Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 6 (906)
9 марта 2020 года

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

События

Об объединении субъектов РФ речь пока не идет, но регионам предстоит более тесное сближение.

Фото: https://asninfo.ru/

Петербург и Ленобласть «притираются», стр. 4

С праздником!

Представительницы прекрасной половины человечества рассказывают о роли женщины на стройке.

Фото: https://avatars.mds.yandex.net/

Для наших женщин нет преград, стр. 11–13

Фото: Никита Крючков

Стоп-сигнал для редевелопмента

Власти Петербурга решили законсервировать промзоны, чтобы девелоперы не застраивали их жильем. Позиция города будет отражена в следующем Генеральном плане, который пока пребывает в стадии разработки. Однако у бизнеса еще есть возможность внести свои предложения. (Подробнее на стр. 3)

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 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.olga@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Ирина Журова, Лидия Туманцева, Елена Зубова
Менеджер PR-службы: Анастасия Мишукова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (996) 780-75-14
Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, районных администрациях, деловых центрах, агентствах недвижимости и Сбербанке.

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 «ЖБИ», «Экскурсия на предприятие», «Строительный комплекс», 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 № 14
Подписано в печать по графику 06.03.2020 в 17:00
Подписано в печать фактически 06.03.2020 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 Брега, генеральный директор корпорации «Мегалит»:

«Строительная отрасль не требует значительных дотаций из бюджета, но для ее стимуляции нужно то, что пока обеспечить удавалось с переменным успехом – стабильность».

Подробности на стр. 4

Цифра номера

953 млрд

рублей составил суммарный объем кредитов, предоставленных Сбербанком бизнесу СЗФО в 2019 году

Подробности на стр. 4

коротко

Благоустройство

Призовой фонд конкурса проектов благоустройства малых городов будет удвоен

Фото: Никита Крючков

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин дал положительную оценку итогам Всероссийского конкурса проектов благоустройства малых городов и исторических поселений.
«На призовой фонд победителям было выделено 5 млрд рублей, и такая поддержка дала очень хороший результат. Если мегаполисы сами способны справиться с обновлением парков, скверов, набережных, то небольшие города не всегда могут сделать это самостоятельно», – заявил он.
По словам премьера, в малых городах, которые составляют более 80% поселений России, зачастую нет ни благоустроенных мест, ни игровых площадок, ни парков, где можно погулять с детьми. И поэтому невозможно остановить отток населения из этих мест.
«Представители многих городов сделали интересные и достойные проекты, и поэтому мы решили продолжить этот конкурс и удвоить сумму призового фонда. Я надеюсь, что это станет еще одной возможностью улучшить качество жизни наших людей», – заявил Михаил Мишустин.

Социнфраструктура

Смольный утвердил предельные цены выкупа школ и детских садов

На совещании губернатора Петербурга Александра Беглова с членами городского правительства были утверждены предельные цены на выкуп социальных объектов у застройщиков.
Типовая школа на 825 мест с бассейном будет стоить не больше 1,085 млрд рублей, а типовой детский сад на 220 мест – не дороже 340 млн.
В 2020 году город выкупит у застройщиков 3 школы и 8 детсадов – в бюджете Петербурга на эти цели заложено 7 млрд рублей.
Как отмечалось на совещании, в прошлом году город выкупил 45 социальных объектов, в том числе 4 школы и 24 детсада.
Александр Беглов отметил, что город не только выкупает социальные объекты, но и получает часть из них в собственность на безвозмездной основе. Так, планируется, что до 2024 года городу будет передано 76 социальных учреждений, полностью построенных за счет внебюджетных источников.

Госдума

Предложение начислять проценты на счета эскроу не прошло

Комитет Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям отклонил предложения, согласно которым на эскроу-счета покупателям жилья могли бы начисляться проценты.
Согласно предложениям, внесенным членами Совета Федерации и депутатами Госдумы, доход держателей эскроу-счетов должен был исчисляться по средневзвешенной процентной ставке и ежемесячно переводиться владельцу средств на отдельный счет до востребования. По мысли инициаторов поправок, это должно было позволить дольщикам получать средства, которые можно было бы использовать на ремонт или покупку мебели.
Ранее отклонить законопроект рекомендовал Комитет Госдумы по финансовому рынку. Его представители отмечали, что за счет возможности пользоваться денежными средствами, размещенными на счетах эскроу, кредитные организации предлагают более низкие ставки при выдаче кредитов застройщикам. Если же заставить банки выплачивать проценты по таким счетам, то в конечном итоге они будут вынуждены поднять стоимость кредита.
С этим согласился и председатель Комитета Госдумы по природным ресурсам Николай Николаев. Он отметил, что банки сейчас ничего не получают от строителей за ведение счетов эскроу. А если ввести начисление процентов, то банки поднимут вопрос о финансировании поддержания счетов.

Нацпроект

ДОМ.РФ вовлечет в оборот 3,5 тыс. га федеральных земель

Институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ планирует в 2020 году вовлечь в оборот не менее 3,5 тыс. га неиспользуемых федеральных земель. Делается это в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства».
По словам представителей госкорпорации, за период его действия (с 2008 года) было вовлечено в оборот 40,7 тыс. га из состава федеральных земель.
Согласно нацпроекту «Жилье и городская среда», ДОМ.РФ должен вовлекать в оборот не менее 3,4 тыс. га земельных участков в год, в том числе для передачи их под жилищную застройку и объекты инфраструктуры. Всего до 2024 года планируется задействовать 25,3 тыс. га неиспользуемых и неэффективно используемых земель.

Наследие

Памятник Николаю I на Исаакиевской площади готов к реставрации

Фото: Никита Крючков

Специалисты завершили длившееся два года обследование памятника императору Николаю I на Исаакиевской площади, в ближайшее время планируется начать его реставрацию. Об этом рассказал глава КГИОП Сергей Макаров.
По его словам, в 2020 году на реставрацию монумента будет затрачено более 116 млн рублей, еще 50 млн поступит в следующем году.
Как отметил главный архитектор проекта реставрации Глеб Чусовитин, работы займут два года, в первую очередь будут восстанавливаться конная статуя и постамент памятника. Постамент находится в аварийном состоянии, многочисленные сквозные трещины постепенно увеличиваются под воздействием влаги. Одновременно будет демонтирован ряд бронзовых элементов, в том числе барельефы, которые отреставрируют в мастерских. После основных работ будет произведена переборка гранитного тротуара с ремонтом электрических сетей для подсветки памятника.

Цифровизация

Минстрой представил первый индекс IQ городов

Минстрой представил Индекс цифровизации городского хозяйства «IQ городов». В нем отражены результаты 191 города.
Он рассчитывается по десяти направлениям (городское управление, «умное» ЖКХ, инновации для городской среды, «умный» городской транспорт, интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности, туризм и сервис, интеллектуальные системы социальных услуг, экономическое состояние и инвестклимат, инфраструктура сетей связи) и содержит 47 показателей.
«При первом подсчете «IQ городов» определен базовый уровень цифровизации городского хозяйства по состоянию на 2018 год. Показатель, который мы получим в этом году, покажет эффективность мероприятий, которые реализовали города по ведомственному проекту «Умный город» в 2019 году», – рассказал глава Минстроя РФ Владимир Якушев.
Методика расчета предполагает деление городов на 4 группы по численности населения. Это крупнейшие города (от 1 млн жителей) – таких городов всего 15, крупные (от 250 тыс. человек до 1 млн), большие (от 100 тыс. до 150 тыс.) и малые (менее 100 тысяч).
В своей группе – «Крупнейшие города» – Санкт-Петербург занял третье место с показателем 50,37, значительно проиграв Москве (81,19) и незначительно – Казани (52, 58).

ЖКХ

В 2020 году число аварий на инженерных сетях выросло почти на треть

Фото: Никита Крючков

Глава Минстроя РФ Владимир Якушев сообщил, что в 2020 году количество аварий на объектах ЖКХ значительно выросло.
По данным министра, в 2019–2020 годах режим чрезвычайной ситуации, связанный с нарушениями подачи тепла, вводился шесть раз в пяти регионах. В этом году уже произошло 462 аварии на инженерных сетях, практически все из них были оперативно устранены.
«По сравнению с прошлым годом мы фиксируем рост. Если говорить об авариях, то рост составил 28,8%, если говорим об инцидентах, то цифра значительная – 54,8%», – сообщил Владимир Якушев.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru
ASNINFO.RU Агентство строительных новостей

Стоп-сигнал для редевелопмента

Лариса Петрова / Власти Петербурга решили законсервировать промзоны, чтобы девелоперы не застраивали их жильем. Позиция города будет отражена в следующем Генеральном плане, который пока пребывает в стадии разработки. Однако у бизнеса еще есть возможность внести свои предложения.

Фото: Анна Шехорина, ССОО

Об этом в ходе круглого стола «Актуальные темы градостроительства в вопросах и ответах», организованного Союзом строительных объединений и организаций, сообщил **начальник отдела Генплана Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Александр Мюльберг**. По его словам, одна из задач будущего Генплана – сохранение промышленной застройки в черте города.

Сохранить и приумножить

В Петербурге более 50 крупных промзон общей площадью 15,6 тыс. га. Под промышленную застройку зарезервировано еще около 300 га. Под редевелопмент пригодны около 6 тыс. га, в работе находится около 400 га, на которых возводится порядка 7 млн кв. м недвижимости, преимущественно жилья.

По словам Александра Мюльберга, «бурного развития» редевелопмент не получит – по преимуществу он сконцентрируется в «паре районов». Один из них – промзона на Обводном канале площадью 100 га. Этот проект редевелопмента инициировал город, начав в 2017 году вывод с промышленных земель мукомольного комбината. Со вторым участком власти пока не определились.

Притормозить редевелопмент чиновники решили, поскольку застройщики возводят там в основном жилье, а вывод предприятий из центра города порождает маятниковую миграцию. «Промзоны необходимы. Это точки приложения труда», – подчеркнул Александр Мюльберг.

Другие новинки

Кроме того, в Генплане предусмотрены другие значительные изменения. В частности, впервые документ появится в электронном виде.

Жилая застройка, согласно Генплану, будет разбита в зависимости от этажности на разные зоны, что, по мнению Александра Мюльберга, удобно для ПЗЗ и упростит подготовку проектной документации.

Будет определена очередность строительства на разных территориях, чтобы жилая застройка не осталась без инфраструктуры. Город планируется развивать на юг и на север, но об освоении больших территорий речь не идет.

Также в Генплан будут вписаны транспортный каркас (новые магистрали, пробивка улиц, выходы на КАД, в Ленобласть), экологический каркас. И в этом случае масштабного освоения территорий не предусмотрено.

Задача Генплана – создание комфортной среды, что подразумевает, например, организацию зеленых зон и благоустройство на резервных территориях, в том числе частных.

Проектирование подтянется

Попутно готовятся правки в действующие нормативы градостроительного проектирования (НГП), которые формировались с 2008 года и утверждены в 2017-м. Меняются требования по комфорту, а значит – необходимо совершенствовать НГП, пояснил **начальник управления градостроительной политики КГА Владимир Дёмин**.

По его словам, при двух основных целях – безопасность (технические регламенты) и рациональность – меняться будут подходы ко второй.

В частности, речь идет о пересмотре параметров пешеходно-транспортной доступности, нормативов плотности строительства; будут учтены типы застройки – квартальная в центре города и массовая на окраинах, а также функции, среда, временные лаги, на которые рассчитаны проекты, и т. д.

В Петербурге около 19 тыс. га промышленных территорий, что составляет 13,6% общей площади города.

Сейчас сформирована небольшая рабочая группа из специалистов. Времени для разработки НГП достаточно: сначала надо принять Генплан, потом – ПЗЗ, только потом очередь дойдет до нормативов проектирования.

Руководитель департамента по анализу, приобретению и реализации земельных участков ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Михаил Шахов попросил не перекладывать давно накопившиеся проблемы города (например, нехватку детских садов) на нормативы. Он также отметил, что при прошлой правке нормативов были предложения от бизнес-сообщества. Но власть мало что услышала и приняла к сведению. Застройщики хотели бы изменить эту практику.

В частности, строители не получили ответа на вопрос о коэффициенте использования территорий для будущих районов. Нормы будут зависеть от плотности застройки, а она везде разная, пояснили чиновники. Впрочем, пока никакой конкретики по документам нет, надо дожидаться завершения их подготовки.

мнение

Александр Мюльберг, начальник отдела Генплана КГА Санкт-Петербурга:

– К сожалению, у нас высвобождаемые промышленные территории застраиваются не как деловые зоны и не инновационными производствами, а только жильем. Причем это дорогое жилье. Поэтому промзоны решено законсервировать. Мы не будем потворствовать тотальному превращению «промки» в жилую застройку.

блог-эксперт

Главная помощь – обеспечение стабильности

Александр Брега, генеральный директор корпорации «Мегалит»:

– Представители нового состава Правительства РФ во главе с премьер-министром Михаилом Мишустиным немало говорят о необходимости поддержки жилищного строительства для достижения целей, поставленных нацпроектом в этой сфере. Такая забота, безусловно, приятна. Какой же может быть эта помощь?

Строительная отрасль не требует значительных дотаций из бюджета, но для ее стимуляции нужно то, что пока обеспечить удавалось с переменным успехом – стабильность. По сути, возведение жилья является производством длительного цикла. Для инвесторов результат подобных вложений всегда считался сложно прогнозируемым – а в условиях меняющегося законодательства и вовсе рискованным.

Именно поэтому намечаемые изменения должны анонсироваться заранее и предполагать достаточный для перестроения бизнес-процессов переходный период.

Обеспечить необходимые объемы нового жилья (а это с 2024 года – более 120 млн кв. м ежегодно) невозможно только усилиями крупных компаний. Но работать с процентной ставкой по кредитам 6-7% годовых (а это суммарная нагрузка около 20% за весь строительный цикл) по проектному финансированию в отсутствие прямого доступа к деньгам дольщиков могут только они.

У малых и средних застройщиков, базирующихся в регионах, где фактическая маржинальность реализации проектов могла быть и на уровне 5-6%, подобного запаса прочности нет. С такими показателями их проекты не смогут пройти банковский ценз на устойчивость, а значит – не получат проектного финансирования.

На мой взгляд, для поддержки жилищного строительства в регионах необходима компенсация банковской ставки по проектному финансированию, а также поэтапное раскрытие эскроу-счетов после завершения и приемки каждого этапа.

Другим немаловажным фактором стимуляции может стать пересмотр принципов обеспечения жителей необходимой инфраструктурой – инженерной, дорожной и социальной. Сегодня она появляется вместе с новыми домами, но правильнее было бы возводить ее там, где потребность в ней наиболее велика. Этот процесс должны регулировать местные власти. Застройщики в этом случае будут платить специальный «социальный сбор». Сумма отчислений будет варьироваться в зависимости от количества возводимого жилья, его качества, локации и т. д.

Введение в оборот государственных земель также может стимулировать рынок нового жилья. Ведь сегодня на торги попадают единичные лоты, зачастую малоинтересные для застройщиков. Однако если провести предпродажную подготовку, насытить участки инженерией, то девелоперы еще и борются за такие локации.

Петербург и Ленобласть «притираются»

Ирина Карпова / Об объединении субъектов РФ речь пока не идет, но регионам предстоит более тесное сближение и выравнивание условий жизни. Проблему обсудили участники первого заседания Координационного совета Петербурга и Ленобласти в сфере социально-экономического развития.

По словам **вице-губернатора Петербурга Владимира Княгинина**, намечена повестка дня на будущее. Готовилась платформа для встречи с участием глав обоих регионов – чтобы обсуждать вопросы предметно. Также решено создать президиум Координационного совета – рабочий орган, для которого уже определены шесть направлений деятельности, включающие несколько десятков вопросов. Главная задача сегодня – сближать регионы по уровню обеспеченности, добавил **вице-губернатор Петербурга Евгений Елин**.

Транспортная интеграция – среди приоритетных направлений, которые обсуждают члены совета. В частности, область предложила городу объединиться для реализации проектов транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) на базе железнодорожных станций. В частности, это будущие ТПУ в районе станций «Сертолово», «Всеволожская», «Мельничный ручей», «Гатчина», «Токсово», «Ивановская», «Нева». Ленобласть пока не получила конкретного ответа на запрос о продлении линий метрополитена со строительством ТПУ на базе станций в Кудрово, Буграх и Янино.

По словам **заместителя председателя Правительства Ленобласти – председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрия Ялова**, раньше такие узлы разрабатывались под существующие транспортные потоки, теперь новые маршруты надо создавать под ТПУ. Кроме того, необходимо транспортные потоки синхронизировать с новой застройкой.

мнение

Александр Дрозденко, губернатор Ленобласти:

– Сегодня и жители области ездят в Петербург, и жители мегаполиса – в Ленобласть. Я предлагаю строить транспортные развязки на границе двух субъектов за счет бюджетов обоих регионов и РФ.

Александр Беглов, губернатор Санкт-Петербурга:

– Цель интеграционного плана города и области – синхронизировать нашу деятельность в области социальной политики, экологии, образования, здравоохранения, транспортной инфраструктуры, сезонной миграции жителей.

Владимир Княгинин пояснил: ежедневно из Петербурга в Ленобласть по делам и на работу ездят примерно 100 тыс. человек, более 300 тыс. человек – из области в город. И мобильность будет только расти. Сейчас более 600 диспетчеров координируют работу общественного транспорта. Если увеличатся транспортные потоки, необходимо переходить на цифровую базу, чтобы дирижировать ими. Кроме того, добавил он, необходимо синхронизировать и согласовать транспортные маршруты.

Также вице-губернатор считает необходимым согласовывать строительство любых объектов на территориях, расположенных у границы Петербурга и Ленобласти, – появление новых объектов не всегда хорошо сказывается на «соседях».

Евгений Елин указал на разные правила игры для застройщиков – при том, что и в городе, и в области зачастую работают одни и те же компании. Правила для них необходимо унифицировать.

«Генплан Петербурга меняем, нас ожидают большие транспортные изменения... Грядет реформа железнодорожного транспорта», – заявил он также. По его словам, железнодорожный транспорт переходит на принципиально новый уровень – скоростное движение.

Участники заседания выясняли, учитывает ли концепция «РЖД» перспективное строительство и нет ли конфликтов по дорожным объектам. Железнодорожникам поручено выяснить возможность размещения вокзальных комплексов и ТПУ, определиться с собственностью на землю.

Дмитрий Ялов отметил, что совет попросил АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти» определиться с основными ТПУ, вокруг которых необходимо сосредоточить и железные, и шоссейные дороги.

Итоги и перспективы

Петр Опольский / В 2019 году Сбербанк продемонстрировал положительную динамику по ключевым показателям. Такое резюме сделал заместитель председателя Северо-Западного банка – директор головного отделения Сбербанка по Санкт-Петербургу Анатолий Песенников, комментируя итоги прошлого года в ходе пресс-конференции.

Фото: Сбербанк

По его словам, в 2019 году ипотечный портфель банка в СЗФО увеличился на 13% и достиг почти полутриллиона рублей (498 млрд), из них 286 млрд – доля Петербурга. Всего за год на Северо-Западе России Сбербанк выдал 77,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 166 млрд рублей. «Это на 18% меньше, чем годом ранее. Основные причины снижения две. Первая – рост процентной ставки по ипотечным кредитам в конце 2018-го – начале 2019 года, вызванный повышением ключевой ставки Центробанком. Вторая – неопределенность на рынке жилищного строительства, вызванная реформой привлечения средств в отрасль. Эта взаимосвязь очень хорошо заметна по статистике об объемах выдачи ипотеки. В первом полугодии – они заметно просели, во втором, когда «правила игры» на рынке определились – существенно выросли», – пояснил Анатолий Песенников.

По данным эксперта, в Петербурге в прошлом году было выдано ипотеки на 98 млрд рублей (снижение по сравнению с 2018 годом – 20%).

Интересной тенденцией, по его словам, стало повышение доли вторичного рынка в сфере жилищного кредитования. По СЗФО на него пришлось 51,5 тыс. кредитов – или более двух третей от их общего числа. Показательно, что снижение количества кредитов на «вторичке» составило лишь 13%, в то время как на первичном рынке – на 33%. Примечательно, что тренд этот характерен как для СЗФО в целом, так и для Петербурга в частности.

По статистике банка, средняя сумма жилищного кредита Сбербанка в СЗФО выросла на 5% – до 2,1 млн рублей (в Петербурге – на 8%, до 2,7 млн).

По итогам 2019 года розничный кредитный портфель Сбербанка в СЗФО, по словам Анатолия Песенникова, вырос на 18% – до 860 млрд рублей.

«Прогнозировать перспективы на 2020 год сейчас очень трудно. Уменьшение процентных ставок по ипотеке, которое стало возможным после снижения Центробанком «ключа», безусловно, стимулирует спрос. Так что, думаю, результат этого года будет выше, чем в прошлом», – отметил он.

Важной частью развития в прошлом году для банка стало активное участие в реформировании привлечения средств в жилищную отрасль. Так, в 2019 году Сбербанк в СЗФО одобрил сделки по проектному финансированию с использованием эскроу-счетов на 73 млрд рублей. Всего, как рассказал Анатолий Песенников, было одобрено 42 такие сделки, что составило порядка 70% от всех одобренных банком проектов по кредитованию строительства жилья. Большая их часть относится к Петербургу и Ленобласти. Здесь было одобрено 27 сделок на общую сумму 68 млрд рублей.

«Процент отказов по заявкам на проектное финансирование сравнительно невелик, но они есть», – отметил он, подчеркнув, что банк не может позволить себе финансировать слишком высокорисковые проекты. По данным банка, доля отказов по Северо-Западу России составляет всего 6%.

Анатолий Песенников сообщил также, что за прошлый год в СЗФО Сбербанком было открыто для граждан около 1400 эскроу-счетов на покупку жилья в новостройках по новым правилам. «В этом году работа в этом направлении продолжится и активизируется», – уверен он.

кстати

Всего в 2019 году Северо-Западный банк ПАО Сбербанк прокредитовал развитие бизнеса СЗФО России 953 млрд рублей, 68% из них выдано в Петербурге и Ленобласти.

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

Выйти на новый уровень

Виктор Краснов / Строительная корпорация «ЛенРусСтрой» в рамках модернизации Киришского домостроительного комбината начала выпуск совершенно новых железобетонных изделий. Благодаря им девелопер увеличит количество планировочных решений квартир, а также снизит себестоимость и сроки строительства без ущерба качеству.

Киришский ДСК, входящий в СК «ЛенРусСтрой», в конце февраля торжественно открыл новую универсальную линию по производству железобетонных стеновых панелей и плит перекрытий. Таким образом, начался первый этап модернизации предприятия, на котором работает более 250 человек. Технологическое перевооружение дает комбинату не только мощный толчок для дальнейшего развития, но выводит деятельность всей корпорации на более высокий производственный и экономический уровень.

В настоящее время в «ЛенРусСтрой» входят 15 компаний. Корпорация ставит себе на ближайшие годы задачу сделать успешным и самодостаточным каждое из направлений своей деятельности.

В формате LEGO

Для запуска новой производственной линии Киришского ДСК было приобретено оборудование российской компании «Рекон», которая хорошо известна многим профессионалам отрасли. Оборудование ее производства задействовано на многих крупнейших заводах по выпуску ЖБИ. Объем инвестиций в новое техническое оснащение Киришского ДСК составил 50 млн рублей. Несмотря на относительно невысокую стоимость техники, она не уступает по характеристикам более дорогим зарубежным аналогам, а по некоторым – и превосходит их.

В односменном режиме универсальная линия может выпускать в месяц до 800 куб. м стеновых панелей и плит-перекрытий различных размеров и толщин. Благодаря этому появляется возможность создавать более разнообразные планировки квартир и других помещений. Фактически такое панельное домостроение можно сравнить с детским конструктором LEGO, который достаточно прост в сборке – и многое зависит только от фантазии ребенка.

За счет значительной автоматизации оборудования технологический процесс обслуживает бригада из пяти человек, что заметно меньше, чем на других производственных линиях предприятия. Также важно отметить и качественные характеристики новой продукции. Благодаря более гладкой поверхности и точной геометрии отпадает необходимость в оштукатуривании стен, повышается качество монтажа изделий на строительной площадке. Таким образом, экономятся и деньги, и время застройщика, а покупатель получает более комфортное жилье.

Железобетонные изделия, выпущенные на новом оборудовании, будут полностью задействованы в строительстве ЖК «Новое Горелово», который СК «ЛенРусСтрой» возводит на южной границе Петербурга. В домах новых очередей крупного жилого микрорайона, там, где панельные конструкции совмещаются с монолитными и кирпичными технологиями, покупателям будут предложены квартиры со множеством планировочных решений, в том числе с панорамными окнами и высокими потолками.

Отвечая на вызовы времени

Стоит добавить, что модернизация Киришского ДСК имеет важное стратегическое значение для «ЛенРусСтроя», отвечая на вызовы современности. Как известно, Президент России Владимир Путин обозначил одним из национальных приоритетов рост объемов ввода жилья к 2024 году до 120 млн «квадратов» в год. Также совсем недавно прозвучало заявление премьер-министра РФ Михаила Мишустина о необходимости снижения себестоимости строительства, благодаря чему будет повышена доступность нового жилья для граждан.

> **СК «ЛенРусСтрой» будет выпускать ЖБИ не только под свои проекты, но и для нужд других девелоперов**

Новая линия стала своеобразным ответом компании на этот призыв. В СК «ЛенРусСтрой» уверены в недопустимости снижения себестоимости строительства за счет ухудшения его качества и потребительских свойств. Единственный верный способ – это модернизация производственных мощностей, внедрение современных технологий, автоматизация процессов, снижение сроков работ, рациональное использование человеческого капитала. Именно этого и позволяет достигнуть новое оборудование, установленное на предприятии.

Не стоит забывать и о новых правилах финансирования жилищного строительства. Необходимость привлечения банковских кредитных средств теперь мотивирует девелоперов ускорять реализацию своих проектов. Соответственно, панельное домостроение, которое быстрее и экономичнее любого другого вида строительства, будет все более востребовано рынком. Застройщики при этом смогут сэкономить сотни миллионов рублей.

В перспективе СК «ЛенРусСтрой» будет выпускать новые железобетонные изделия не только под свои проекты, но и для нужд других девелоперов Северо-Запада. Уже появились первые интересанты новой продукции Киришского ДСК. Корпорация планирует в ближайшее время приобретение еще двух универсальных производственных линий и прочего оборудования. В «ЛенРусСтрое» уверены, что смогут удовлетворить все потребности коллег по рынку и тем самым внести свою лепту в устойчивое развитие всей строительной отрасли.

мнение

Леонид Кваснюк, генеральный директор СК «ЛенРусСтрой»:

– Наша корпорация приобрела Киришский ДСК в 2009 году. Тогда предприятие находилось далеко не в лучшем состоянии – и многие советовали не брать на себя эту «гирю». Тем не менее я тогда поступил по-своему – и сейчас не жалею о покупке комбината. Ведь собственное производство позволяет самостоятельно развивать девелоперские проекты и воплощать в жизнь самые смелые архитектурные решения. Переход застройщиков на новую схему финансирования делает важнейшим фактором строительства скорость. В максимально короткие сроки возводить дома можно только из панелей. К примеру, многоэтажный жилой дом из ЖБИ можно построить за 9-10 месяцев; по монолитной технологии – в два раза дольше; с использованием кирпича – и вовсе года за три. Поэтому застройщики все больше будут обращаться к панельному домостроению. Тем более что за последние годы оно сильно изменилось технологически и теперь не идет ни в какое сравнение с тем, каким было в советский период.

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

справка

СК «ЛенРусСтрой» основана в 2001 году. В ней работают более 1500 сотрудников, возведено 35 крупных объектов. Ежегодно застройщик вводит около 100 тыс. кв. м жилья. В корпорацию входят 15 компаний разного профиля, имеются парк строительной техники, архитектурное бюро и собственное производство строительных материалов.

Фото: «РОССТРО»

ROSSTRO-VELOX: экономия и энергоэффективность

100 лет и более – срок службы домов, построенных с использованием технологии ROSSTRO-VELOX

Виктор Краснов / Технология ROSSTRO-VELOX обеспечивает высокое качество и скорость строительства при значительном снижении затрат, а также повышает энергоэффективность возведенных объектов.

ROSSTRO-VELOX – это технология монолитного строительства с утепленной несъемной опалубкой из щепоцементной плиты. Может применяться при возведении как высотных, так и малоэтажных жилых домов, офисных, производственных зданий, торговых комплексов и т. д. В соответствии с ней, при строительстве дома в ходе одного производственного процесса проводится монтаж опалубки и утепление здания. Благодаря совмещению существенно сокращаются сроки, трудозатраты и стоимость строительства.

Комплексное производство

Технология была разработана в середине прошлого века австрийской семейной фирмой VELOX WERK GmbH. Затем она распространилась в ряде других европейских стран под брендом VELOX. В 1999 году ФПГ «РОССТРО» получила подряд на строительство коттеджного поселка в Сосновом Бору (Ленобласть), где впервые применила данную технологию. Она оказалась настолько эффективной, что в 2003 году компания открыла в Кингисеппе первый завод по выпуску щепоцементных плит VELOX. Также «РОССТРО» совместно с австрийскими партнерами стала патентообладателем и совладельцем этой строительной системы, которая получила название ROSSTRO-VELOX.

В настоящее время на трех производствах ФПГ «РОССТРО» в Кингисеппе производится полная номенклатура данной продукции. Все плиты имеют стандартный размер 2000x500 мм. Их толщина составляет 25, 35, 50, 75 мм. Они легко комбинируются с металлическими, деревянными, кирпичными и панельными конструкциями. Материал опалубки позволяет воплощать сложные архитектурные формы и декоративные элементы фасада.

Кроме того, с 2016 года «РОССТРО» выпускает щепоцементные блоки. Они предназначены для устройства ограждающих строительных конструкций. Производится четыре вида продукции. Это полнотелый блок с размерами 190x190x390 мм (ширина / длина / высота), пустотный с аналогичными параметрами, а также пустотные с размерами 120x190x390 и 90x190x390 мм.

Фото: «РОССТРО»

Фото: «РОССТРО»

> **ROSSTRO-VELOX существенно сокращает сроки, трудозатраты и стоимость строительства**

Щепоцементные плиты и блоки имеют поверхность различной степени шероховатости, открытую пористую структуру, способствующую хорошему сцеплению с кладочным раствором и нанесению штукатурного слоя на поверхность стен.

Стоит отметить, что в домах, построенных по технологии ROSSTRO-VELOX, очень часто делается ребристое монолитное перекрытие. В качестве несъемной опалубки применяются пустотные короба перекрытия, которые также выпускаются «РОССТРО». Их размер определен размером плит и составляет 200x50 см. В зависимости от пролета и нагрузки на перекрытия короба выпускаются стандартной высотой 170, 220, 260 мм для пролетов до 7,7 м. При пролетах до 14 м высота коробов определяется дополнительным расчетом.

Кроме того, для крепления щепоцементных плит «РОССТРО» наладило производство металлических стяжек. Выпускаются пять их видов: односторонние, двухсторонние, для перекрытия, промежуточные, для ростверка. Размеры стяжек зависят от проектных данных конструкций. Таким образом, компания может обеспечить подрядные организации и граждан, занимающихся индивидуальным строительством, полным комплектом материалов, необходимых в работе.

Фактор экономии

Специалисты отмечают, что в настоящее время технология ROSSTRO-VELOX сохраняет свою популярность и востребованность. Это связано с тем, что она обеспечивает высокое качество и скорость строительства, при экономии финансовых и трудовых затрат. Данный фактор очень важен как для массового, так и индивидуального домостроения.

В частности, для Петербурга и Ленобласти себестоимость строительства коробки дома площадью до 200 кв. м с использованием этой технологии у подрядчика составляет около 9145 рублей за 1 кв. м; если работать собственными силами – 6804 рублей. Это существенно дешевле по сравнению с другими вариантами, подчеркивают представители «РОССТРО». Проведенные расчеты показывают, что себестоимость строительства домов по технологиям монолитного строительства в несъемных опалубках других производителей получается дороже на 8–24%, из газобетона – на 43%, из пенополистиролбетона – на 35%, а из кирпича – на 85%.

Работы по технологии ROSSTRO-VELOX позволяют достичь экономии как при проектировании и возведении объектов, так и на стадии их эксплуатации. В частности, отсутствие мощной крупногабаритной подъемной техники, незначительная по размеру стройплощадка – существенно снижают себестоимость строительства. Компактность и низкий вес материала позволяют значительно экономить на транспорте, фундаментах и меньшем армировании конструкций. Стена ROSSTRO-VELOX толщиной 340 мм полноценно заменяет метровую стену из эффективного кирпича, увеличивая полезную площадь здания. На стройплощадке не надо организовывать складирование материала. Все, что поступает на стройку, тут же идет в работу.

Фото: «РОССТРО»

Кроме того, при использовании щепоцементных плит можно сэкономить время при внешней отделке дома. При соблюдении аккуратности построенная коробка максимально подготовлена под чистовые работы. Штукатурка крепко схватывается с поверхностью плит, что значительно увеличивает сроки между ремонтами.

Сохранить тепло

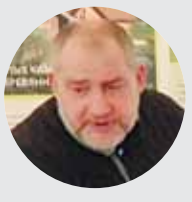
Другие немаловажные преимущества технологии ROSSTRO-VELOX – это экологичность и энергоэффективность. Основа щепоцементных плит – еловая щепа. Пористая структура обеспечивает отличный воздухообмен, в помещениях создается микроклимат, как в деревянном доме. В процессе эксплуатации здание не выделяет в окружающую среду никаких вредных, загрязняющих веществ.

Кроме того, высокое сопротивление теплопередаче наружных щепоцементных стен ROSSTRO-VELOX позволяет на 40% снизить расходы на отопление домов. Эта особенность подтверждена исследованиями специалистов. За счет своего состава плита и утеплитель не пропускают внутрь дома холод или жару с улицы. Также монолитная структура без швов и стыков исключает появление «мостиков холода», образующихся при строительстве из блочных материалов. Стоит добавить, что толщина теплоизоляционного слоя легко варьируется в зависимости от нормативных требований по теплотехнике и пожеланий заказчика. Причем при изменении толщины утеплителя можно существенно уменьшить теплопотери, при незначительном удорожании материала.

Таким образом, объекты, построенные по данной технологии, можно считать соответствующими всем требованиям «зеленого» строительства и внедряемым стандартам энергоэффективности. Кстати, в настоящий момент материалы ROSSTRO-VELOX все активнее задействуют и в капитальном ремонте многоквартирных домов. Сформировавшийся тренд свидетельствует о действительно положительном эффекте применения этой технологии.

Фото: «РОССТРО»

мнение



Владимир Мамсуров, президент ООО «Велокс-Лайф»:

– Для ответа на главный вопрос – о соответствии домов VELOX нормативу энергосберегающего здания – несколько лет назад мы провели эксперимент. В построенном нами в Подмосковье одноэтажном жилом доме с мансардой, общей площадью 165 кв. м, до заселения людей в помещениях установили контрольное оборудование и электрические нагреватели с автоматическим режимом. Также мы рассчитали немецкий норматив энергосбережения для такого объекта. Показания снимались бесперебойно в течение месяца (а это был февраль) два раза в день: в 10:00 и в 22:00. В итоге фактическое потребление электроэнергии за месяц превысило немецкий норматив в 8480 кВт всего на 1%, что лежит в зоне погрешности подобных измерений. Учитывая то, что эксперимент и замеры проходили в отсутствие жильцов, данной погрешностью можно пренебречь, поскольку известно, что проживание семьи в доме автоматически приводит к повышению температуры на 3-4 градуса, давая соответствующую экономию отопления.

Александр Макаров:
«В 30-й год жизни компании вступаем с уверенностью в будущем»

Лев Касов / О результатах работы финансово-промышленной группы «РОССТРО» в прошлом году и планах на год наступивший, преимуществах диверсификации бизнеса, а также о роли современных технологий в развитии строительной отрасли «Строительному Еженедельнику» рассказал президент холдинга Александр Макаров.

– Александр Афанасьевич, насколько успешным для холдинга был 2019 год? Довольны ли Вы его итогами? Какие проекты были реализованы?

– В целом ФПГ «РОССТРО» завершила год с достойными показателями. Чистая прибыль выросла на 17% и составила 303 млн рублей. Получено порядка 1 млрд рублей выручки. Активы увеличились на 10,5%, до 3,3 млрд. Стоимость чистых активов достигла 3,1 млрд рублей. Оборот на расчетных счетах увеличился и составил 2,2 млрд. Таким образом, финансовые итоги работы холдинга, безусловно, следует признать позитивными.

На протяжении года мы продолжали реализацию крупного проекта по строительству торгово-развлекательного комплекса «Вернисаж» в Кингисеппе (Ленинградская область). В этом же городе, по адресу: улица Иванова, 28б, «РОССТРО» активно вела возведение 6-этажного жилого дома на 124 квартиры. В Приморском районе Санкт-Петербурга, на улице Афонская, 2, мы продолжали строительство 8-этажного офисного здания общей площадью 4,5 тыс. кв.м.

На заводе ROSSTRO-VELOX, базирующемся также в Кингисеппе, был освоен метод окрашивания щепоцементных плит в массе. В частности, он был успешно применен при сооружении шумозащитных ограждений на федеральной трассе М-11 «Москва – Санкт-Петербург». На наш взгляд, имеются прекрасные перспективы дальнейшего активного применения щепоцементных плит VELOX для устройства шумозащитных экранов и на других дорогах с активным движением, проходящих по населенным пунктам.

Не могу не отметить, что в 2019 году компания «РОССТРО» переехала в новый офис на Петроградской стороне в Петербурге. Теперь мы размещаемся в здании на Троицкой площади, 3. И совместно с дочерним хозяйственным обществом «ЛЕННИИПРОЕКТ» продолжаем свое развитие.

Проектно-конструкторский институт в составе «РОССТРО» за год успешно выполнил ряд крупных проектов с компаниями «Газпром» и «Ленэнерго» – проводил испытания в своей лаборатории, в том числе при строительстве «Лахта Центра».

Наступил юбилейный 30-й год жизни компании, который, по нашим планам, должен быть еще более успешным. «РОССТРО» – команда профессиональная, слаженная. Мы умеем качественно работать на результат и прагматично решать производственные задачи. И это дает нам уверенность в завтрашнем дне.

– У ФПГ «РОССТРО» очень диверсифицированный бизнес. Насколько это помогает выживать в условиях вялотекущего кризиса, который продолжается в стране уже более пяти лет? Не происходит ли излишнего «распыления» ресурсов?

– Диверсификация бизнеса – это, в первую очередь, обеспечение устойчивости развития компании. Она помогает не только в условиях экономической нестабильности, но и в благоприятное для бизнеса время. Диверсификация позволяет сохранить стабильность, дает новые точки опоры, предоставляет ресурсы для увеличения прибыли, обеспечивает финансовую синергию от общего управления.

Сегодняшний конкурентный рынок требует быть гибким и эффективным. Наши услуги и продукция отвечают этим условиям. Это дает нам основание говорить о хороших перспективах развития нашего бизнеса. Мы снижаем риски и повышаем эффективность, что позволяет более уверенно чувствовать себя на рынке.

При правильном планировании не должно происходить распыления ресурсов. В нашей компании они направляются в те части бизнеса, которые дают положительный эффект и приносят прибыль.

> **Диверсификация позволяет сохранить стабильность, дает новые точки опоры, предоставляет ресурсы для увеличения прибыли**

– По Вашей оценке, есть ли у строительной отрасли потенциал для прорывного развития? Реализуют ли нацпроект в жилищной сфере?

– Ни для кого уже не секрет, что строительная отрасль является локомотивом экономики, стимулирующим многие «сопредельные» секторы. Поэтому ее высокотехнологичное развитие так необходимо в современных реалиях и имеет стратегическое значение для всей страны.

Потенциал для прорывного развития строительной отрасли может быть обеспечен при внедрении и использовании новых инвестиционных технологий и материалов, которые позволяют строить комфортное и доступное по цене жилье. Только применение современных методов и оборудования позволяет реализовать те задачи, которые заложены в идеологии национального проекта.

17% составил рост чистой прибыли ФПГ «РОССТРО» по итогам 2019 года

В своей деятельности мы стараемся на практике следовать вышеизложенному подходу. В частности, при строительстве мы используем свою запатентованную австрийскую технологию ROSSTRO-VELOX для возведения монолитных домов в несъемной опалубке из щепоцементных плит. В итоге мы получаем доступные по цене, качественные, комфортные для проживания дома, которые, благодаря очень высоким теплоизоляционным характеристикам, впоследствии позволяют жильцам существенно экономить на отоплении.

– Как Вы оцениваете происходящую реформу привлечения средств в жилищное строительство с переходом на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов? Каких последствий для рынка ожидаете?

– Долевое строительство всегда было выгодно для большинства застройщиков – просто потому, что деньги дольщиков, в отличие от банковских кредитов, были бесплатными. Конечно, реформа направлена в первую очередь на защиту инвестиций покупателя. С этой точки зрения, ее проведение поможет навести порядок в этой сфере и сделать все процессы прозрачными.

При этом, конечно, для многих застройщиков эта реформа вызывает дополнительные сложности, связанные с привлечением денежных средств у банков и использованием счетов эскроу. Скорее всего, некоторая (думаю, довольно небольшая) часть игроков рынка не выдержит перехода на новые правила и будет вынуждена уйти. Ну а те, кто останется, поднимут цены на продаваемое жилье, поскольку себестоимость его возведения заметно вырастет. Собственно, рост цен сейчас уже постепенно происходит.

Для себя же мы видим перспективу строительства жилых домов «под ключ», заключая договоры купли-продажи. Риск покупателей – минимальный, и при этом мы не ставим себя в какие-то рамки. По моему убеждению, строить надо столько, сколько примет рынок, чтобы не происходило затоваривания, «застойки» пустых квартир. Мы, со своей стороны, будем следить за развитием ситуации и не гнаться за объемами, традиционно сделаем упор на высокое качество.

– Планирует ли холдинг осваивать новые рыночные ниши? Вообще, какие планы дальнейшего развития Вы намечаете?

– Стратегические подходы к развитию «РОССТРО» у нас достаточно четко намечены. В соответствии с планом на 2020–2022 годы, инвестиции группы за три года составят 2,2 млрд рублей.

Работа в первую очередь будет сосредоточена по трем основным направлениям деятельности компании. Во-первых, это развитие домостроительного производства ROSSTRO-VELOX. Во-вторых – развитие имущественно-правового комплекса «РОССТРО», строительство и реконструкция различных видов доходной недвижимости. В-третьих – комплексное проектирование объектов жилищно-гражданского профиля.

Будущее «РОССТРО» тесно связано с развитием рынка недвижимости. Мы будем продолжать начатое 29 лет назад. Будем проектировать и строить. Будем искать инновационные решения и строительные технологии. Будем улучшать свой имущественный комплекс и возводить новые объекты доходной недвижимости. Будем обеспечивать высокий уровень качества производимой продукции и предоставляемых услуг. Стратегические подходы за время, прошедшее с начала деятельности нашего холдинга, не изменились.

– Известно, что компания реализует ряд проектов в Кингисеппе. Расскажите, пожалуйста, поподробнее, что там делается?

– Как уже говорилось ранее, в Кингисеппе активно реализуется проект строительства ТРК «Вернисаж». Комплекс расположен на пересечении Криковского шоссе и бульвара Победы. Общая площадь здания составляет 21 тыс. кв. м. Разноуровневый 2–3-этажный «Вернисаж» Кингисеппа будет одним из самых крупных торгово-развлекательных центров Ленобласти, предложит услуги на уровне лучших объектов аналогичного профиля в Петербурге. Для организации досуга горожан в нем предусмотрены торговые зоны, детские игровые площадки, большой фитнес-комплекс, фудкорт. Также в комплексе разместится кинотеатр на 565 человек. Строительство объекта уже почти полностью завершено. В настоящее время ведутся внутренние работы. Открытие запланировано на II квартал текущего года.

Параллельно заканчиваем строительство многоквартирного 6-этажного жилого дома на улице Иванова, 28б. Этот объект полностью делается силами нашего холдинга. Проектирование здания велось одной из мастерских ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». При строительстве мы использовали нашу строительную технологию ROSSTRO-VELOX. По этому объекту мы также находимся на завершающей стадии и планируем его ввод в эксплуатацию на II квартал 2020 года.

В Кингисеппе уже достаточно много возведенных нами объектов – и еще немало проектов планируется реализовать в ближайшем будущем. Это не удивительно, ведь именно там находится наша производственная база, и мы стараемся внести свой вклад в развитие города и создание комфортных условий для проживания его жителей. Кстати, в этом году мы начинаем строительство еще одного жилого дома с применением строительной системы VELOX, на ул. Большая Советская, 10.

> **Мы не будем гнаться за объемами строительства, а традиционно сделаем упор на высокое качество**

Фото: Никита Крючков

«Баррикада»: ставка на результат

Артём Аладанов / Стартовавшая чуть менее двух лет назад модернизация АО «ПО «Баррикада» принесла предприятию первые положительные результаты. Компания из Гатчины за несколько месяцев увеличила объемы и расширила рынок сбыта железобетонных изделий, а также снизила себестоимость производства продукции.

Производитель железобетонных изделий – АО «ПО «Баррикада», расположенное в Гатчине, – переживает свое перерождение. С приходом нового собственника на предприятии началось масштабное технологическое перевооружение. Это помогло компании сделать продукцию более конкурентоспособной и качественной, при этом снизить издержки на ее выпуск. Руководство производственного объединения «Баррикада» не собирается останавливаться на достигнутом и готово продолжать дальнейшую модернизацию предприятия.

Напомним, в марте 2018 года московский девелопер «ТОРОС» выкупил у ПАО «Группа ЛСР» 100% акций АО «ПО «Баррикада». Новыми собственниками была поставлена цель – существенное развитие предприятия. Для достижения этой задачи было инвестировано в производство и инфраструктуру более 120 млн рублей. Было приобретено современное оборудование известных мировых производителей из Германии, Финляндии, Италии, Франции, Швейцарии, необходимое для выпуска высококачественных железобетонных изделий.

Наиболее сложным нюансом проводимой модернизации, как отмечают специалисты, является то, что все работы проводятся без остановки производства. Предприятие связано договорными обязательствами, которые должны быть выполнены в полном объеме в установленный срок и без оглядки на проводимые мероприятия. Более того, загрузка производственных мощностей на протяжении последнего года была близка к максимальной, что также оказывает существенное влияние на организацию работ. Так, иногда приходилось полностью воссоздавать параллельную действующей систему-дублер, а потом в считанные часы переключаться со старой на вновь установленную.

кстати

АО «ПО «Баррикада» имеет более чем вековую историю. В 1907 году в Санкт-Петербурге оно было создано как завод по производству цементных труб фирмы «Андрей Б. Эллерс». Производственные и складские помещения организации были построены на Кожевенной линии Васильевского острова. В 1922 году завод был переименован в «Баррикаду». В годы Великой Отечественной войны предприятие выпускало железобетонную продукцию, которая использовалась при обороне Ленинграда. В послевоенные годы предприятие, в состав которого входили несколько площадок, в том числе в Ленобласти, активно занималось изготовлением ЖБИ, необходимых для жилищного и промышленного строительства. В настоящее время на предприятии трудятся более 700 сотрудников. АО «ПО «Баррикада» выпускает полную номенклатуру продукции для строительства административных, промышленных и дорожных объектов. Предприятие является одним из крупнейших в СЗФО.

В интересах Минобороны

Одним из важных направлений деятельности АО «ПО «Баррикада» является производство плит аэродромных гладких (ПАГ). В ноябре 2018 года предприятие было признано единственным поставщиком ПАГ в интересах Минобороны РФ и в настоящее время продолжает выполнять гособоронзаказ.

Для производства аэродромных плит в необходимом объеме была перепрофилирована действующая линия производства трехслойных стеновых панелей немецкой компании Weckenmann. При этом само демонтированное оборудование сохранено на случай возврата к выпуску предыдущего типа изделий. В рамках модернизации оборудования под изготовление ПАГ линия была доукомплектована специально разработанными для предприятия новыми формами итальянской фирмы Plan. На ней задействовали вибростол российской разработки и новые кантователи, переворачивающие плиты в рабочее положение, под изделия были адаптированы бетонораздатчик и система безопасности. В целом, отмечают представители предприятия, новая линия производства ПАГ, благодаря дублированию постов уплотнения бетонной смеси, участков армирования и предварительного натяжения арматуры, кантования и вывоза готовой продукции, получилась очень простой, надежной и технологичной.

В настоящее время «Баррикада» выпускает всю линейку номенклатуры ПАГ в соответствии с ГОСТ 25912-2015. Она подразделяется на ПАГ-14, ПАГ-18, ПАГ-20. Для достижения высоких качественных характеристик продукции на предприятии в полном соответствии с требованиями нормативной документации организованы входной, операционный и приемочный контроли. Входной включает строгий контроль качества поступающих сырьевых материалов и комплектующих. Операционный – контроль продукции на промежуточных этапах производства. Он проводится при изготовлении бетонной смеси, арматурных изделий, при подготовке формовочной оснастки, армировании и формовании изделий и осуществлении тепловой обработки. Приемочный контроль оценивает соответствие геометрических параметров и фактических характеристик бетона заданным проектным. Помимо этого, в обязательном порядке проводятся испытания готовых изделий на жесткость и трещиностойкость.

Системный подход

Стоит отметить, что на АО «ПО «Баррикада» модернизация коснулась не только линии, выпускающей в настоящее время ПАГ, но и других производств. Технологическое перевооружение носит системный подход. В частности, для удовлетворения спроса на сваи сечением 300х300 мм разработан и изготовлен специальный стенд. В данном случае все работы выполнялись без привлечения иностранных производителей, совместно с российскими компаниями. Проект был реализован за два месяца, многие инженерные решения формировались уже в процессе изготовления. Тем не менее удалось воплотить в жизнь максимально эффективную систему со сниженной потерей тепла. Сейчас стенд полностью загружен работой, однако спрос на сваи этого сечения не удовлетворен. Именно поэтому в марте на предприятии начинает свою работу второй подобный стенд, который сможет увеличить число выпускаемых свай в два раза.

Также на предприятии была проведена модернизация бетонно-смесительных узлов. Она коснулась системы разгрузки вагонов и подачи цемента. Ранее доставка цемента на этот участок производилась автомобильным транспортом, что существенно дороже. После технологического

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

обновления предприятие может принимать цемент, поставляемый в вагонах, что снижает себестоимость материала и дает возможность оперативной поставки цемента от любых производителей, в том числе не представленных на рынке Северо-Западного региона.

В рамках модернизации бетонно-смесительного цеха, в связи с нестабильной работой системы приготовления и транспортировки бетонной смеси, что весьма чревато при жестком графике поставки, было принято решение провести полную замену системы. В качестве партнера для реализации этих целей была выбрана НПК «Сфера». К настоящему времени работы по замене системы выполнены на 70%. Окончательный ввод в эксплуатацию запланирован на весну этого года, но уже сейчас можно сделать вывод о существенном повышении ее надежности. Сегодня предприятие уже работает с удобной программой, которая достаточно проста в управлении. Стабильная работа всегда обеспечена круглосуточной технической поддержкой фирмы-изготовителя, что очень важно для предприятия.

Новые собственники АО «ПО «Баррикада» частично модернизировали и арматурный цех. Он уже был укомплектован надежным импортным оборудованием, но некоторые производственные процессы на нем требовали изменений. Так, рубка листовой стали для закладных изделий в арматурном цеху велась на гильотинах, это один из наиболее травмоопасных процессов на производстве. В качестве альтернативы был приобретен станок плазменной резки металла. Он заменил собой три старых гильотины. Данная установка имеет более широкие возможности резки листового металла, применяемого в качестве закладных во всех изделиях, ранее приобретаемых в сторонних организациях. Новый станок дает возможность изготавливать детали и запасные части для проведения ремонтных работ. Так, например, сейчас специалисты самостоятельно изготавливают отдельные части брони для бетоносмесителей и другие сложные изделия для ремонта оборудования.

Для усиления арматурного производства в части изготовления каркасов для производства свай была приобретена машина для стыковой сварки арматуры МСО 750.02 производства ТЦ «Техносвар». Отмечается, что МСО 750 уже имелась на производстве и зарекомендовала себя с положительной стороны. Новая машина подтвердила все ожидания, сейчас она смонтирована и запущена в работу в штатном режиме.

Ставка на энергоэффективность

В настоящее время на предприятии также проходит модернизация электрических инженерных сетей. Переход на энергоэффективные технологии является одним из важнейших факторов функционирования современного технологичного производства.

В 2019 году на предприятии уже была заменена основная часть осветительных приборов в действующих производственных цехах, а также уличное освещение территории предприятия, расположенного на площади 34 га. Было установлено более 450 электроприборов на сумму 5 млн рублей. Новое оборудование экономит порядка 800 тыс. рублей ежемесячно. В этом году планируется полностью перейти на энергоэффективное освещение, это позволит снизить нагрузку на линии освещения, трансформаторные подстанции, продлив их остаточный ресурс. Также в связи с новыми требованиями к энергетической эффективности АО «ПО «Баррикада» полностью отказалось от использования ртутьсодержащих ламп.

> **Наиболее сложным нюансом проводимой модернизации является то, что все работы проводятся без остановки производства**

Стоит отметить, что в прошлом году была заменена система трубопроводов горячего водоснабжения (400 пог. м), отопительных приборов (230 шт.) в производственных и административно-бытовых помещениях завода. Изготовлено и смонтировано 100 греющих регистров. В 2018 году был произведен монтаж новой системы химической водоподготовки исходной воды, запущена в работу установка деаэрирования воды, используемой в качестве теплоносителя всей системы отопления. Ее применение значительно уменьшает процесс коррозии внутренних поверхностей системы отопления. По словам специалистов, эффект не столь очевиден, однако его сложно будет не заметить в дальнейшем. Установленные новые радиаторы и трубопроводы системы отопления не потребуют замены долгие годы. Да и остаточный ресурс существующих трубопроводов водоснабжения будет значительно увеличен.

Важно добавить, что за последние два года на ПО «Баррикада» произошла не только технологическая модернизация, но и существенно улучшена социальная поддержка всех сотрудников предприятия. Руководство компании постоянно проводит мониторинг рынка труда, что позволяет поддерживать заработную плату сотрудников на уровне, превышающем среднерыночный в регионе, тем самым обеспечивая стабильность состава трудового коллектива. Был открыт лицензированный медицинский здравпункт, модернизирован физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, организовано бесплатное питание в столовой. В компании уверены, что качественная социальная политика является залогом успешной реализации производственных задач и мотивирует сотрудников на добросовестный эффективный труд.

мнение

Александр Кокарев, заместитель генерального директора по производству АО «ПО «Баррикада»:

– К особенности модернизации, осуществляемой на производственном комплексе, можно отнести принцип максимального импортозамещения в целях минимизации зависимости от комплектующих импортного производства и, как следствие, – сокращение времени простоя при возникновении неисправности оборудования. В результате очередного этапа модернизации, завершенного в 2019 году, предприятие закупило и ввело в работу оборудование отечественного производства: машина контактной стыковой сварки, станок плазменной резки и раскроя металла с ЧПУ, пара виброплощадок, интегрированных в автоматическую конвейерную линию, два кантователя аэродромных плит, формооснастка и многое другое. В то же время нельзя говорить о попытке полной замены импортного оборудования, да это было бы и неправильно. На предприятии установлены высокоточные и высокопроизводительные машины и линии, зачастую не имеющие аналогов и разработанные специально для наших потребностей, изготовленные ведущими производителями в области технологий производства ЖБИ, для примера: Weckenmann, MBK, Rosenberger, Prinzing, Schnell (Германия), Elematic, Steel Kamet, Sal Product (Финляндия), Mep, Plan, Schlatter (Швейцария), Ravni (Франция) и др.

Алексей Картунен, главный инженер АО «ПО «Баррикада»:

– Без модернизации предприятия невозможно его устойчивое существование на рынке в условиях конкуренции. «Производи то, что можешь продать» – один из законов маркетинга. Конечно, любому инженеру приятно запускать новое оборудование и смотреть, как успешно работает то, что было написано на бумаге. Практически нет нерешаемых задач, необходимо найти разумный компромисс между инвестициями в модернизацию и получаемым результатом.

Фото: Никита Крючков

В особых условиях

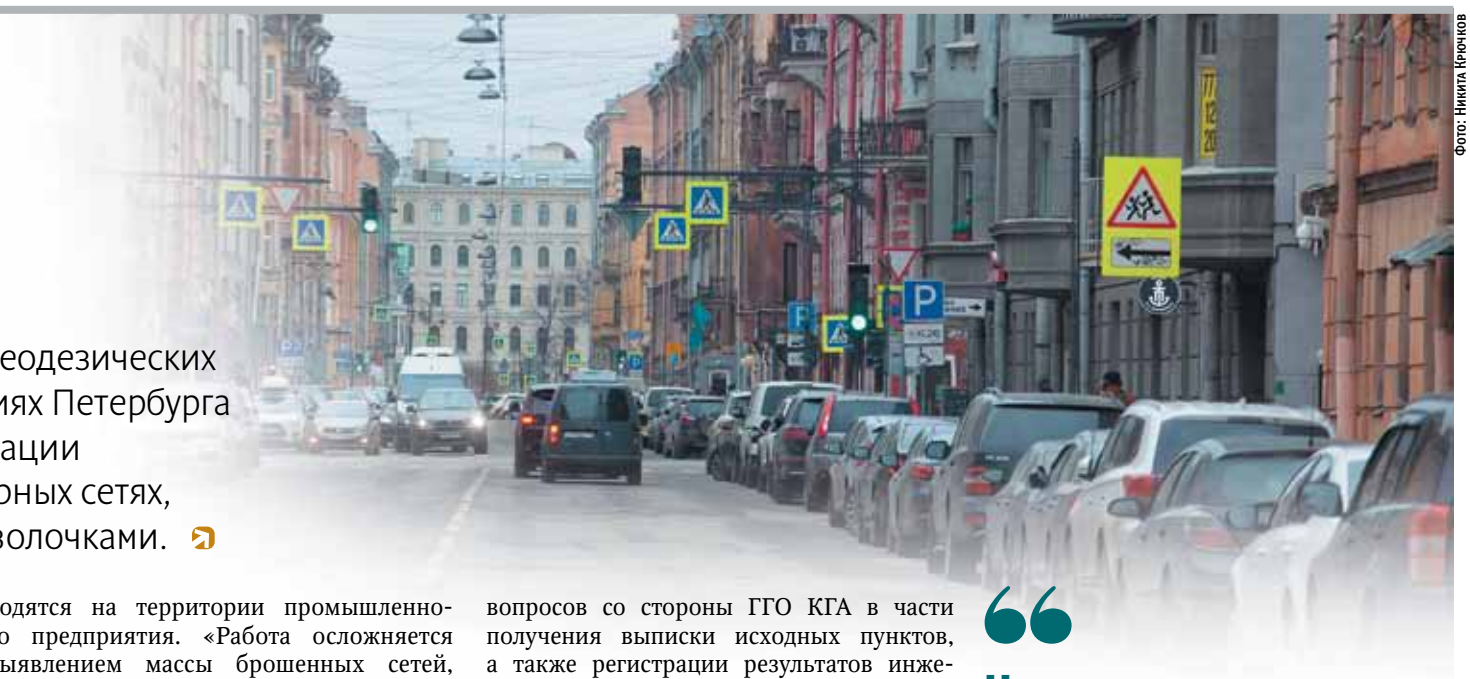


Фото: Никита Крючков

Артём Аладанов / Проведение геодезических работ на застроенных территориях Петербурга осложнено отсутствием информации о некоторых объектах и инженерных сетях, а также бюрократическими проволочками.

Инженерно-геодезические изыскания на плотно застроенных городских территориях в России относятся к повышенному классу сложности. Их проведение затрудняют существующие объекты, магистрали, коммуникации. В Петербурге в силу его исторической застройки, огромного «серого пояса» (в частности, и с недействующими предприятиями) такие работы особо сложны.

Проблемы сетевые...

По словам **начальника отдела топографо-геодезических работ ЗАО «ЛенТИСИЗ» Владимира Усова**, сложности в работе действительно возникают. Традиционно они появляются при определении собственника или балансодержателя инженерных сетей и при согласовании возможности их использования.

«Можно выделить, пожалуй, две ситуации. Первая – изыскания производятся на застроенной или незастроенной «жилой» территории. При этом согласования с монополистами выливаются в круглую сумму, да и время оказания услуги бывает очень длительным, что сказывается на сроках представления технического отчета заказчику. Также существует вероятность после поиска собственника сети так и не получить положительный ответ о возможности подключения», – говорит он.

Вторая ситуация, по словам эксперта, возникает, когда изыскания производятся на территории промышленного предприятия. «Работа осложняется выявлением массы брошенных сетей, возможностью получения информации только из старых бумажных архивов прошлого века, отсутствием нужных специалистов на промышленной площадке. Здесь все зависит от опыта и профессионализма изыскателей! До сих пор «ЛенТИСИЗ» успешно справляется с поставленными задачами», – отметил Владимир Усов.

...и процедурные

По словам **заместителя генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов» Сергея Лазарева**, при всеобщей компьютеризации, электронном документообороте и т. д. изыскатели Петербурга, а их в настоящее время более 500, тратят огромное количество времени на поездки в геолого-геодезический отдел КГА для банальных операций. «Нужно подать уведомление, получить геодезические пункты, сдать на проверку геодезические и картографические материалы, для сдачи в архив приводить все документы об изысканиях в требуемый вид», – рассказывает он.

Эксперт подчеркивает, что происходит это несмотря на то, что уже как пару лет существует «личный кабинет» изыскателя, который никак не может начать работать в полную силу, из-за нерешенных вопросов со стороны ГГО КГА в части получения выписки исходных пунктов, а также регистрации результатов инженерных изысканий. «В частности, идет ссылка на секретность, хотя экспертное сообщество считает, что ее в выписках до 9 пунктов в местной системе координат не существует. Что касается регистрации инженерных изысканий – эту функцию можно реализовать через «личный кабинет» с ведением реестра инженерных изысканий, и уже давно пора отказаться от печати ГГО КГА на титульнике и никому не нужном лавсане», – считает Сергей Лазарев.

Он добавляет, что есть большая проблема по полнофункциональному доступу к сервису. Сейчас таковой имеется только у одной изыскательской компании, которая успешно работает почти два года. Все остальные участники рынка не могут получить от ГГО КГА информацию о сроках предоставления им доступа. Пока изыскатели Петербурга имеют возможность работать через «личный кабинет» только по контрольным исполнительным съемкам. А это лишь 20% от всех работ, которые проходят через отдел.

Генеральный директор компании «КБК Проект» Василий Костин отмечает, что сроки прохождения административных процедур, связанных как с проведением геодезических работ, так и в целом с экспертизой проектной документации, в Москве существенно меньше, чем в Петербурге, за счет оптимизации процесса подачи документов в электронном виде с помощью специализированного портала. Например, по данным столичного правительства, в 2019-м по сравнению с предыдущим годом из алгоритма получения разрешительной документации исключены две процедуры, а сроки сократились на 34,5 дня.

> **Несмотря на новые технологии, изыскатели тратят огромное количество времени на поездки в КГА для банальных операций**

«Также следует отметить, что в плане сложности проведения инженерно-геодезических изысканий Москва находится в чуть более выгодном положении, нежели Петербург. Это связано в первую очередь с топографическими и геологическими характеристиками, различием в свойствах грунтов и водных пластов. Например, питерский грунт характеризуется большей ползучестью, а уровень подземных вод у нас значительно выше, чем в столице», – напоминает эксперт.

мнение

Сергей Лазарев, заместитель генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов»:

– За прошлый год наша организация поработала над изысканиями для строительства двух больших участков метрополитена. Проект интересный, сложный и денежный. Вообще, к нам постоянно приходят с интересными геодезическими задачами. Так, например, несколько лет назад мы делали съемку для цифровой модели, которая использовалась для 3D-анимации в фильме «28 панфиловцев». Также был случай, когда человек обратился за заключением о вычислении его местоположения с указанием расстояний, по результатам биллинга сотового оператора, для использования материалов в качестве доказательства невиновности в суде. Также нам заказывали геодезические изыскания в 3D для BIM-проектирования. Надеюсь, в будущем таких интересных проектов станет больше.

Владимир Усов, начальник отдела топографо-геодезических работ ЗАО «ЛенТИСИЗ»:

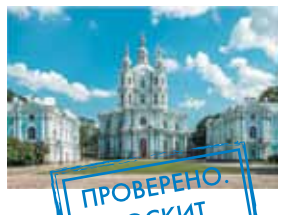
– Выделить конкретный интересный проект очень сложно, так как с каждым новым крупным заданием появляются дополнительные требования и пожелания заказчика. В основном это связано с развитием BIM, а также с желанием получить не только топоплан местности, но и цифровую модель рельефа или местности. Для выполнения поставленных задач мы совершенствуемся сами и обновляем парк оборудования. Так, на отдельных объектах используются беспилотные летательные аппараты для получения ортофотоматериалов и дополнительных сведений о площадке изысканий, а также наземное лазерное сканирование для получения детальной информации о местности, зданиях и сооружениях как снаружи, так и внутри. Все это позволяет дать исчерпывающую информацию об объекте и выдать материал, отвечающий всем требованиям клиента.

27 лет экспертной деятельности

БЭСКИТ

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

- ОБСЛЕДОВАНИЕ технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА проектно-сметной документации, в т. ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ свай прибором «ИДС-1»



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

РЕКЛАМА

Для наших женщин нет преград

«Строительство – не самая подходящая для женщин отрасль», – так считают многие, несмотря на то, что жизнь наглядно опровергает этот предрассудок. В преддверии 8 Марта «Строительный Еженедельник» предоставил представительницам прекрасной половины человечества возможность самим рассказать о роли женщины на стройке

Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров холдинга РСТИ («Росстройинвест»):

– Грань между так называемыми «мужскими» и «женскими» профессиями постепенно стирается, и строительная отрасль перестает быть чисто мужской сферой.
В нашей компании женщины успешно работают в бухгалтерии, отделах продаж и клиентского сервиса, занимаются документооборотом. На ключевых постах также много женщин – они принимают участие в решении важных для компании вопросов вместе с мужчинами.
Многим женщинам присущи такие качества, как внимательность, чуткость и гибкость, поэтому им бывает проще выстроить отношения с коллегами и партнерами, адаптироваться к меняющимся условиям работы. Стратегические решения о том, в каком направлении будет развиваться бизнес, чаще принимаются мужчинами, а женщины хороши в выстраивании тактики — выборе методов для достижения поставленных целей.
При этом я легко нахожу общий язык и с мужчинами, и с женщинами. При решении рабочих вопросов на первый план выходят профессиональные и личные качества – всегда приятно работать с настоящими специалистами и ответственными людьми, держащими свое слово.
Действительно, часто заботы о семье не позволяют женщинам полностью реализовать себя в профессии. Однако сейчас появляется всё больше примеров женщин, которым удается сочетать успешную карьеру и счастливую семейную жизнь.
В моем случае это было сделать проще, потому что наша компания – семейный бизнес.
Причем о работе в строительной отрасли я не мечтала, оказалась в ней относительно случайно. Но ничуть об этом не жалею.
Сначала мы с моим мужем Фёдором Туркиным попробовали свои силы в отделочных работах невысокой сложности. Накопив опыт, мы решили создать строительную компанию. Наш первый жилищный проект был небольшим – шестиэтажный дом на 40 квартир. Зато впоследствии мы построили два самых высоких жилых дома в Петербурге – «Князь Александр Невский» и «Пётр Великий», а также много других объектов. По образованию я экономист-финансист – и в компании сосредоточена на финансах, хотя все ключевые вопросы мы решаем вместе.

Ольга Дорофеева, исполнительный директор Киришского ДСК (СК «ЛенРусСтрой»):

– В реальности постулат о том, что женщина и стройка — «две вещи несовместные», — давно ушел в прошлое. Побывайте на планерке на Киришском ДСК (а ведь это не отдел продаж и не бухгалтерия, это завод железобетонных изделий!): больше половины присутствующих — женщины. Практически то же самое увидите и на совещаниях руководства строительной корпорации «ЛенРусСтрой».
Иное дело, что женщинам нужно приложить гораздо больше усилий для того, чтобы добиться серьезных постов, а главное — убедить коллег и подчиненных в том, что они вполне уместны на этой позиции, что к их мнению надо прислушиваться. Несмотря на объективные реалии, предрассудки часто влияют на восприятие мужчинами женщин-специалистов, женщин-руководителей. Нам приходится доказывать свое «право командовать».
Справедливости ради надо отметить, что это касается отнюдь не всех мужчин. Например, глава нашей корпорации, направляя меня на Киришский ДСК, предоставил абсолютный карт-бланш, полный кредит доверия, включая право на ошибки. А ведь это лучший стимул! Когда тебе настолько доверяют, ошибок особенно хочется избежать!
На Киришский завод мы пришли, когда он был в «коматозном» состоянии, на грани банкротства. Многие там «опустили руки» и «плыли по течению», и главной моей задачей было не просто начать модернизацию, но и сформировать команду людей, которые создадут условия для динамичного развития предприятия. И отбирала я их, конечно, не по гендерному признаку, а по «огоньку в глазах», по желанию и умению проявить инициативу, способности принять сложное решение, готовности много и трудно работать и вере в успех. В результате удалось создать прекрасную боевую команду, в которой мужчины и женщины совместно работают на общий результат, задействуя свои лучшие качества — профессиональные и личные.
Конечно, в определенном смысле женщинам сложнее быть частью такой команды, ведь обычно «домашний очаг» со всеми прилагающимися к нему хлопотами остается в их ведении. Но по личному опыту могу утверждать: наши женщины — могут всё, успевая одновременно делать карьеру, беречь семью, воспитывать детей и выкраивать время на хобби и творчество!

Марина Чипчикова, заместитель директора по развитию ООО «СтройИнжиниринг»:

– До сих пор принято считать, что женщине не место на стройке. Но я не согласна с этим утверждением, так как убедилась и на своем собственным опыте, и в ходе общения в процессе работы, что женщина в строительную сферу гармонично вливается, успешно занимает свою нишу в ней, выполняя работу с полной отдачей делу. Строительная отрасль столь многогранна, что сегодня уже просто невозможно декларировать такие однобокие теории.
Убеждена, что женский характер только помогает в работе. По моим наблюдениям, женщины сейчас более ответственны, чем мужчины, смело берутся за новые проекты с полной отдачей. В целом это однозначно приносит пользу и финансовую выгоду, как конкретному специалисту, так и организации.
Соответственно, мне все равно, с кем работать, выбора по гендерному признаку просто не стои́т. Главное, чтобы человек был надежным, умеющим себя вести в коллективе и, конечно, специалистом своего дела. В моей работе так складывается, что основная часть моих коллег – мужчины, работать с ними одно удовольствие. На мой взгляд, специфика мужского и женского мышления и разница во взглядах на одну и ту же задачу в совокупности создают очень интересные идеи. В итоге от этого партнерства получается либо интересная идея, либо успешный проект.
Хотя надо признать, что если стоит цель построить успешную карьеру, традиционные женские семейные обязанности, хлопоты у домашнего очага заметно мешают. Рано или поздно приходится делать выбор. В идеальной модели хотелось бы все успевать, но это практически невозможно.
Моя жизнь с раннего возраста связана со строительной сферой. Я пришла в отрасль еще студенткой в 2006 году, сейчас я уже не представляю свою жизнь без этой работы. В ней я открыла свои способности, многому научилась в практике, работала в разных должностях, сейчас доросла до заместителя директора по развитию – и перспектива еще есть. Так что менять сферу деятельности совсем нет желания.

Мария Золотая, управляющий партнер компании «Балтийский Заказчик»:

– На протяжении последних пятнадцати лет я сама являюсь живым примером, опровергающим теорию о «малопригодности» женщин для работы в строительной отрасли. И если пятнадцать лет назад это было и вправду что-то из ряда вон выходящее, то сейчас сфера девелопмента исключительно комфортна для женщин. Сегодня появилось много прекрасных женщин – коллег и молодых специалистов, которые ранее вдохновились нами, а теперь вдохновляют своим энтузиазмом нас.
На мой взгляд, специфика женского подхода к работе – это поиск компромиссов и тщательный расчет рисков, в то время как мужской более резкий, более «громкий». Но для повседневной практики это не значит, что с кем-то мне работать комфортно, а с кем-то – не очень. Во всяком случае, вопрос здесь не в гендерной принадлежности. Проще всегда с теми, кто хочет работать, хочет результатов. И неважно, женщины это или мужчины. И наоборот: нытики, трусы и неучи – вон, также независимо от пола.
Не разделяю я и предрассудка о том, что традиционные женские семейные обязанности, хлопоты у домашнего очага мешают работе. Наоборот, это очень помогает и мотивируют. Изоляция – это уже немодно. Современный человек прекрасно способен полноценно реализоваться во всех сферах – и в профессиональной, и в личной, и в общественной, в зависимости от индивидуальных интересов.
Моя трудовая деятельность практически неразрывно связана со сферой недвижимости и девелопмента. На меня очень сильно повлияли годы работы в службе заказчика, это позволило узнать огромнейшее количество тонкостей сопровождения проектирования, строительства и реализации проектов, это сформировало системность подхода к анализам новых территорий. Менять сферу приложения сил я не планирую, но продолжаю постоянно повышать свою квалификацию.

Виктория Нестерова, генеральный директор АО «Фирма Изотерм»:

— Считаю, что нет подходящих или не подходящих для женщин отраслей. Есть люди, способные на определенную работу, а есть неспособные. При этом степень и разнообразие этих способностей зависят исключительно от самого человека, его семьи, индивидуальных талантов, физического здоровья и внутренней энергии. Конечно, когда мы говорим о тяжелом физическом труде, здесь нет смысла оспаривать преимущества мужской физической силы. Но на этом преимущества заканчиваются. Все остальное зависит только от способностей и желания человека независимо от его пола.
Я также не понимаю, что такое «женский характер». Существует стереотипное представление об излишней женской эмоциональности — или мягкости, которую можно принять за слабость. По моему опыту общения, в том числе и с руководителями строительной отрасли, могу утверждать, что люди очень по-разному проявляют свои эмоции. Кто-то очень бурно, и мужчины делают это громко и с «выражением», кто-то держит все в себе и пытается высказываться спокойно, при этом «гендер» здесь не играет роли. Все зависит от характера и воспитания.
Конечно, если говорить о женском подходе, то думаю, что женщины все же более сдержанны при необходимости принять рискованное решение. Более вдумчивы и осторожны. Думаю, что генетически заложенная потребность беречь своих детей сдерживает нас от излишнего риска. Но и степень готовности идти на риск у женщин очень разная. Кроме того, патриархальный уклад нашего общества диктует определенные «правила»: женщина должна служить семье. Но считаю, что каждая женщина имеет право выбирать свои цели в жизни.
И если женщина выбрала карьерную лестницу, например, в строительстве, то можно только пожелать ей успехов.
Конечно, я много общаюсь с мужчинами в силу специфики нашей отрасли, но я вижу тенденцию в том, что все чаще высокие должности, в том числе в строительстве и смежных отраслях, начали занимать женщины.
Работе никак не могут мешать традиции женского образа жизни. Все зависит от семейного уклада и распределения ролей.
В семье будет лад, если мужчина понимает, что его жена отдает много энергии своему делу, если он гордится ею и всячески помогает.
Кроме того, при современном развитии общества многие традиционно женские обязанности можно переложить на соответствующие службы и не тратить на домашнюю работу, покупку продуктов много времени.
А мое правило — надо просто меньше спать! Я встаю ежедневно в шесть утра, делаю мужу завтрак — и в восемь я уже на заводе. Когда весь день впереди, можно все успеть.

Алина Плетцер, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:

– Я работаю в строительной отрасли пятнадцать лет и за это время встречала многих талантливых женщин-руководителей – от прорабов и начальников строительства до генеральных директоров и председателей советов директоров. Как, впрочем, и многих талантливых мужчин тоже.
Хотя, конечно же, мужчин именно в строительной сфере больше. Примером тому даже органы исполнительной власти. Женщин среди руководителей отраслевых комитетов на моей памяти нет, только первые заместители и руководители подведомственных учреждений, например, О. В. Таратынова в КГИОП, И. В. Бурыгина в Главгосэкспертизе, И. В. Косова в ЦГЭ. Они являются высокопрофессиональными специалистами и успешно справляются со сложной, многоуровневой и ответственной работой. Мне кажется, что женский взгляд на вопросы строительства, заслуги и умения женщин в решении управленческих вопросов могли бы положительно отразиться на развитии строительной отрасли.
Но успешность руководителя в строительстве зависит не от пола, а только от характера человека, его личных качеств и компетентности. Женский подход отличается выносливостью и тщательностью, мужской – решительностью и ответственностью. А остальное определяется образованием, профессионализмом, опытом и увлеченностью работой. Мне кажется, что наиболее эффективно работает смешанная команда коллег и партнеров, когда никто не делит работу и ответственность на мужскую и женскую. И только тогда достигается наилучший результат деятельности. Всегда проще и эффективнее работать с теми людьми, которые хотят работать!
Сама я в старших классах школы мечтала работать в гостиничном бизнесе. Но не просто прийти в готовый отель, а самой его построить. Так я оказалась в СПбГАСУ – и теперь уже строительную отрасль ни на что не променяю. Эту работу я выбрала сама – и она мне нравится. Я еще не всего достигла и не сделала для города и градостроительной отрасли региона всё, что могу. Поэтому продолжаю развиваться и в сотрудничестве с коллегами-мужчинами строить наш прекрасный город.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens:

– Сомнения со стороны сильного пола до сих пор сопровождают женщину, ведущую сложные строительные, производственные, высокотехнологичные проекты. Строительная отрасль, девелопмент – царство мужчин, направление, где традиционно мало женщин.
Я строю город с нуля, один из самых современных и масштабных проектов не только в России, но и в Европе, воплощаю в жизнь новые стандарты качества жизни, меняя градостроительные реалии, разрушая стереотипы. История показывает, что все зависит от личности, от силы характера, от несгибаемой воли, от уверенности в себе, от надежной команды и сильных партнеров, вне зависимости от того, мужчина ты или женщина. В бизнесе подбирают партнеров не по половому признаку, смотрят на деловую репутацию, профессионализм, компетенции, успешность, мы оцениваем потенциал партнера, уровень его амбиций.
Я считаю, что в традиционном «женском» подходе есть здравое зерно. Природой в женщинах заложено стремление сохранить очаг и оберегать родных. От поколения к поколению женщины передают навыки управления бюджетом семьи, выверенного распределения средств, эффективного обращения с финансами. Женщины выстраивают последовательность глобальных семейных планов. Имея эти навыки, несложно понять, как применять их в бизнесе. В итоге мы автоматически транслируем их на управление бизнес-процессом и расчет рисков.
В сфере строительства и недвижимости я работаю больше пятнадцати лет и покидать это направление не планирую. Сейчас у проекта Gatchina Gardens новый этап – мы приступили к строительству, в полном объеме получены разрешительная и градостроительная документация, инженерные мощности, проектное финансирование, аккредитация, выстроен конструктивный диалог с партнерами – ПАО Сбербанк, «Газпром профсоюз», «Ростелеком» и др. Впереди – продажи, ввод в эксплуатацию, управление городом-курортом и реализация новых бизнес-портфелей на базе инвестиционной платформы Gatchina Gardens.

Алла Эккерман, генеральный директор ГУП «ГУИОН»:

— Не думаю, что нужно далеко идти за доказательствами успешности женщин в строительной отрасли. Для меня яркий пример в данном случае — профессиональная деятельность топ-менеджеров таких строительных организаций, как Bonava, «Ленстройтрест», YIT и «Мегалит», где женщины занимают ключевые посты в компании и справляются со своими обязанностями более чем достойно.
Поэтому я не вижу смысла ставить профессиональную пригодность человека в зависимость от гендерной принадлежности. Лично для меня главное — это квалификация сотрудника, а какого он пола при этом — уже не столь важно. Соответственно, мне совершенно все равно, с кем работать в повседневной практике — с мужчинами или с женщинами. Не вижу принципиальной разницы. Главное — это способности человека и то, как он ими распоряжается.
На мой взгляд, при грамотной постановке дела работа, в частности, и в такой отрасли, как строительство, не будет мешать самореализации людей в других сферах, в том числе и в семейной жизни. Мне нравится, когда мои сотрудники приходят на предприятие с желанием хорошо и продуктивно поработать. Но при этом я искренне радуюсь, когда они с еще большим удовольствием уходят с работы — к семьям, мужьям и детям, близким людям, любимым питомцам, к уюту и теплу домашнего очага. На мой взгляд, наличие у сотрудника богатой личной жизни за пределами офиса не мешает, а наоборот — помогает в работе.
В ГУП «ГУИОН» я работаю девятый год, из них почти уже пять лет — в качестве руководителя. Данная сфера деятельности по-прежнему остается для меня интересной, востребованной рынком и перспективной в плане дальнейшего личностного развития.

Оксана Лалаянц, первый заместитель генерального директора компании Formula City:

– В нашей компании, несмотря на то, что мы занимаемся девелопментом и строительством, около 30% сотрудников – женщины. Кроме этого, многие женские рабочие места в нашей компании находятся не в бэк-офисах, а на проектах. Представительницы прекрасного пола в Formula City успешно управляют сметным и тендерным направлением. Также с участием женщин в нашей компании успешно реализуются проекты в сфере наружных инженерных систем. Все наши сотрудники – как женщины, так и мужчины – достаточно глубоко погружены во все процессы компании независимо от пола и возраста.

Поэтому я считаю, что в строительной сфере любой человек может трудиться успешно. Однако, на мой взгляд, особенность женского подхода к работе заключается в том, что женщина более способна работать в формате многозадачности. Женщина исторически была хранительницей домашнего очага и справлялась со многими работами, успевая везде одновременно. В целом я не вижу кардинальной разницы в гендерном подходе к работе. Кстати, женщина-руководитель может быстрее принимать жесткие волевые решения. При этом мне одинаково комфортно работать как с мужчинами, так и с женщинами. У каждого пола есть свои сильные и слабые стороны. Так, например, у мужчин довольно успешный быстрый способ принятия решений. А у женщин, в свою очередь, интересный подход с эмоциональным интеллектом. Я уверена, что женщина может и должна быть одинаково успешной как дома, так и на работе. У меня самой двое детей, сын и дочь, и я стараюсь быть для них обоих примером, идти в ногу со временем, уделять время, внимание семье и работе, сохраняя баланс. Только так, в балансе и гармонии, возможно добиться успеха!

В строительную отрасль я пришла из другой области. Пришла потому, что здесь работают успешные люди, которые научились быстро трансформироваться в постоянно меняющихся условиях рынка. Теперь я не планирую менять сферу деятельности. Мне очень нравится то, чем я занимаюсь, я практически влюблена в строительство, особенно в девелопмент. В Formula City мы опираемся на мировые тренды, созидаем и делаем жизнь горожан более комфортной. Это очень важно. Но самое главное, чтобы горели глаза от увлеченности и интереса к тому, чем ты занимаешься. Именно так происходит у меня лично и в нашей команде единомышленников. И тогда все получится!

Ирина Толдова, заместитель директора «Союзпетростроя»:

– Действительно, стройка – нетипичная сфера для женщины. И наверно, редко кто из нас с детства мечтает о карьере строителя. Но истории известных женщин-архитекторов с XVI века наглядно доказывают: если уж судьба заставит выполнять «мужскую» роль, женщина сделает это хорошо. Если говорить про конкретные имена, назову, пожалуй, японскую женщину-архитектора, лауреата Притцкеровской премии 2010 года, – это Кадзуё Сэдзима. Как истинная женщина, она большое внимание уделяет тому, о чем часто забывают мужчины – как люди будут себя ощущать в здании, насколько им будет комфортно. Наверное, поэтому ее проекты так популярны во всем мире.

Вообще, женский характер, по-моему, более гибок и вынослив. Плюс женщина чаще всего бывает готова уступить «первые роли» мужчине, что может мешать именно «карьере», но не работе как таковой. Отмечу, что компании «Союзпетростроя» по большей части возглавляют мужчины, так что в повседневной практике я работаю в основном с ними. Жаловаться на это не приходится – у меня, как мне кажется, неплохо получается находить с ними общий язык.

По-моему, самое сложное для женщины, любящей свою работу, – не забросить семью. Лично у меня работа отнимает львиную долю времени и сил, что значительно сокращает мое участие в домашних делах. Но сыновья уже выросли и требуют гораздо меньше внимания, чем хотелось бы мне. При этом все мои мужчины могут при необходимости полностью заменить меня по хозяйству, хотя и не очень любят это делать. А бывает, я их привлекаю помогать мне и в работе – разве они могут отказаться?

Если бы в юности мне сказали, что моя любимая работа будет связана со строительством, я бы не поверила. Мое первое образование – педагогическое. Более чем десятилетний стаж в сфере образования дал мне большой опыт организаторской работы, научил общению с людьми, работе с документами. Все это нужно и в моей сегодняшней работе. В строительную сферу, откровенно говоря, я пришла неохотно – по настоянию друзей. Но теперь мне сложно даже представить себя на другом месте.

В «Союзпетрострое» я уже двенадцать с половиной лет – ровно половину его жизни, – и некоммерческий характер его деятельности, его идея, задуманная и воплощенная Львом Моисеевичем Капланом, полностью мне созвучны.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

Выпуск распространяется
В АГЕНТСТВАХ НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ДРУГИХ ГОРОДОВ РОССИИ

9 марта 2020 года

Фото: https://72pd.ru/

Досрочный ввод – продукт оптимизации

Главное условие досрочной сдачи объекта – хорошо организованный процесс строительства. Подробнее на стр. 3.

Каменка: с прицелом на будущее

2

Локация Каменка в Приморском районе, получившая название по одноименной небольшой речке, стала в последнее время одной из наиболее бурно развивающихся территорий массового жилищного строительства в Санкт-Петербурге.

Читайте в следующем номере «ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ» от 16 марта:

- Тренды: Квартиры в доме по разным ценам
- Локация: Станция метро «Черная речка»
- Юридические вопросы

Возьмите выпуск в ближайшем агентстве недвижимости в городах:

- ✓ Санкт-Петербург
- ✓ Краснодар
- ✓ Геленджик
- ✓ Североморск
- ✓ Петрозаводск
- ✓ Тверь
- ✓ Архангельск
- ✓ Ставрополь
- ✓ Тюмень
- ✓ Череповец

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Проект, которому нет равных!*

ГОТОВАЯ
3-К. КВАРТИРА
БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА**
ЭТО РЕАЛЬНО!

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

25 лет на рынке

Застройщик ООО «Отделстрой». Объект находится по адресу: Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», ул. Областная, д. 3. Предложение не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 ГК РФ. *ЖК «Новый Оккервиль» признан лучшим проектом комплексного освоения территории в конкурсе «Каисса-2016». **Предложение распространяется на 3-комнатные квартиры в IV очереди ЖК «Новый Оккервиль» (лот №10, введен в эксплуатацию 20.06.2018 г.) для клиентов, которые используют средства от продажи имеющейся квартиры в Санкт-Петербурге в зачет новой. Приобретаемая квартира бронируется без первоначального взноса на 60 дней. Сделки по продаже прежней квартиры и покупке новой проводятся в один день. Средства от продажи прежней квартиры будут зачтены в счет оплаты новой. Подробные условия по тел.: (812) 670-01-01. Предложение действительно до 29.02.2020 г.

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

РЕКЛАМА

ЖК «FoRest Аквилон»

Застройщик – СИХ «Аквилон Инвест»
Ввод в эксплуатацию I очереди – II квартал 2022 года

ЖК «Полис на Комендантском»

Застройщик – «Полис Групп»
Ввод в эксплуатацию III очереди – IV квартал 2020 года

Каменка: с прицелом на будущее

Михаил Добрецов / Локация Каменка в Приморском районе, получившая название по одноименной небольшой речке, стала в последнее время одной из наиболее бурно развивающихся территорий массового жилищного строительства в Санкт-Петербурге. Близость к крупным транспортным магистралям и новому деловому кварталу, а также благоприятная экологическая обстановка делают ее весьма популярной среди покупателей и, как следствие, – у застройщиков, которые всегда внимательно следят, куда идет спрос.

Приморский район, еще три десятка лет назад считавшийся дальней северо-западной окраиной года, в последнее время превратился в зону бурной девелоперской активности. «Уже несколько лет он является одним из явных лидеров по объему реализации нового жилья, его доля составляет порядка 15–20% от общего спроса в Северной столице», – рассказывает **директор по маркетингу и рекламе строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» Надежда Зотова**.

Факторы популярности

Эксперты выделяют три основных фактора, стимулирующих активное развитие Каменки. Причем, по их мнению, в перспективе ее привлекательность может вырасти еще сильнее, поэтому многие расценивают покупку жилья в локации как инвестицию в будущее.

«Каменка стала новым модным кварталом, где активно строятся дороги, появляются торговые центры, разбиваются скверы и парки, планируются новые станции метрополитена. Здесь строятся разные проекты, и покупатель фактически может выбрать жилье на любой вкус», – отмечает **директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп» Ольга Ульянова**.

Первый фактор – наличие уже функционирующих стратегических транспортных магистралей, в первую очередь КАД и ЗСД. Через них несложно добраться до любой точки города, при этом минуя хронические пробки, характерные для внутренних районов города. Связь с северными районами города формируют Парашютная улица, а также Комендантский и Шуваловский проспекты, которые продолжают строиться.

«Локация очень удобна транспортной доступностью, которая обеспечивается большим количеством выездных трасс», – констатирует Ольга Ульянова. «Удобный доступ к выездам на КАД и ЗСД позволяет разгрузить внутренние транспортные магистрали», – добавляет Надежда Зотова.

Надо признать, что с общественным транспортом, точнее, с важнейшей его частью – метрополитеном, в локации дела пока обстоят не блестяще – и до ближайшей станции метро «Комендантский проспект» нужно добираться общественным транспортом. Но это – дело поправимое. В перспективе планируется возведение в непосредственной близости от локации ряда станций фиолетовой ветки (рабочие названия «Каменка», «Магистраль № 31») и зеленой ветки («Парашютная»), а также пересадочной с одной на другую («Шуваловский проспект» – «Планерная»). «Станции метро в непосредственной близости от новых проектов сразу повысят локацию в цене», – уверена Ольга Ульянова.

> **Перспективы локации таковы, что многие расценивают покупку жилья в Каменке как инвестицию в будущее**

Второй ключевой фактор – экологический, он характерен в целом для всего Приморского района. В непосредственной близости от Каменки – Юнтоловский лесопарк, Изотовский сквер, а ведь есть еще Удельный парк, парк 300-летия Петербурга, Новоорловский лесопарк, Юнтоловский заказник и множество других зеленых зон, не говоря уже о находящихся неподалеку лесах Курортного района и Ленобласти.

«Из минусов можно назвать расположенный неподалеку мусорный полигон «Новоселки», но город уже закрыл его на ввоз и запустил проект рекультивации», – подчеркивает **директор управления стратегического маркетинга Группы RBI Вера Серёжина**.

Третий фактор пока не столь очевиден, но многие эксперты именно с ним связывают серьезные перспективы развития локации. Речь идет о новом деловом

мнение

Надежда Зотова, директор по маркетингу и рекламе СИХ «Аквилон Инвест»:

– Мы возводим в Каменке ЖК комфорт-класса «FoRest Аквилон». Пять корпусов переменной этажности от 9 до 13 этажей возведут вблизи Юнтоловского заповедника. Комплекс рассчитан на 2162 квартиры общей площадью 72 тыс. кв. м. На выбор представлены студии, одно-, двух, трех- и четырехкомнатные квартиры, в том числе «европланировки». Они будут передаваться дольщикам с предчистовой отделкой whitebox, есть возможность заказать чистовую отделку в трех стилях. Корпуса будут оснащены подземными паркингами, индивидуальными кладовыми («сити-боксы») и колясочными. Особая гордость проекта – собственный экопарк по проекту агентства ландшафтного дизайна «Нескучный сад». Концепция благоустройства продолжает идею симбиоза природы и современного жилого квартала. Практически треть территории будет озеленена: в экопарке высадят цветники, кустарники, взрослые деревья. Уникальность ландшафту придадут композиции из валунов, живые изгороди, арт-объекты в виде деревьев со скворечниками. Для активного отдыха жителей будут оборудованы площадки для игр детей разных возрастов, чилаут-зоны с лежаками, спортивный остров, беседки добрососедства, шалаши для пряток, городские огороды.

Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп»:

– Мы реализуем в этой локации ЖК «Полис на Комендантском». Его основные преимущества – месторасположение, наполненность инфраструктурой, квартирография, цена. Объект возводится в Приморском районе Петербурга, неподалеку от станции метро «Комендантский проспект», рядом с Юнтоловским заказником. Из окон квартир на верхних этажах открываются виды на лесопарк и панораму города, в том числе «Лахта Центр». В составе комплекса – несколько жилых корпусов высотой от 17 до 24 этажей, с уютными дворами, и два отдельно стоящих многоуровневых паркинга на 2110 машино-мест. Для безопасности жильцов по периметру предусмотрено видеонаблюдение. На первых этажах расположены коммерческие помещения. В ЖК «Полис на Комендантском» все подчинено эко-идеям. Ландшафтное озеленение, выполненное по индивидуальному проекту, сделает внутреннее пространство двора максимально зеленым. Для прогулок и отдыха появится собственный экопарк со всесезонными деревьями. На территории комплекса созданы безопасный веревочный парк, экогородки для детей, выполненные по индивидуальному проекту, активити-зона для взрослых. В настоящее время в стадии строительства находятся III и IV очереди.

квартале Петербурга, который постепенно будет формироваться вокруг «Лахта Центра». «С ним во многом связывают перспективы развития Приморского района. По мнению участников рынка, вместе с полноценным запуском объекта возрастет престижность локации, что повлечет за собой бурное развитие инфраструктуры», – отмечает Надежда Зотова.

Инфраструктурный вопрос

На данный момент инфраструктуру в локации сложно называть очень развитой. Но это не удивительно, ведь район только застраивается. Объекты инфраструктуры – социальной, транспортной, коммерческой – в соответствии с новыми требованиями городских властей, появляются одновременно с жильем. Все проекты девелоперов включают в себя соответствующие опции. Несомненным плюсом при этом можно назвать то, что строящиеся соцобъекты будут современными, отвечающими последним требованиям нормативов в этой сфере.

«Ежегодно социальная и коммерческая инфраструктура в районе пополняется за счет нового строительства», – говорит Ольга Ульянова. «Здесь работают одновременно несколько крупных застройщиков, они принимают активное участие не только в создании социнфраструктуры, но и в строительстве дорожной сети, в благоустройстве территорий, в появлении общественных пространств. Таким образом, к моменту завершения проектов здесь будет сформирован современный городской квартал, обеспеченный всем необходимым для комфортной жизни», – добавляет Надежда Зотова.

Пока же можно воспользоваться обильной инфраструктурой близлежащих уже сформировавшихся кварталов Приморского района. «Вдоль Комендантского проспекта на участке от Каменки до станции метро есть большой выбор торговых и развлекательных центров на любой вкус. В самом районе Каменки – такие гипермаркеты, как “Лента” и “Леруа Мерлен”», – рассказывает Вера Серёжина.

Рай для девелоперов

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в течение нескольких последних лет Каменка является самой востребованной локацией среди покупателей квартир в Петербурге: по итогам 2019 года, на нее пришлось 14% всего проданного на первичном рынке жилья. «Локация привлекательна для покупателей всех возрастных категорий. Покупкой жилья здесь интересуются как молодые люди и семейные пары, так и семьи с детьми и пенсионеры», – подчеркивает Ольга Ульянова.

Неудивительно поэтому, что в локации активно работают ведущие застройщики Петербурга, такие как Setl Group, ГК «Полис Групп», холдинг РСТИ («РосСтройИнвест»), ГК «Арсенал-Недвижимость», Группа RBI, СИХ «Аквилон Инвест», «Лидер Групп» и др. «Сейчас в Каменке строится 13 жилых комплексов: все относятся к классу «масс-маркет». Большинство из них возводят крупные девелоперы», – констатирует **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

По ее словам, предложение в Каменке сопоставимо со спросом: его доля – 13% от петербургского рынка. По сравнению с концом 2018 года объем строящегося жилья здесь вырос более чем на 40%. «Средняя цена квадратного метра – 118 тыс. за 1 кв. м, что соответствует среднему показателю по классу «масс-маркет» в Петербурге», – говорит эксперт.

По словам Ольги Трошевой, локация осваивается высокими темпами. «К ее рыночным плюсам можно отнести большой выбор квартир от ведущих застройщиков, регулярное пополнение ассортимента квартир», – заключает она.

Досрочный ввод – продукт оптимизации

Елена Зубова / Срыв сроков строительства абсолютно всех жилых домов – миф, спровоцированный появлением обманутых дольщиков. Есть застройщики, которые сдают дома не только в срок, но и раньше обещанного. Главное условие досрочной сдачи объекта – хорошо организованный процесс строительства.

Фото: Никита Крючков

По подсчетам консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», лишь 5% застройщиков Петербурга и Ленобласти досрочно вводили ЖК в эксплуатацию в 2019 году. Поскольку девелоперы руководствуются в первую очередь экономической целесообразностью, не исключено, что с массовым переходом жилищного строительства на проектное финансирование число таких объектов подрастет.

Очевидные поводы

Заключая договоры долевого участия, застройщики, как правило, добавляли месяц-другой к плановому сроку передачи ключей дольщикам. Это время для маневра. Поэтому, если работы идут в графике, объект готов к передаче дольщикам на те самые один-два месяца раньше. «Изначально с запасом взятый срок строительства помогает избежать просрочек по вводу. Это – возможный сценарий, хотя в большинстве случаев застройщик в нем не заинтересован, так как более поздний срок сдачи снижает привлекательность объекта для покупателей», – поясняет **директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев**.

Директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп» Ольга Ульянова считает важными грамотно выстроенный строительный процесс, грамотное взаимодействие с надзорными органами и соблюдение регламентов. Это позволяет приблизить сдачу на полгода, уточняют в ЦДС.

Кроме того, сократить сроки строительства позволяют новые информационные системы, рассказывает **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**. «BIM-технологии позволяют получить гораздо более качественную рабочую документацию и сократить сроки ее доставки на строительную площадку. В готовом проекте это уменьшает количество правок и изменений. Система ASIC используется для внутреннего контроля. Она позволяет генерировать графики производства работ, автоматизировать всю отчетность по этапам строительства и т. д.», – поясняет она.

Вице-президент подразделения «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ» в Санкт-Петербурге Владимир Шабанов добавляет: «Единого рецепта нет – необходим ряд условий. В частности, не должно быть никаких сюрпризов со стороны монополистов, контролирующих надзорных органов, каких-либо осложнений с окружением, если объект создается в сложившейся застройке».

И экономия, и качество

Для застройщика, кроме репутации, есть также экономическая выгода от досрочной сдачи. Это десятки миллионов рублей при сокращении строительного цикла на полгода, подсчитали специалисты «СПб Реновации».

Руководитель службы по работе с госорганами компании «СПб Реновация» Дмитрий Михалев указывает на снижение административных расходов – от фонда оплаты труда до аренды техники. По мнению **руководителя аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрия Ефремова**, существенная экономия возникает, когда у застройщика оптимизированы внутренние процедуры, все максимально технологично выстроено. «На рынке сейчас появляются решения, которые позволяют сократить сроки строительства, в частности, за счет использования готовых элементов. Это не самые бюджетные решения, но они могут дать преимущество за счет ускорения работ и оптимизации числа задействованных рабочих», – поясняет он.

По словам Владимира Шабанова, экономия формируется также за счет затрат на управление стройплощадкой. «Но если пытаться слишком сильно сократить сроки, можно получить обратную зависимость – не уменьшить, а напротив, увеличить себестоимость», – говорит он.

При этом экономия, как утверждают эксперты, никоим образом не ухудшает качество строительства. «Качество мало зависит от скорости строительства, если придерживаться технологий. Ускорение достигается за счет других инструментов», – объясняет Дмитрий Михалев. Ольга Ульянова добавляет, что застройщик не заинтересован тратить время и деньги на устранение недочетов. Тем более что это негативно сказывается на репутации.

В 2019 году только 5% застройщиков досрочно вводили ЖК

В эскроу-условиях

Переход рынка на новую схему финансирования, по оценке экспертов, повлияет на скорость строительства. «Чем быстрее будет построен дом, тем меньше денег за использование кредита заплатит застройщик», – подчеркивает **директор по маркетингу ЖК «Новоселье: городские кварталы» Алексей Муравьёв**. По мнению Дмитрия Ефремова, ускорение становится важным конкурентным преимуществом: «Благодаря этому можно предложить покупателям не только сокращенное время ожидания ключей, но и более привлекательные цены».

Владимир Шабанов указывает на взаимосвязь процесса с финансами: «Если мы продаем быстро, мы используем деньги под минимальный процент. А если продажи идут плохо, а мы пытаемся строить быстрее, то будем брать деньги у банка по максимальному проценту, то есть деньги, которых еще нет на счетах эскроу. И это создает обратную ситуацию: мы строим вроде бы быстро, но дороже, и зачем это нужно?».

Дмитрий Михалев резюмирует: «Пока нет достаточного опыта работы по новой системе, но какой бы ни была схема финансирования, ответственные застройщики всегда будут стремиться к досрочной сдаче объектов».

мнение

Мария Чёрная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

– Переход на новую схему финансирования сподвигнет застройщиков сокращать период строительства. Но это не всегда означает ускорение самих работ. К примеру, некоторые девелоперы могут разделять проект на более мелкие очереди, что позволит быстрее получать средства с эскроу-счетов.

Владимир Шабанов, вице-президент подразделения «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ» в Санкт-Петербурге:

– Самоцели просто строить быстро нет. Иначе можно просто взять денег в банке, построить за полгода дом и продавать его без эксроу. На мой взгляд, картина будет такова: если раньше строили три года, теперь будут пытаться построить за два. Но особо замечу: если строили за два года, не факт, что будут стремиться построить за год.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС:

– Досрочная сдача не отменяет контроль качества. Любой застройщик заинтересован в поддержании качества своего продукта и, наоборот, совершенно не заинтересован в его сознательном занижении: законодательство четко прописывает ответственность компании.