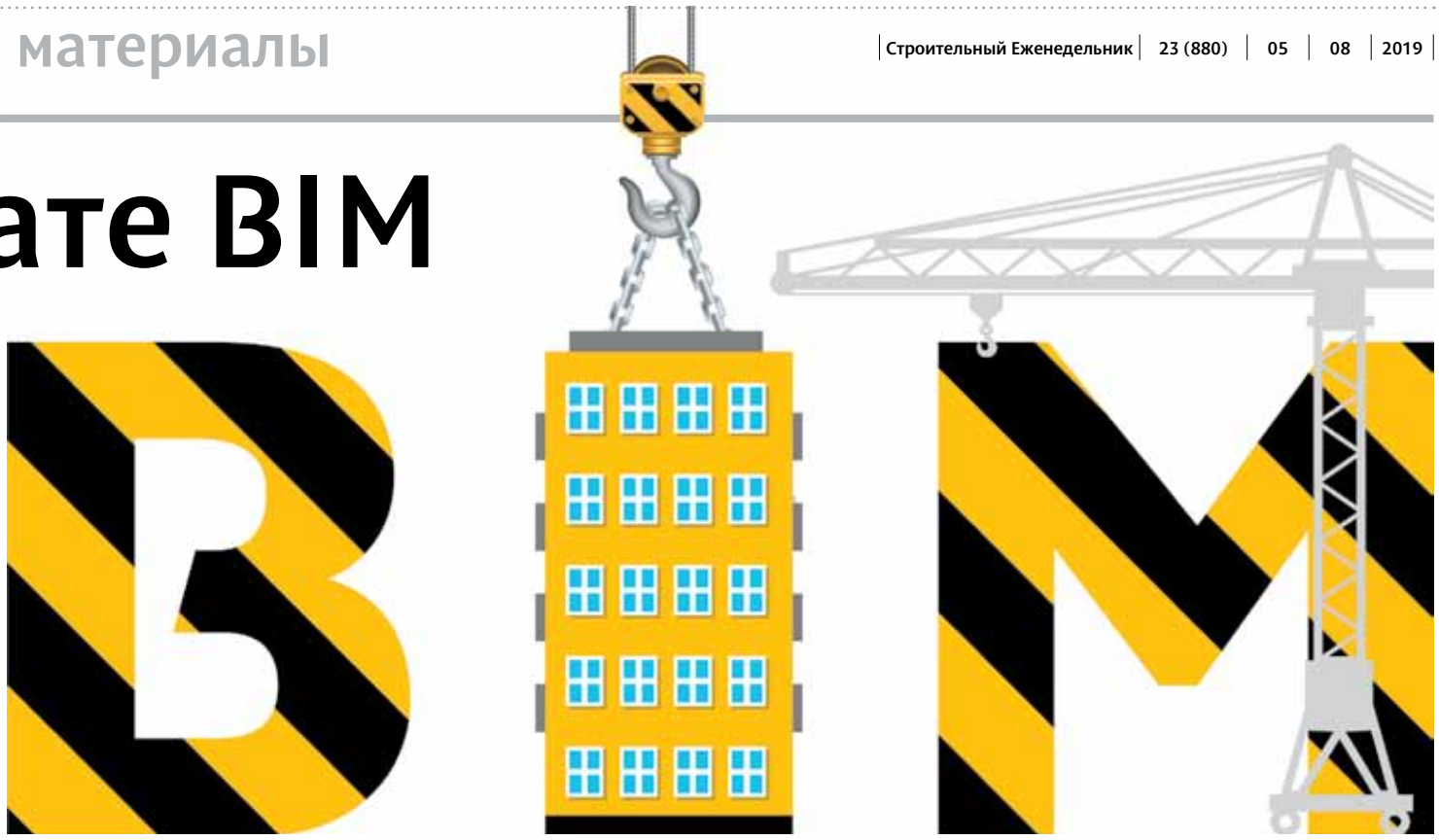
На правах рекламы

Реклама

Реклама

Строительный Еженедельник | 23 (880) | 05 | 08 | 2019

В формате BIM



Виктор Краснов /

Участники строительного рынка положительно оценивают внедрение технологий информационного моделирования. При этом они считают, что этот процесс не стоит искусственно ускорять.

В строительной отрасли России продолжается расширение использования BIM-технологий. Также на федеральном уровне принят ряд законодательных документов, которые должны способствовать внедрению информационного моделирования на всех стадиях жизненного цикла зданий. Но, по мнению участников рынка, говорить о том, что строительная сфера почти полностью перешла на BIM, пока рано.

Планомерное движение

По словам **руководителя направления BIM-технологий ГК «Инград» Дмитрия Милёхина**, если речь идет об искусственном ускорении внедрения BIM, то достичь этого в короткие сроки попросту невозможно, в силу многих обстоятельств. Это и острая нехватка кадров, отсутствие государственных образовательных программ, сопротивление нововведениям на разных уровнях внутри самих организаций.

«Технологии должны развиваться постепенно, в соответствии с правилами формирования спроса и предложения. К слову, на Западе тоже не то чтобы так далеко продвинулись в освоении BIM-технологии, как это принято считать у нас. Многие наши заказчики и проектировщики уже даже опережают средний уровень западного информационного моделирования. Если подразумевается, что в процессе должно участвовать государство, то нужно пересматривать образовательные программы в части преподавания САПР-дисциплин в строительных институтах, чаще использовать BIM-технологии на крупных государственных стройках и стимулировать применение зарубежного и разработку отечественного программного обеспечения BIM», – считает он.

Как отмечают в ГК «Барс Групп», ключевой момент внедрения, с одной стороны, состоит в организационной, юридической (законодательной) основе мероприятий, направленных на создание единого цифрового пространства, переход от бумажных носителей к электронным, на адаптацию существующих нормативов под цифровое моделирование. С другой стороны, важна техническая возможность внедрения BIM, работы по созданию удобных инструментов обработки визуализации, анализа данных и коммуникации.

Ускорение включения технологии в строительную отрасль возможно через детализацию законодательного регулирования BIM, считает **юрисконсульт Bilfinger Tebodin Артём Челохов**. В России у этих технологий уже сформировалась юридическая база, однако степень ее проработки еще далека от международного уровня. Так, если в России определение BIM было внесено в Градкодекс РФ только в 2019 году, то зарубежное законодательство в этой области ведет свою историю с 1980-х годов. «На наш взгляд, – добавляет специалист, – ускорение внедрения BIM возможно через адаптацию зарубежного опыта – систем международных правил, которые уже достигли устойчивого состояния: например, национального стандарта».

Екатерина Кутева, генеральный директор проектно-конструкторского бюро «Строй-Проект» (входит в Группу ЦДС), полагает, что ускорять внедрение BIM-технологий, конечно же, надо. «С другой стороны, излишняя интенсификация процесса может привести к путанице. В любом случае здесь необходимо выстроить мощную структуру с привлечением опытных специалистов, мотивированных на развитие и работу с BIM-технологиями. Сейчас ситуация на рынке такова, что необходимо планомерное и системное развитие, пусть не семимильными шагами, но все же уверенными и вперед. Рынок адаптируется к сложившейся ситуации, коммерческие организации в этом плане выглядят более независимыми в плане выбора софта для внедрения BIM-технологий», – говорит она.

> **Ускорение внедрения BIM возможно через адаптацию зарубежного опыта – систем международных правил**

Схожие вывод делает и **BIM-менеджер компании «Эн-Системс» Дмитрий Бисеров**. «Там, где у игроков рынка есть потребность оптимизировать расходы, сделать проектирование и стройку прозрачными, повысить качество продукта – освоение BIM уже свершившийся факт. Это видно в сегменте жилищного строительства. При этом в секторе госконтрактов, занимающем значительную долю рынка, BIM пока не является бизнес-инструментом. Неготовность нормативной базы, отсутствие расценок на разработку проектно-сметной документации, обязательство использования BIM в проектах, отсутствие национального BIM-классификатора и т. д. Без решения этих вопросов будет сохраняться ситуация, когда проектировщик разрабатывает модель объекта только для решения своих задач и за свой счет. Либо ситуация, когда у тех бюджетных организаций, которые захотят работать с этой технологией, будут связаны руки», – отмечает он.

«Для полноценного внедрения BIM-технологий в строительную отрасль нужно осознание всеми ее участниками необходимости их использования. Проектировщики это уже давно поняли. Те, кто непосредственно работает на строительной площадке, – пока не все. Но процесс и там идет, так как цифровая модель объекта намного понятнее и удобнее «бумаги». Думаю, что буквально пройдет три года – и BIM будет уже везде», – уверен **управляющий партнер архитектурного бюро «Проксима» Всеволод Яковлев**.

Тонкая подстройка

При внедрении BIM-технологий в строительную отрасль, считают эксперты, также следует решить вопросы, связанные с использованием самих IT-платформ, которые выпускаются разными производителями.

Технический специалист САПР компании «Системный софт» Олег Кирьянов напоминает, что большинство вендоров – это зарубежные компании, которые поставляют свои продукты во множество стран. «Очевидно, что унифицировать софт под всех не получится. Это и не нужно, так как похожие программы различных производителей решают одни и те же проблемы по-своему. В этом и заключается огромный плюс мультивендорности: каждый выбирает тот продукт, в котором ему удобнее работать. Тем более, практически все платформы информационного моделирования работают с IFC-форматом, что позволяет взаимодействовать программам разных производителей друг с другом. А вот государственные стандарты и классификаторы необходимо унифицировать. Без данной процедуры информационное моделирование не будет одинаково комфортным и выгодным для участников процесса "проектирование – строительство – эксплуатация"», – отмечает он.

> **Основная проблема при использовании BIM-моделей в России – это совмещение ПО именно с российской нормативной базой**

По мнению **генерального директора «КБК Проект» Василия Костина**, основная проблема при проектировании с использованием BIM-моделей в России – это совмещение ПО именно с российской нормативно-технической базой. «Например, в Autodesk Revit для этого приходится подключать модули-надстройки от сторонних разработчиков. Это одна сторона медали, вторая – это унификация сдаваемой заказчику и контролирующим органам технической документации. В настоящее время не существует единых требований к самой модели объекта на всех ее стадиях (проектная, строительная, эксплуатационная). В этом одна из причин того, что большое количество проектных компаний не в состоянии сформировать пакет эксплуатационных документов. Кроме того, серьезной проблемой остается и отсутствие соответствующего российского программного обеспечения. Ведь задача-то стоит: внедрить BIM с использованием российского софта», – подчеркивает он.

С помощью поднастройки BIM можно решить узкоспециализированные задачи. В частности, по словам **генерального директора компании Argumentum Дмитрия Жигалова**, в настоящий момент важно создать унифицированную платформу для связи между производителями строительных блоков и конструкций и проектировщиками зданий. «Сейчас существует множество подобных платформ по типу «магазина приложений», встроенных в системы архитектурного проектирования, но их много, они не русифицированы, модели блоков часто имеют проблемы совместимости и не включают в себя строительные блоки отечественного производства. Это усложняет BIM-проектирование. Поэтому одна из основных задач – создание унифицированного многоязычного «магазина», который будет встроен во все основные приложения. Это позволит усилить позиции России на внутреннем и внешнем рынках и для наших архитекторов, и производителей строительных материалов», – резюмирует эксперт.

мнение

Игорь Ейбогин, руководитель технического департамента СИХ «Аквилон Инвест»:

– Внедрение BIM-технологий ресурсозатратно. Для масштабного развития их в России прежде всего необходимы качественное отечественное программное обеспечение, квалифицированные специалисты, а также законодательно утвержденные нормативы. Это объемная работа, которая требует подключения не только отдельных строительных компаний, но и госорганов.

Всеволод Яковлев: «Работая над проектом, помним, что мы с заказчиком в одной команде»

Виктор Краснов / Проектировщики и заказчики, несмотря на иногда разное видение проектов, всегда могут прийти к консенсусу. В этом уверен управляющий партнер архитектурного бюро «Проксима», член Союза архитекторов России Всеволод Яковлев. Он рассказал «Строительному Еженедельнику» об особенностях работы компании с партнерами.

Фото: Никита Крючков

– Всеволод Александрович, расскажите, как начиналась «Проксима». Что уже сделано?

– Работаем на рынке мы более 10 лет. Начинали с малого, с небольших заказов по проектированию. Более серьезную деятельность стали осуществлять приблизительно с 2011–2012 годов. В частности, начали активно работать с крупными строительными компаниями города. Сейчас в нашем портфолио немало интересных и знаковых проектов. Среди них есть и жилые, и общественные, и производственные здания.

– Можете ли выделить какие-то проекты?

– Все проекты нам по-своему дороги. В них вложили частичку себя. Из крупных последних проектов могу отметить ЖК «Северный» Группы ЦДС. Строительство его началось в прошлом году. По своим архитектурным особенностям он принципиально новый в своем сегменте. Мы разрабатывали его концепцию, делали проектную, рабочую документацию и сейчас ведем авторский надзор. Также интересно было работать с компанией Docklands development в их проекте на Васильевском острове. Важно, что мы любим всех заказчиков и, повторюсь, каждый разработанный объект очень важен для нас.

– А случалось такое, что у вас и заказчика было разное видение проекта?

– Бывало, и не раз. И это нормальная ситуация при работе проектировщиков с заказчиками. При этом в случае каких-то разногласий по проекту мы всегда приходили и приходим к консенсусу, который удовлетворяет всех. Важно понимать, что, работая над проектом, ты с заказчиком находишься в одной команде.

– «Проксима» занимается и разработкой концепций реставрации исторических зданий. В чем тут особенность?

– Это особо тонкая работа. Важно не навредить историческому объекту и при этом сохранить и подчеркнуть его особенности. В этом плане Петербург уникальный город – и тут есть с чем работать. Совсем недавно мы закончили и согласовали с КГИОП концепцию реставрации объекта исторического наследия по адресу: Большая Морская улица, 32. До революции в здании располагался Русский банк для внешней торговли. В советский и современный период работал Архитектурно-строительный техникум, в другое место он переехал совсем недавно. У нас работают люди, которые учились в техникуме, – и сейчас помогают реставрировать здание. Уверен, что скоро оно заиграет новыми красками.

– Вы активно используете в работе BIM. В чем его преимущества?

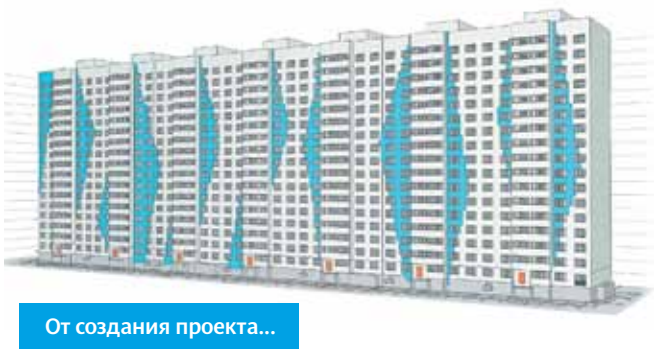
– Использовать BIM-технологии мы начали около пяти лет назад. Это стало очередным скачком нашего развития. Безусловно, вначале было сложно, так как это принципиальный отход от того, что ты чертишь на бумаге. Делались определенные ошибки. Но о переходе на цифровое моделирование нисколько не жалеем. Благодаря BIM мы стали быстрее и эффективнее работать. Это видят и наши заказчики.

– Приближается День строителя. Чего бы Вы хотели пожелать коллегам?

– Чтобы было все у всех хорошо и стало еще лучше. Это касается и профессиональной деятельности, и личной жизни. Помните, что строитель – великая и уважаемая профессия. Всех с праздником!

Первый пошел!

Лев Касов / Свершилось то, чего так ждали! Возводится первое в мире здание, спроектированное по технологии информационного моделирования в российской BIM-системе Renga.



От создания проекта...

Первопроходцем в области освоения отечественной BIM-программы выступила столичная проектная компания ООО «ПСК «АрхСтандарт». Жилой дом, спроектированный в BIM-системе Renga из сборного железобетона, уже возводится в подмосковном городе Королёве.

Традиционно специалисты ООО «ПСК «АрхСтандарт» для разработки проектной документации использовали программу AutoCAD. Впервые руководство компании обратило внимание на BIM-технологию в 2017 году в связи с новыми требованиями заказчиков предоставлять информационную модель. Еще одной причиной перехода на BIM стала необходимость устранения нестыковок в проектах, которые приводили к дополнительным финансовым затратам.

При выборе конкретной BIM-системы было важным, чтобы новую программу сотрудники могли быстро освоить и сразу начать применять в рабочих проектах. Кроме того, важно было, чтобы она имела привлекательную цену и на ее стоимость не влияли колебания валютного курса. После рассмотрения ряда имеющихся на рынке продуктов выбор был сделан в пользу Renga.

Проектировщикам ООО «ПСК «АрхСтандарт» понравился понятный, лаконичный интерфейс программы, а руководство отметило ее доступную стоимость. На обучение специалистов было потрачено всего 12 часов, после чего специалисты приступили к проектированию многоэтажного жилого дома из семи секций. Надземные конструкции дома были спроектированы из сборного железобетона, подземная часть – из монолитного железобетона. Фундамент здания представляет собой сплошную плиту с монолитными стенами подвала. Надземная часть состоит из несущих стеновых панелей и панелей перекрытий. Фасад здания – утепленный, вентилируемый, с навесными плитками из керамогранита.

Специалисты ООО «ПСК «АрхСтандарт» легко освоили Renga, создали информационную модель жилого дома из сборного железобетона, получили из нее чертежную документацию и убедились, что наглядность, которую обеспечивает 3D-проектирование, позволяет избежать неточностей при проектировании. Также, за счет наглядности 3D-модели, удалось выявить некоторые ошибки, допущенные на предварительном этапе при работе в AutoCAD. Рабочий файл модели имеет размер всего около 2,5 Мб. Итоговая модель содержит 150 типоразмеров панелей. Только сборные конструкции здания составляют более 12 тыс. элементов. Информационная модель передана на стройку. Строительство здания уже идет полным ходом и должно быть закончено к концу этого года. Работа с BIM-технологиями получила высокую оценку как проектировщиков, так и руководства ООО «ПСК «АрхСтандарт». «При освоении системы не возникло трудностей, так как ее интерфейс лаконичен и понятен. Опыт выполнения данного проекта показал преимущества использования BIM-технологии по сравнению с двухмерным черчением. При выполнении последующих проектов мы будем использовать все три системы Renga, постепенно заменяя классический метод проектирования на информационное моделирование», – говорит **генеральный директор ПСК «АрхСтандарт» Станислав Щербатенко.**

...до его реализации

справка

Renga Software – совместное предприятие компании «АСКОН» и фирмы «1С» – первый отечественный разработчик BIM-решений. Компания создает продукты для трехмерного проектирования с удобным функционалом, интуитивно понятным интерфейсом и доступной стоимостью. Вся документация, создаваемая в программе, соответствует используемой в России нормативной базе. BIM-продукты: Renga Architecture – для архитектурно-строительного проектирования; Renga Structure – для конструктивной части зданий и сооружений (железобетонные и металлические конструкции); Renga MEP –для проектирования внутренних инженерных систем зданий (водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение). Сайт: Rengabim.com

Пионеры технологий

Виктор Краснов / Игроки строительной отрасли все активнее используют в работе новые технологии. Тем не менее, более глубокому внедрению инноваций мешает несовершенство нормативно-законодательной базы.

За последние 10-15 лет в России существенно изменились как технологии строительства, так и применяемые при возведении зданий, дорог материалы. Появились IT-решения, позволяющие ускорить строительство. Также ряд российских производителей начал выпуск современной продукции, на которую обратили внимание даже за рубежом.

Вице-президент корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ Евгений Войлов отмечает, что инновационный продукт отличается в первую очередь тем, что он выгоднее, эффективнее, полезнее в долгосрочной перспективе, чем существующие аналоги. В любом случае инновационные материалы обладают весомыми преимуществами – это либо способность на порядок лучше остальных справляться со своими задачами, либо привлекательная стоимость. По этой причине они быстро находят дорогу к потребителю.

Если на этом пути будет меньше нормативных препятствий, то все только выиграют. С этой точки зрения, основная поддержка государства состоит в адаптации существующей законодательной базы к современным условиям, считает он.

«Каждый год наша продуктовая линейка пополняется новыми материалами. Так, на рынок была выведена базальтовая теплоизоляция GreenGuard. При ее производстве применяется биополимерное связующее органического происхождения. Оно абсолютно безопасно для здоровья человека и активно используется в детских средствах гигиены», – отмечает Евгений Войлов.

Руководитель отдела маркетинга подразделения строительной химии Master Builders Solutions концерна BASF Марица Закржевская также полагает, что нужна поддержка производителей инновационных продуктов. По ее мнению, несмотря на то, что многие американские и европейские стандарты берутся за основу и внедряются в нашей стране, необходимо активнее стимулировать развитие нормативной базы во всех сегментах и внедрять инновации во всех областях, имеющих отношение к строительству: в проектировании, управлении процессами, производстве материалов, культуре работ, оборудовании, контроле качества и экспертизе. «Из последних выпускаемых нами новинок можно назвать состав MasterFlow 648 – эпоксидную подливку под оборудование. Продукт позволяет повысить скорость и надежность монтажа компрессоров, генераторов, турбин, прокатных и волочильных станов, рельсовых кранов и любых других механизмов, которые требуют оптимизированной передачи нагрузки, демпфирования вибраций для защиты от износа», – рассказывает специалист.

Прямая финансовая поддержка производителей уникальной продукции – скорее всего, не самое актуальное пожелание рынка, продолжает тему **специалист по архитектурным проектам компании SP Glass Александр Круглов**. «Важнее, чтобы государство создало возможности эффективной работы таких компаний. В частности, стекольная отрасль остро нуждается в корректировке нормативной базы. В этом плане можно ориентироваться на стандарты, принятые в европейских странах. Кроме того, конечно же, важна информированность потенциальных потребителей о новых продуктах, в том числе через форумы, конференции, ориентированные на строительный рынок», – добавил он.

Директор по продажам H+H Сергей Терехов напоминает, что компания в этом году отмечает десятилетие работы на российском рынке и всегда была одним из пионеров в области инноваций в сфере производства газобетона. «Мы занимаем 36% регионального рынка, постоянно разрабатываем новые продукты, ищем интересные технические решения, которые ускоряют и облегчают строительный процесс. Так, опираясь на пожелания наших клиентов и партнеров, мы начали производство блоков для устройства перегородок высотой 250 мм и толщиной 75 мм. Это самый тонкий перегородочный блок на рынке Северо-Запада. Благодаря такой небольшой толщине перегородки удается обеспечить больше свободного и полезного пространства в помещении при перепланировке, проведении ремонта или дополнительном утеплении стен», – отметил он.

> **Ряд российских производителей начал выпуск современной продукции, на которую обратили внимание даже за рубежом**

мнение

Михаил Голубев, генеральный директор ЗАО «Северо-Западная Строительная Корпорация»:

– Так как ЖК «Прибрежный Квартал» является интегратором различных технологий в области урбанизма, архитектуры и строительства, мы используем множество новаций. Это касается и производства, и так называемых soft-технологий социально-коммуникационного характера. Мы начали сотрудничество с первым городским цифровым акселератором (CDA), созданным «Клубом лидеров» при поддержке Администрации Санкт-Петербурга. Там работаем со стартап-компаниями VITEX (пленочные системы нагрева для экстремальных условий эксплуатации), LEGO 2035 (конструкции для мобильного жилья и коммерческого характера), а также с компанией «Импульс: Интернет машин» (IoT-технологии в эксплуатации жилья). Широко используем композитную арматуру и передовые марки бетона с добавками, который нам поставляет компания, заливавшая бетон на небоскребе «Лахта Центр». В коммуникационных технологиях работаем над приемами тактического урбанизма, которые дают возможности объединения личных и общественных запросов при развитии территории, ландшафтного дизайна и благоустройства. Также думаем над программами арендного жилья с использованием коливингов и флэтшэринга.

Никита Тарбин: «Российское высокотехнологичное стекло востребовано на мировом рынке»

Виктор Краснов / Российский завод Pilkington Glass Russia (холдинг SP Glass) в настоящее время до 40% производимого стекла отправляет на мировые рынки. Об особенностях международных поставок высокотехнологичной продукции «Строительному Еженедельнику» рассказал директор по экспортным продажам SP Glass Никита Тарбин.

– Какова география поставок стекла Pilkington, выпускаемого в России?

– Продукция Pilkington Glass Russia сейчас представлена во множестве стран. Если брать ближнее зарубежье, то поставки стекла идут в страны СНГ, Балтии. В Центральной Европе – в Польшу, Румынию. Активно работаем со странами балканского региона. Большой объем поставок осуществляется на Ближний Восток (Объединенные Арабские Эмираты, Израиль), в Южную Азию (Индия), в Юго-Восточную Азию (Вьетнам). Из совсем дальних мест, куда осуществляются поставки стекла, могу отметить Мексику, Коста-Рику в Центральной Америке, а также Австралию и Новую Зеландию.

– По сути, вы представлены почти во всем мире. Чем это можно объяснить?

– Большая часть поставляемой нами продукции — это высокотехнологичные мультифункциональные стекла с нанонапылением, изготовленные по технологии Double Silver. Благодаря выдающимся характеристикам по светопропусканию, теплосбережению и солнцезащите они идеально подходят для стран как с холодным, так и жарким климатом. К примеру, в странах Балтии, Скандинавии пользуются спросом стекла с нейтральным оттенком, высоким светопропусканием, которые хорошо сохраняют тепло. В южных странах – стекла с более темными оттенками, которые отражают солнечную тепловую энергию и снижают прогрев помещений, давая тем самым возможность снизить расходы потребления электроэнергии на охлаждение помещений. В основном стекла с напылением, изготовленные на заводе Pilkington Glass Russia, используются при строительстве коммерческих объектов: бизнес-центров, торговых и спортивных комплексов. Но при этом во многих регионах наша продукция применяется и при строительстве жилых комплексов, так как стекла Pilkington помогают обеспечить оптимальный микроклимат в помещениях и улучшить комфортность жизни людей. Безусловно, свою роль играет и экономический фактор. На фоне относительно слабого рубля растет спрос на российскую продукцию. Приобретать наши стекла, которые уже подтвердили свое качество, зарубежным клиентам стало финансово очень выгодно, чем они активно в настоящее время и пользуются.

– Какова сейчас доля экспорта вашей продукции?

– Мы начинали в 2016 году с доли экспорта в 10–15%. Сейчас мы экспортируем до 40% продукции. При условии, что курс рубля в ближайшее время останется приблизительно таким же, в обозримом будущем поставки за рубеж мы можем довести до 50–60% от общего производства стекла. Добавлю, что в этом году SP Glass создала экспортное подразделение, которое будет отвечать за международные поставки не только стекла, но и продукции из него, в том числе и наших оконных решений, над которыми мы активно работаем.

– Есть ли особенности перевозки вашей продукции?

– Стекло – продукт «нежный». Если оно отправляется на сравнительно небольшие расстояния (до 2–3 тыс. км при перевозке автотранспортом), то обклеивается специальной пленкой, которая защищает его от возможных повреждений, а по периметру используется силикагель, который убирает лишнюю влагу. На дальние расстояния перевозка, как правило, осуществляется мультимодальным способом с использованием различных видов транспорта – наземного и морского. К конечному потребителю стекло приходит в морских контейнерах – открытых или закрытых, зависит от размера стекла. Поэтому кроме защитной пленки используются специальные деревянные контейнеры, которые помогают довезти груз в целости.

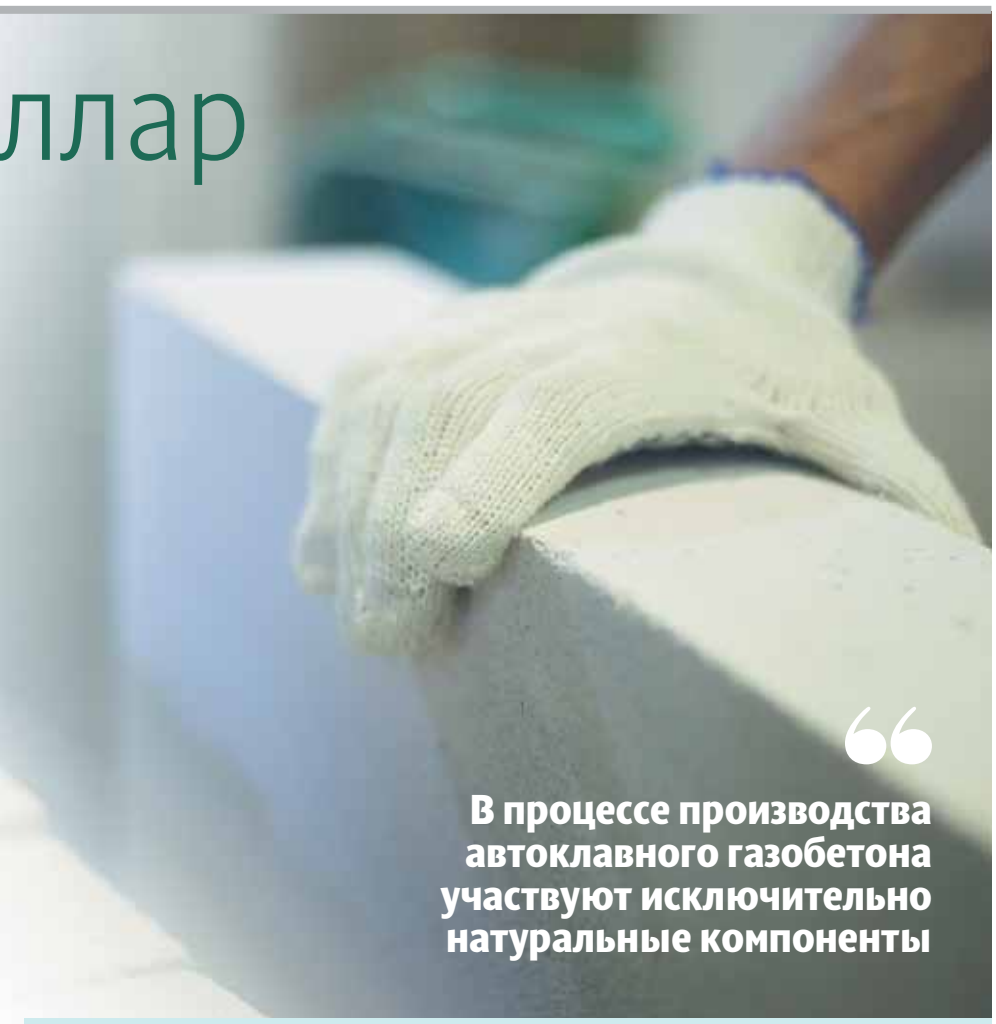
– Отличаются ли международные стандарты производства стекла от российских?

– Стекла с нанонапылением, изготовленные Pilkington Glass Russia по технологии Double Silver, выпускаются в полном соответствии с требованиями европейских стандартов серии EN1096. Кроме того, компания получила сертификат и постоянно подтверждает соответствие деятельности требованиям международного стандарта ISO 9001:2015, в область сертификации которого входит и система контроля качества продукции.
В России отсутствуют обязательные к применению стандарты на многофункциональные стекла. Но так как даже на российском рынке присутствуют международные компании, которые предъявляют высокие требования к продукции, нами было принято решение поставлять на российский рынок продукцию, выпущенную в соответствии с европейскими стандартами.
Требования нормативов других стран, как правило, мягче или гармонизированы с европейскими стандартами. В случае, если в какой-либо стране (например, в Белоруссии или Малайзии) присутствуют дополнительные обязательные требования, наши специалисты готовы оценить и дополнить систему контроля качества необходимыми испытаниями и подтвердить соответствие нашей продукции этим нормам.

Бизнес-центр «Академия», Минск (стекло Pilkington Suncool® 30/16 Pro T)

«Зеленый» как доллар

Петр Опольский / В последнее время при выборе строительных материалов как профессиональные застройщики, так и частники все больше внимания уделяют таким вопросам, как экологичность и безопасность для здоровья человека. И, по данным производителей, газобетон требованиям в этой сфере вполне отвечает.



В процессе производства автоклавного газобетона участвуют исключительно натуральные компоненты

Там не менее, в сети Интернет обнаруживается информация о неэкологичности газобетона и даже его вредности для здоровья. «Строительный Еженедельник» постарался разобраться в вопросе.

Экогазобетон

По утверждениям производителей, газобетон стопроцентно экологически безопасен. Просто по той причине, что не содержит в своем составе каких-либо вредных для здоровья веществ. «Газобетон является экологически безопасным – как для людей, проживающих в домах с ограждающими конструкциями из этого материала, так и для окружающей среды. В процессе производства автоклавного газобетона участвуют натуральные компоненты, такие как кварцевый песок, известь, вода и цемент. Газобетон является минеральным строительным материалом, который не поддается влиянию плесени и не гниет, к тому же он требует в своем производстве небольшого количества сырья. Из 1 куб. м сырья получают до 5 куб. м продукции», – говорит **инженер по применению продукции YTONG Алексей Аверин.**

«Газобетон считается высокоэкологичным материалом за счет сырья и технологии производства. В результате термобарической обработки газобетона в автоклаве (высокая температура и давление пара), образуется минерал тоберморит (силикат кальция). Это, по сути, искусственный камень, который не выделяет вредных веществ при эксплуатации – и даже при воздействии огня», – добавляет **продукт-менеджер компании «Кселла-Аэроблок-Центр» Павел Коляко.**

Коммерческий директор компании «ЕвроАробетон» Дмитрий Щуров подчеркивает, что, говоря об экологичности того или иного стройматериала, рассматривать нужно прежде всего два фактора: радиоактивность и горючесть. «Негорючесть газобетона дает возможность не учитывать столь опасный фактор, как токсичность выделяемых при сгорании веществ. Точно так же к этому материалу неприложимы такие критерии, как скорость распространения пламени или дымообразующая способность. Газобетон даже при высоких температурах ведет себя нейтрально – не поддерживает горение и не выделяет опасных для здоровья субстратов. После пожаров в домах, построенных из газобетона, сам материал остается неповрежденным», – отмечает он.

95%
отходов производства, образовывающихся при выпуске газобетона, успешно перерабатывается

«По показателю радиоактивности газобетон относится к наименее опасным материалам (первый класс экологической безопасности). Его удельная эффективность естественных радионуклидов ниже 54 Бк/кг при норме 370 Бк/кг. Сходными характеристиками обладают только дерево и гипс, у всех остальных популярных стройматериалов показатель по естественной радиоактивности выше. При этом, в отличие от гипса, газобетон не гниет и не подвержен плесени», – добавляет **директор по продажам H+H («Эйч плюс Эйч») Сергей Терехов.**

По его словам, полную безопасность газобетона подтверждает и строгая экологическая сертификация, которую проходят крупнейшие российские и зарубежные производители. «В 2016 году компания H+H получила «зеленый» сертификат EcoMaterial GREEN, который свидетельствует, что ее газобетонная продукция соответствует требованиям стандартов экологической маркировки строительных и отделочных материалов EcoMaterial 1.3. По итогам независимого аудита действие экологического аудита ежегодно продлевается», – подчеркивает эксперт.

Алексей Аверин отмечает также, что после завершения эксплуатационного этапа жизненного цикла газобетон может являться вторичным сырьем. «Также ежегодно перерабатывается 95% образовавшихся отходов производства», – добавляет он.

Немного о мифологии

По словам экспертов, распространяемая в Интернете информация о низкой экологичности газобетона может иметь две основных причины появления. Во-первых, это может быть следствием элементарной некомпетентности в вопросе. Во-вторых – проявлением недобросовестной конкуренции со стороны производителей других стройматериалов, которые вместо того, чтобы отстаивать достоинства своей продукции, концентрируются на необоснованной критике чужой.

«Иногда возникающую в Интернете информацию о низкой экологичности газобетонных блоков можно объяснить незнанием сырьевой составляющей газобетона или технологии производства», – полагает Павел Коляко. «Следует сказать о разнообразных мифах, которыми некоторые пугают потребителей продукции. Например, иногда говорят, что газобетон – «химический материал». Оспорить это невозможно просто по той причине, что в природе все материалы – химические, состоящие из элементов таблицы Менделеева. Одним из таких «химических» компонентов газобетона называют алюминиевую пудру, которая добавляется в газобетон в малом количестве (0,1% по массе) для газообразования. Но этот материал после завершения процессов структурообразования конечного изделия находится в нем в связанном состоянии в составе комплексных соединений и никакого вредного влияния оказать не может. При этом какие бы то ни было синтетические вещества в составе газобетона отсутствуют», – подчеркивает Дмитрий Щуров.

О том же говорит Алексей Аверин. «Алюминий, являющийся основой порообразователя в газобетоне, в результате химической реакции образует гидроалюмосиликаты, индифферентные соединения, не более опасные, чем стоящая на полке кухонного шкафа алюминиевая кастрюлька», – отмечает он.

мнение

Дмитрий Щуров, коммерческий директор компании «ЕвроАробетон»:

– Практически любой материал, даже дерево, содержит в мизерных объемах радиоактивные вещества. Их легкий «фон» никак не влияет на здоровье человека. Для материалов, применяемых в жилищном строительстве, норма радиоактивности составляет 370 Бк/кг. Таким образом, газобетон, «фон» которого ниже 54 Бк/кг, относится к наименее опасным материалам. Такой показатель соответствует условному первому классу (низкий уровень) экологической опасности.

Реклама

В зоне умеренного оптимизма

Строительная отрасль, как и вся экономика России, переживает нелегкий период. Тем не менее, практически все участники традиционного опроса «Строительного Еженедельника» ко Дню строителя говорят, что первое полугодие 2019 года было успешным, и с оптимизмом смотрят в будущее.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

– В первом полугодии 2019 года продажи «Строительного треста» достигли 7,7 млрд рублей, что на 38% больше, чем в январе–июне 2018 года. За полгода компания вывела на рынок более 70 тыс. кв. м недвижимости, открыв продажи во втором этапе ЖК «Новое Купчино» и двух строящихся лотах комплекса NEWПИТЕР.

Объекты компании были отмечены рядом престижных наград: NEWПИТЕР был признан лучшим проектом комплексного освоения территорий и лучшим строящимся жилым комплексом Ленобласти по версии Urban Awards. ЖК «Новое Купчино» и «Сосновка» также стали финалистами этой федеральной премии.

Татьяна Белкина, директор по связям с общественностью Glorax Development:

– С начала года наша компания ввела в эксплуатацию три жилых комплекса общей площадью порядка 125 тыс. кв. м. По итогам первого полугодия мы заняли второе место по объему ввода жилья в Санкт-Петербурге (по данным рейтинга Единого реестра застройщиков).

Сегодня в стадии строительства у Glorax Development порядка 600 тыс. кв. м. Мы продолжаем развиваться, наращивать земельный банк и выводить на рынок новые проекты. В июне было получено разрешение на строительство третьей очереди Golden City на намывных территориях Васильевского острова.

Кроме того, мы продолжаем редевелопмент бывших промышленных территорий исторического центра Петербурга. Весной компания завершила сделку по приобретению 18 га на Лиговском проспекте для дальнейшей реализации масштабного проекта Ligovsky City, в концепции которого предусмотрено строительство нескольких жилых кварталов.

До конца года мы планируем ввести в эксплуатацию еще порядка 150 тыс. кв. м жилья.

Елена Тян, руководитель отдела продаж ООО «Терминал-Ресурс»:

– Проект «На Царскосельских холмах» во многом уникален. Компания «Центр развития» (застройщик ООО «Терминал-Ресурс») ведет комплексное освоение территории на огромной площади – 316 га. Проделана масштабная подготовительная работа по строительству дорожно-транспортной и инженерных сетей. В результате жилые комплексы возводятся планомерно, согласно проектной и градостроительной документации, на определенных заранее участках. Работа производится одновременно над несколькими объектами: пока один вводится в эксплуатацию, второй достраивается, следующий проектируется. Параллельно появляется социальная, коммерческая инфраструктура. Выработана четкая стратегия развития проекта на 20 лет. Тактически шаги корректируются в зависимости от экономической ситуации, потребностей покупателя и коррелируют с общими планами развития города и района.

Сегодня готово четыре ЖК «Образцовые кварталы», высока степень готовности «Образцового квартала 5» и «Образцового квартала 6». Стоит отметить, что все объекты строительная компания сдает с опережением графика. Например, новоселы «Образцового квартала 4» получают ключи в этом августе, а согласно разрешению на строительство – у застройщика было еще полтора года. Ведется работа над проектом седьмого ЖК.

В 2016 году сдан БЦ «Перспектива». В прошлом году открылся построенный ООО «Терминал-Ресурс» современный детсад с бассейном. Проектируются новые детсады и школы. Сейчас на территории проекта «На Царскосельских холмах» живут уже 3,5 тыс. человек. Получено заключение о соответствии для строительства бизнес-парка «Гараж», и в ближайшее время компания приступит к работам.

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

– Если во второй половине 2018 года на фоне низких ипотечных ставок и в преддверии перехода рынка на работу по новым правилам произошли существенное оживление спроса и рост цен, то сейчас наблюдаются сдержанная динамика и осторожный спрос. Пока рано делать выводы о потребительском поведении на перспективу и о последствиях введенных новаций. Надеюсь, что динамика снижения ипотечных ставок будет заметней – и новость о снижении достигнет сознания потребителей и отразится в показателях растущего спроса.

Надеюсь, что до конца 2019 года мы выполним не только намеченные планы по реализации второй очереди, но и выведем в продажу третью очередь квартала «Огни залива».

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– В начале марта 2019 года мы ввели в эксплуатацию пятую очередь «Нового Оккервиля», которая расположена в самом центре микрорайона, рядом с уже работающими школой и детсадом. Дом переменной этажности (17–20 этажей) насчитывает 962 квартиры общей площадью 42,6 тыс. кв. м. Отличительной особенностью является небольшое количество квартир на этаже и полное отсутствие студий.

Также мы активно строим ЖК «Новый Лесснер». Степень готовности первой очереди, по заключению Комитета по строительству, на данный момент составляет 26,88%. Окончание строительства намечено на IV квартал 2021 года. Параллельно с жильем мы строим детсад на 125 мест.

Шестая очередь ЖК «Новый Оккервиль» с пристроенным детским садом на 150 мест находится на заключительном этапе строительства. На данный момент в корпусах завершается остекление балконов.

Благодаря высокой степени готовности объектов в «Новом Лесснере» и «Новом Оккервиле», мы получили разрешение реализовывать в них квартиры по привычному всем договору долевого участия, без использования эскроу-счетов.

К концу года мы планируем, как обещали, завершить возведение шестой очереди «Нового Оккервиля».

Андрей Кириллов, директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит»:

– Первое полугодие было результативным во всех смыслах: и в плане продаж, и в плане строительной активности. Анонсированный переход на работу по эскроу-счетам стал стимулом для покупателей активнее решать «квартирный вопрос». Мы фиксировали рост спроса во всех наших объектах.

Например, в нашем флагманском проекте «Приморский квартал» спрос в этот период увеличился примерно на 30% по сравнению с первым полугодием 2018 года. Для поддержания ассортимента весной этого года мы вывели в продажу два новых корпуса на 115 тыс. кв. м жилья.

Мы перешли к финальным работам по первой очереди «Приморского квартала» и закончили трудоемкий этап возведения подземного паркинга в ЖК «Дом на Львовской».

В 2019 году наша компания впервые начнет строить в другом регионе. Сегодня мы готовим к выходу проект жилого комплекса в Подмосковье. Для нас это не только новый опыт, но и расширение географии присутствия.

Анна Князева, директор по продажам и маркетингу компании «Петрострой»:

– В июне компания «Петрострой» получила заключения о степени готовности проекта для всех объектов, строительство которых ведется в Петербурге и Ленобласти. Это позволяет продолжить работу без использования эскроу-счетов. Своевременное получение этих документов позволило компании не останавливать продажи ни на один день.

Кроме этого к достижениям мы относим завершение строительства первого этапа ЖК «Ломоносовъ» и завершение нашего большого проекта в Мурино (ЖК «Алфавит»).

К планам нужно отнести наш новый большой проект, который к осени мы хотим вывести на рынок. ЖК «Лампо» будет реализован уже с привлечением проектного финансирования и использованием эскроу-счетов. Основная часть работы с банком-партнером, в рамках привлечения проектного финансирования, уже закончена, и новый проект совсем скоро будет презентован.

Максим Жабин, заместитель генерального директора ООО «ЛенРусСтрой»:

– Главным достижением для себя мы считаем выход на проектное финансирование под счета эскроу для нашего проекта ЖК «Новое Горелово». В СЗФО РФ наша компания стала первой, кто получил такое кредитование. Банком-партнером стал «Сбербанк». Мы активно работаем в этом направлении и готовим уже следующий дом к финансированию по этой схеме. Внесли значительные корректировки в работу коммерческого блока, что позволило нам значительно увеличить финансовые показатели компании. К концу 2019 года вводится в эксплуатацию следующий жилой дом на 377 квартир общей площадью около 17,6 тыс. кв. м.

Михаил Голубев, девелопер проекта ЖК «Прибрежный Квартал»:

– Малоэтажный ЖК «Прибрежный Квартал» в Лисьем Носу развивает инфраструктуру и застройку с помощью интересных проектов. Начато строительство 19 блокированных жилых домов. Запущена и переведена на постоянное электроснабжение трансформаторная подстанция, построен фундамент и прошла презентация Дома – Триумфальной арки (архитектор Степан Липгарт), приуроченная к 5-летию воссоединения России и Крыма. Получены новые разрешения на строительство таунхаусов проекта «Премиум».

Также приобретен участок с разрешением на строительство в Лисьем Носу для работы в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» – в целях сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. В рамках общественной деятельности Фонда социально-экономического развития Лисьего Носа «Морские Дубки» удалось остановить процесс сноса исторического кинотеатра «Чайка».

До конца года планируем начать строить еще 9 домов и запустить высокоскоростной Интернет в сотрудничестве с компанией «Ростелеком».

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «М2Маркет»:

– Результаты работы «М2Маркет» в первом полугодии стоит признать довольно успешными, потому что мы работаем с эксклюзивным крупным заказчиком в лице компании Glorax Development. Также у нас есть прямые договоры с лидерами строительной отрасли и наиболее уважаемыми застройщиками на рынке Санкт-Петербурга.

За прошедшие полгода мы совершенно точно смогли занять определенные позиции на рынке недвижимости города – нас знают, о нас говорят. Более того, пользуются нашими аналитическими данными, нашим экспертным мнением об отрасли.

Мы открыли первый флагманский офис продаж в Петербурге и до конца года планируем открыть еще один.

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетростроя»:

– По поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга Н. В. Линченко в этом году начал работу Центр компетенций «Союзпетростроя», в котором проходят мероприятия по актуальным вопросам строительного комплекса. В формировании повестки дня мероприятий принимают участие члены Союза. Консультантами Центра выступают эксперты профильных комитетов, ведущие юристы, специалисты надзорных органов.

«Союзпетрострой» продолжает защищать законные интересы своих членов, а также ведет активную работу по сохранению профессионального потенциала строительных компаний города.

Владимир Быков, директор Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс», почетный строитель России:

– Прошедший год и первое полугодие этого – время больших перемен для застройщиков в связи с переходом от долевого строительства на механизм проектного финансирования.

Чтобы помочь строительным компаниям работать в новых условиях, Ассоциация СРО «Балтийский строительный комплекс» выступает организатором Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс», которая пройдет в Петербурге 25 сентября 2019 года в рамках Форума по устойчивому развитию СЗФО. Особое внимание на мероприятии будет уделено обсуждению таких тем, как переход на проектное финансирование, условия достройки объектов по старым правилам и, конечно, реализация указов Президента РФ.

По итогам прошедшего полугодия хочется выразить признательность членам нашей Ассоциации за помощь в строительстве новых домов для Ольгинских семейных приютов. В рамках этого благотворительного проекта строительные компании оказывают посильную помощь в возведении современных коттеджей для семей с приемными детьми, поставляют стройматериалы и инженерное оборудование. С помощью благотворителей и неравнодушных людей проект развивается уже седьмой год. Сегодня в Ольгинской деревне уже построено 19 домов, в которых живут 216 детей.

Всеволод Яковлев, управляющий партнер архитектурного бюро «Проксима», член Союза архитекторов России:

– Если считать год от Дня строителя 2018-го, то он был нелегким для всей отрасли. Она продолжала сужаться. Произошел ряд других перемен. Тем не менее, игроки рынка не унывают и продолжают работать.

В целом, для нас прошедшие месяцы были позитивны. Мы начали работать с новыми застройщиками, продолжили сотрудничество с уже действующими заказчиками. Количество объектов, которыми мы занимаемся, увеличилось. Надеемся сохранить такой рабочий настрой и в ближайшее время.

Алексей Емельянов, генеральный директор ООО «Полипласт Северо-Запад»:

– Текущий год можем назвать продуктивным для компании «Полипласт Северо-Запад». В первом полугодии мы продолжили наращивать объемы производства. Значительная часть продукции шла на экспорт. Это означает, что наши добавки в бетон сейчас востребованы не только у отечественных заказчиков, но и иностранных, что не может не радовать.

Надеемся, что взятый темп мы как минимум сохраним до конца года, как максимум его увеличим. Возможности все для этого есть. Своим клиентам готовы предложить широкий ассортимент добавок, в том числе и новые, которые еще более высокотехнологичны.

Сергей Терехов, директор по продажам Н+Н:

– В июне 2019 года Н+Н отметила 10-летие работы на рынке. Введенный в эксплуатацию в июне 2009 года завод Н+Н в Ленобласти и по сей день остается одним из самых современных и технологичных в России.

Мы довольны результатами первого полугодия. В условиях жесткой конкуренции компания Н+Н увеличила объемы продаж и свою долю на рынке газобетона Санкт-Петербурга и Ленобласти. Сегодня она составляет 36%. Первое полугодие мы заканчиваем с почти 40-процентным ростом объемов продаж.

Н+Н Россия – один из трендсеттеров регионального рынка газобетона. Компания является единственным производителем в СЗФО, выпускающим самые теплые из существующих на рынке газобетонные блоки (Н+Н Severin D300), а также тонкие блоки толщиной 75 мм для устройства перегородок.

Мы много сделали в развитии сервиса. В 2019 году Н+Н полностью перешла на формат адресной доставки для каждого клиента, расширились и возможности бесплатной технической поддержки клиентов. Сегодня наши специалисты оказывают разносторонние и детальные консультации: от расчета необходимого количества газобетона до совместной проработки или выбора проекта, материала, этапов строительства.

В планах Н+Н в 2019 году – выход в новые сегменты рынка. В частности, скоро в продаже появится интерьерная плитка Н+Н, которая не имеет аналогов на региональном рынке.

Евгений Абрин, генеральный директор АО «Киилто-Клей»:

– Первое полугодие мы завершаем уверенным ростом, существенно опережающим нашу оценку динамики рынка. Не секрет, что строительная отрасль, особенно сегмент жилищного строительства, переживает трансформацию, а объемы сдачи жилья в последние годы и прогнозы на ближайший период не очень радуют. Однако нам, как компании, работающей в определенных нишах с четким позиционированием и вниманием к инновациям, удается находить точки роста и не сильно зависеть от общей динамики рынка.

На данный момент у нас в работе целый ряд проектов. Это касается как новых рынков по географии, появления значимых клиентов, так и проектов в области развития новых продуктов, защиты окружающей среды и т. п.

В ассортименте Kiilto представлены строительно-отделочные материалы, отвечающие европейским стандартам качества и безопасности: гидроизоляционные мастики и грунтовки, цементные клеи и затирки для плиточных швов, силиконы и клеящие массы, ровнители для полов и штукатурки для стен и др.

У нас есть планы дальнейшего развития нашего присутствия в России. Если говорить о строительном направлении, то активная работа ведется по разработке сухих смесей, гидроизоляционных материалов, напольных клеев. В промышленном направлении есть планы по выпуску специальных составов для производства фильтров. Планируется также локализовать часть импортируемой продукции и развивать направление розничного ассортимента для DIY-сетей, например, продукцию в удобной розничной упаковке. Российское подразделение успешно работает с дочерними структурами Kiilto в других странах.

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

– Наша компания расширила направления деятельности и увеличила объемы выполненных работ. Мы достигли высоких показателей в сфере инженерных изысканий, превысив результаты прошлого года. За первое полугодие 2019 года выполнена топографическая съемка на территории общей площадью в 385 га (за 2018 год – 290 га), произведено бурение скважин и статическое зондирование общей протяженностью 21,8 тыс. пог. м (в 2018 году – 18,1 тыс. пог. м).

Компания увеличила объем поставленных на кадастровый учет и зарегистрированных линейных сооружений: сетей водоснабжения, тепловых сетей, сооружений связи и др. общей протяженностью более 40 тыс. пог. м (за 2018 год – 35 тыс. пог. м). За полугодие подписано 12 контрактов на проведение работ по проектированию объектов дошкольного образования, инженерных сетей, реконструкции объектов капитального строительства и др.

Компания одной из первых на рынке разработала форму расчета и определения степени готовности объекта незавершенного строительства и с момента вступления в силу Постановления Правительства РФ № 480 подготовила 124 экспертных заключения в Петербурге и Ленобласти.

Также за первое полугодие у нас один из лучших показателей на рынке по площади объектов капстроительства, поставленных на кадастровый учет, – 965 тыс. кв. м (27 многоквартирных домов).

Мы развиваем дополнительные направления деятельности: гидрометеорологические, гидрофизические, гидрологические изыскания; техническое инструментальное и визуальное обследование объектов; и др.

Алла Эккерман, генеральный директор ГУП «ГУИОН»:

– Мы приняли активное участие в процессе перехода строительной отрасли на проектное финансирование и эскроу-счета. Свою часть работы в рамках Постановления Правительства РФ № 480 мы выполнили в полном объеме. Наши кадастровые инженеры за 5 дней формировали заключения о степени готовности объектов. До 1 июля 2019 года результаты нашего труда были переданы 15 строительным компаниям города. Заказчиками ГУП «ГУИОН» стали крупные застройщики, такие как ООО «СПб-Реновация, ЗАО «Эталон-Строй-РиО», ООО «Главстрой-СПб», АО «Трест № 68» и др.

Также ГУП «ГУИОН» стало партнером конкурса «Доверие потребителя». Я, как генеральный директор предприятия, вошла в состав Оргкомитета конкурса, а мой заместитель Евгения Михайлова стала членом Экспертного совета. Наши специалисты с интересом примут участие в проводимых в рамках конкурса совместно с застройщиками мероприятиях, в объездах строящихся жилых комплексов – финалистов.

В наших планах – проведение дальнейшего анализа изменений в законодательстве в строительной сфере и оперативное реагирование на запросы отрасли

Константин Климушин, генеральный директор ООО «РУСТЕХРЕЕСТР»:

– По итогам работы в первом полугодии, выручка компании превысила годовой оборот 2018 года, и мы не планируем сбавлять темп. Мы обрели новых партнеров и заказчиков, закончили переезд в новый офис и запустили работу по обслуживанию физических лиц (ранее компания была доступна только для застройщиков жилья и других юрлиц).

Нам все больше доверяют госучреждения. Так, например, мы подписали контракт с ФГБУ «Российская национальная библиотека» на проведение технической инвентаризации и кадастровых работ на их объектах. Плотно включились в работу по реализации Постановления Правительства РФ № 480 совместно с крупнейшими застройщиками, выполнив расчет степени строительной готовности более 50 многоквартирных домов.

От лица компании «РУСТЕХРЕЕСТР» хочу поздравить друзей, коллег и партнеров с замечательным профессиональным праздником – с Днем строителя!

Александр Сидоров, директор по развитию ООО «Амеланд»:

– Эксперты нашей компании обследовали более 30 тыс. кв. м и выдали более 10 технических отчетов по строительной экспертизе и обследованию зданий и сооружений.

Наши заказчики становятся нашими постоянными партнерами. ООО «НьюСитиСтрой», ООО «Строительная компания «Комплекс», ООО «Управляющая компания «Севкабель» уже не раз оценили плюсы работы с нами.

С июня 2019 года специалисты компании начали изучение рынка госзакупок, и на данный момент мы имеем аккредитации на большинстве площадок и уже успешно выполнили один тендер по обследованию зданий и сооружений для нужд АО «Центр технологии судостроения и судоремонта».

Наработан опыт, опираясь на который, мы можем работать в сжатые сроки, не теряя в качестве. Мы используем все больше новейших методик и инструментов для решения поставленных задач любой сложности. Сформирована большая база знаний, отобраны лучшие специалисты, которые снабжены современным оборудованием. Таким образом, на вторую половину 2019 года мы имеем желание и возможность показать себя в серьезных градостроительных проектах.

Сергей Постовар, главный инженер ООО «Строй-Эксперт»:

– Наша компания стоит у истоков внедрения BIM-моделирования 4-го поколения на объектах культурного наследия РФ. Новейшие информационные подходы в технологии BIM применялись ГК «Строй-Эксперт» при разработке проектов реконструкции таких крупных исторических объектов, как Новосибирский театр оперы и балета и Центральный городской парк Орла. Это, безусловно, поднимает на качественно новый уровень задачу сохранения и поддержания в исправном состоянии уникальных памятников культуры.

Сейчас ГК «Строй-Эксперт» в рамках проекта нового строительства разрабатывает BIM-проект новой сцены Пермского академического театра оперы и балета им. П. И. Чайковского. Для Петербурга мы выполняем проект реконструкции бывшего здания завода «Арсенал» под арт-пространство театрального объединения для молодых «Открытая сцена».

Мы уверены, что активное внедрение BIM-технологий в проектную работу в части создания целостной модели управления жизненным циклом памятников и новых зданий позволит сохранить и бережно использовать архитектурное наследие России.

Мария Золотая, управляющий партнер ООО «Балтийский Заказчик»:

– В первом полугодии 2019 года мы успешно закрыли ряд важных прошлогодних контрактов. С этого года в «Балтийском заказчике» начало работать отдельное направление по BIM-проектам, что является крайне востребованной темой у коммерческих и государственных заказчиков, и мы рады представлять и защищать их интересы. Я и мои коллеги имеем международную аккредитацию Autodesk.

На осень у нас запланирован ввод в эксплуатацию сразу четырех объектов промышленного назначения. Вместе с заказчиками ведем подготовку к этому.

Фото: Никита Крючков

Федеральный этап конкурса «Строймастер – 2019» подвел итоги в Петербурге

Лидия Туманцева / В преддверии празднования Дня строителя в Николаевском дворце прошла торжественная церемония награждения победителей федерального этапа Национального конкурса «Строймастер» и профессиональных соревнований среди строителей и учащихся отраслевых профессиональных образовательных учреждений Санкт-Петербурга.

Лучший штукатур:

Диплом 2-й степени – мастер производства ООО «ЦИСТ» Андрей Лупич

Диплом 1-й степени – штукатур ООО «Азимут» (ГК «Росстройинвест») Владимир Филин

Лучший каменщик:

Диплом 3-й степени – каменщик АО «Строительный трест» Мусахон Машрабов

Диплом 2-й степени – каменщик ООО «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» Михаил Кондуров

Диплом 1-й степени – каменщик АО «Строительный трест» Олег Жизневский

Лучший сварщик:

Диплом 3-й степени – электрогазосварщик 6-го разряда ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Виталий Гордиенко

Диплом 2-й степени – электросварщик ООО «Северная компания» Антон Арисов

Диплом 1-й степени – электрогазосварщик 5-го разряда ООО «Лентехстрой» («ГК «РосСтройИнвест») Михаил Левченков

Лучший организатор строительного производства (мастер-прораб):

Диплом 3-й степени – прораб ООО «Главстрой-СПб» Виктор Мусихин

Диплом 2-й степени – производитель работ ООО «Главстрой-СПб» Иван Молев

Диплом 1-й степени – производитель работ ремонтно-строительного отдела ООО «МЛМ Нева-Трейд» Евгений Ганиман

Лучшая бригада:

Дипломы 1-й степени – бригада отделочников Хасана Ашурова (ООО «Азимут», ГК «РосСтройИнвест»), бригада буровой установки Виктора Безденежных (ООО «ГеоСфера») и бригада слесарей аварийно-восстановительных работ (водоотведение) Михаила Триандафилиди (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Гран-при – бригада отделочников Татьяны Волоховой (ООО «ЛСР. Строительство Северо-Запад»)

Лучший рабочий строительного комплекса Петербурга:

Дипломы 1-й степени – машинист экскаватора ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Сергей Ларичев, плотник-бетонщик «ЮИТ Санкт-Петербург» Алексей Рыбаков, машинист экскаватора-погрузчика ООО «Лентехстрой» (ГК «РосСтройИнвест») Сергей Сережко, плотник-бетонщик «ЮИТ Санкт-Петербург» Владимир Ульянов, штукатур «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» Рита Яковишина

Гран-при – каменщик Группы ЦДС Александр Аристов

Лучший прораб (мастер) строительной площадки:

Дипломы 1-й степени – прорабы ООО «ГеоСфера» Денис Кузнецов и Владимир Никоноров, а также прораб ООО «Азимут» (ГК «РосСтройИнвест») Виталий Поляков

Лучший специалист по технике безопасности:

Диплом 1-й степени – начальник отдела охраны труда ООО «Главстрой-СПб» Роман Анфёров

Гран-при – инженер по охране труда и гражданской обороне «ЛенСпецСМУ-Реконструкция» (Группа «Эталон») Андрей Роганков

Лучшая строительная площадка и бытовой городок:

Дипломы получили лучшие строительные объекты города и области: ЖК «Новая Охта» («Группа ЛСР»), ЖК «Суворов» и ЖК «Два ангела», жилой район «Золотые купола» и общеобразовательная школа на 1375 мест (ГК «РосСтройИнвест»), ЖК INKERI («ЮИТ Санкт-Петербург»), ЖК «Наутилус» и ЖК «Жили-были» («КВС»), квартал Ariosto (ГК «Арсенал-Недвижимость»), ЖК «Северная долина» («Главстрой-СПб»), ЖК «Дом на Блюхера» («Эталон ЛенСпецСМУ»), ЖК «ЦДС «Московский» (Группа ЦДС).

Гран-При получили: ЖК «ЦДС «Муринский Посад» (Группа ЦДС), ЖК «Солнечный город» (Setl City) и ЖК «Цивилизация» («Группа ЛСР»).

Победителей приветствовал **координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Александр Вахмистров**. «Уверен, что у вас будет еще много работы. Сегодня Северная столица активно строится – и этот процесс, благодаря вам, будет продолжаться», – подчеркнул он.

Александр Вахмистров вручил награды победителям очного соревнования федерального этапа конкурса «Строймастер» в номинациях «Лучший штукатур», «Лучший каменщик», «Лучший сварщик», «Лучший организатор строительного производства (мастер-прораб)», а также за личный вклад в повышение престижа рабочей профессии он вручил благодарственные письма 17 лучшим руководителям строительных компаний города.

В номинациях «Лучшая бригада строительного комплекса Санкт-Петербурга», «Лучшая саморегулируемая организация по работе с рабочими кадрами», «Лучший руководитель подразделения строительной организации» победителей награждал **и. о. директора «Управления строительными проектами» Комитета по строительству Смольного Юрий Кабушка**. «Бригада в строительной отрасли – это практически мушкетеры от строительства. Здесь сразу видно, кто есть кто, и всегда действует принцип "Один за всех и все за одного"», – отметил он. Также чиновник вручил благодарственные письма представителям профильных СМИ. В очередной раз была отмечена и газета «Строительный Еженедельник».

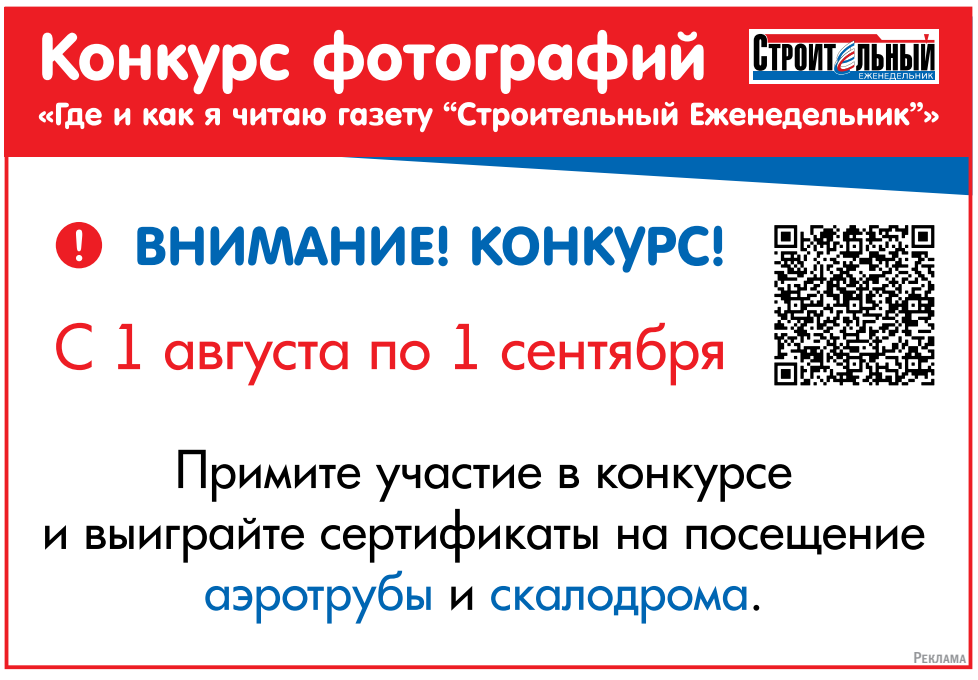
Награды в номинациях «Лучший рабочий строительного комплекса Санкт-Петербурга», «Лучший прораб (мастер) строительной площадки» и «Лучший специалист по технике безопасности» вручал на церемонии член совета Ассоциации «Национальное объединение строителей», **генеральный директор «Объединения строителей СПб» Алексей Белоусов**. «Конкурс проходит уже 10 лет подряд. И нынешние победители превзошли участников и награжденных первых конкурсов. Это логично: технологии совершенствуются, мастерство умножается и передается через поколения. Пусть эта тенденция продолжается и впредь», – призвал он.

> **Бригада в строительной отрасли – это практически мушкетеры от строительства. Здесь всегда действует принцип «Один за всех и все за одного»**

Победителей в номинации «Лучшая строительная площадка и бытовой городок» приветствовал и награждал дипломами вр. и. о. начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга Вячеслав Захаров, а благодарственные письма представителям профессиональных учебных заведений за активное участие в конкурсах – президент Ассоциации «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырёв.

кстати

Конкурс профмастерства «Строймастер» проводится по инициативе Ассоциации «Национальное объединение строителей» и при поддержке Правительства Петербурга, а также профсоюза строителей Петербурга и Ленобласти накануне профессионального праздника – Дня строителя. Постоянную информационную поддержку мероприятию оказывают газета «Строительный Еженедельник» и агентство «АСН-инфо».



6+

2019 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург

Программа:

- **5 августа.** Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- **6 августа.** Церемония награждения строителей за трудовые достижения
- **8 августа.** Выстрел из пушки Петропавловской крепости
- **8 августа.** Молебен в Храме строителей
- **8 августа.** Праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец»
- **10 августа.** Велопробег

Генеральный партнер

Партнеры:

Генеральный информационный партнер

Официальный информационный партнер

Стратегический информационный партнер

Информация о партнерском участии: (812) 714-23-81 • www.stroysoyuz.ru

COSMOSERVICE
УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

С Днём Строителя!

www.cosmoservice.spb.ru
cosmo@cosmoservice.spb.ru
(812) 332-05-05

194044, г. Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр., 4-6, лит. А

Новый Лесснер
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Респектабельный и комфортный дом от надежного застройщика

ЖК «Новый Лесснер» отличает:

- **Три удобных выезда**, которые позволяют быстро выехать на основные магистрали
- **Парковочных мест гораздо больше**, чем в других подобных новостройках.
- И **школа, и детский сад внутри квартала** есть только* в жилом комплексе «Новый Лесснер»

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

(812) 670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой». Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

Представительство на объекте:
т. +7 921 951-67-42

* Среди соседних новостроек