



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

События

Депутаты ЗакС поддержали проект объединенных зон охраны памятников. Одновременно девелоперам упростили работу в центре.

Девелоперов пустят в центр, стр. 3



Фото: Никита Крючков

Форум

Эксперты обсудили вопросы реализации задач и целевых показателей, заложенных в Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года.

Строительная отрасль: новые горизонты, стр. 4-5



Фото: пресс-служба НОСТРОИ

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: Никита Крючков



Вячеслав Захаров: «Служба госстройнадзора в Петербурге создавалась и работает по принципу "одного окна"»

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга отмечает 15-летие своей деятельности. Об истории ведомства, изменениях, произошедших в его работе, внедрении инноваций «Строительному Еженедельнику» рассказал руководитель Службы Вячеслав Захаров. (Подробнее на стр. 6) ➔

КВАРТАЛ НА БЕРЕГУ ЗАЛИВА

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ **3.010** МЛН РУБ.

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ / ЛЕНИНСКИЙ ПР. Застройщик ООО «Дудергофский проект», 03-214. Подробная информация и проектная декларация на сайте ognizaliva.ru

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ +7 812 611 05 50 ognizaliva.ru

РЕКЛАМА

КОРПОРАЦИЯ РУСЬ
ОСНОВАНА 1999

1999 20 ЛЕТ 2019

ЮБИЛЕЙ | СТР. 8

РЕКЛАМА



ЛСР Газобетон

- точность геометрии и прочность изделия
- экономия на отоплении дома
- подходит для всех видов строительства
- самый распространенный газобетон*

* По данным Национальной ассоциации производителей автоклавного газобетона



www.sm.lsr.ru



EcoTerm
Класс по прочности – B2,5
Плотность – D400
Морозостойкость – F100
Теплопроводность – 0.096 Вт/мС



+7 (812) 334 87 87

• пр. Народного Ополчения, д. 10 • ул. Репищева, д. 10, к. 1

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
Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44
Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

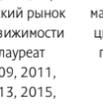
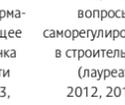
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221. Подписной индекс в СЗФО - 83723. Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Экспертиза», «Юбилей», «Технологии и материалы», 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 (специалы - по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж - 9000 экземпляров
Заказ № 136
Подписано в печать по графику 08.11.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 08.11.2019 в 17:00

 СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)	 ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)
 СТАНДАРТ КАЧЕСТВА Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)	 КАИССА Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)
 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 строительство (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)	 JOY Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)

Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Дмитрий Волков, замглавы Минстроя РФ:

«Требования к информационному моделированию должны быть минимальными и объективно достаточными».

Подробности на стр. 9

коротко

Законодательство

Понятия аварийного и ветхого жилья разделят

Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект о новых механизмах расселения аварийного жилья. Документ предполагает юридическое разделение понятий аварийного (непригодного для проживания и нуждающегося в скорейшем расселении) и ветхого (с износом более 70%, но еще пригодного для жизни) жилья. Первое войдет в программы переселения граждан, второе предполагается включить в трехлетние региональные подпрограммы капремонта, для того, чтобы обеспечить безопасную эксплуатацию жилфонда. Финансирование ремонта предполагается из средств граждан (взносы в фонд капремонта) при софинансировании из федерального и регионального бюджетов. «Сейчас мы приступаем к работе над законопроектом, подготовленным Минстроем. Он касается работы с ветхим жильем и связан с его появлением в законодательной сфере как категории. Будет понятно, как его определять, как с ним работать, двигаться ли в сторону его расселения. Программы ремон-

та призваны продлить его эксплуатацию до момента, когда оно будет признано аварийным», - заявил первый заместитель председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы РФ Сергей Паховов.

Экология

Уровень неплатежей компаний за вывоз мусора составляет 65-70%

Уровень неплатежей за вывоз мусора для юридических лиц составляет от 65% до 70%, рассказал Денис Буцаев, гендиректор компании «Российский экологический оператор», отвечающей за реализацию в России стартовавшей в начале 2019 года «мусорной» реформы. По его словам, уровень неплатежей со стороны населения - от 20% до 35%. В ситуации с платежами физлиц есть улучшения, отметил он, а «в отношении юридических лиц ничего не меняется». «И это нас серьезно беспокоит», - подчеркнул Денис Буцаев. - За полгода ситуация в некоторых регионах ухудшилась». Для того, чтобы решить проблему, нужно ужесточить ответственность

Цифра номера

1 млн

кв. м апартаментов находится сейчас в стадии строительства в Петербурге

Подробности на стр. 15

Долгострой

Застройщиков 1,7 тыс. домов в России признали банкротами

В России около 1,7 тыс. домов, застройщики которых признаны банкротами, сообщил вице-премьер РФ Виталий Мутко. «Кроме того, сегодня, по данным ЕИСЖС, есть проблемные дома, где шесть месяцев задержка со вводом, их уже более 3,5 тыс. Это серьезно, 250 тыс. семей в списке, в этих домах», - сказал он. Всего, по данным ЕИСЖС, сейчас в России насчитывается 3238 проблемных домов общей площадью 16,9 млн кв. м. Долгострой есть в 75 регионах из 85.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru



В «Строительном Еженедельнике» от 4 ноября 2019 года в заметке «На развитие железнодорожной инфраструктуры Петербурга нужно более 0,5 трлн рублей» неверно указана должность Кирилла Полякова, гендиректора Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти. Редакция приносит извинения.

Ленобласть отдала под жилье более 100 га

Ирина Карпова / Градсовет Ленобласти одобрил сразу три проекта планировки территории (ППТ). Общая площадь участков, предназначенных под жилую застройку, - 107,3 га.

Проекты получили одобрение не с первого раза: на прошлых заседаниях они были отправлены на доработку. По словам заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, пограничные с Петербургом районы динамично развиваются, но жители жалуются на нехватку социальной инфраструктуры. «Хочется, чтобы в новых проектах было учтено строительство не только жилых домов, но еще школ и детских садов. Застройщики должны учитывать ошибки предшественников», - подчеркнул он. Утверждены эскиз проекта планировки и проект межевания участка в дер. Порошкино Всеволожского района, хотя часть замечаний к проекту по-прежнему осталась - и они вновь касаются непродуманности въезда в квартал и выезда. Члены Градсовета едва не завернули ППТ, но утвердили с требованием учесть замечания,

Дер. Порошкино Всеволожского района
Участок - **23,88 га**
Площадь жилья - **143,1 тыс. кв. м**

Дер. Разметелево Всеволожского района
Участок - **71,1 га**
Площадь жилья - **47,8 тыс. кв. м**

Фёдоровское поселение Тосненского района
Участок - **12,29 га**
Площадь жилья - **210,3 тыс. кв. м**

поскольку у застройщика уже есть разрешение на строительство, а согласование конечного проекта потребует времени (и проектировщики успеют доработать проект). ППТ выполнило ООО «Градстрой-Проект» по заказу собственников земельных участков общей площадью 23,88 га. Земли относятся к зоне жилой многоэтажной

застройки, здесь планируется построить семь девятиэтажных многоквартирных домов с общей площадью квартир 143,1 тыс. кв. м, а также два детских сада, школу, два паркинга, торговоразвлекательный и спортивный центры. Утвержден, с напутствием добавить «цивилизованности», ППТ участка в Фёдоровском поселении

Тосненского района. Заказчиком выступает компания «Алькор», проектировщик - «МастерПлан». На участке площадью 71,1 га запланировано жилье в трех-четырёхэтажных домах с общей площадью квартир 210,3 тыс. кв. м. Кроме жилья, спроектированы два детсада, школа, несколько торговых центров, где разместятся также бассейн, кинозал, спортзал, библиотека, гостиница, учреждения общепита и объекты автосервиса. Предполагается организовать парковочные места на 2,3 тыс. автомобилей. Также с оговорками об устранении недочетов одобрен ППТ в дер. Разметелево Всеволожского района, выполненный ООО «Матвеев и К» по заказу Колтушской строительной компании. На участке площадью 12,29 га запланировано строительство среднеэтажных домов площадью 47,8 тыс. кв. м. Помимо жилья, в составе проекта - детсад, реконструкция школы, наземные автостоянки почти на 800 автомобилей. Другие инфраструктурные объекты предполагается разместить во встроенных помещениях.

Девелоперов пустят в центр

Ирина Цветкова / Депутаты ЗакС Петербурга поддержали подготовленный КГИОП проект объединенных зон охраны памятников.

Однако при обсуждении документа выяснилось, что в нем содержится «лазейка» для компании «СПб Реновация» на Нарвскую заставу, а девелоперам готовят подарок в виде облегчения условий работы в историческом центре.

Сохранили наследие

Проект объединенных зон охраны объектов наследия, или корректировку в 820-й городской закон, депутаты ЗакСа рассмотрели на заседании рабочей группы по сохранению исторического центра. Документ планировали утвердить единогласно, но в последний момент в него внесли изменения, которые вызвали вопросы у депутатов и градозащитников. Как рассказал **замглавы КГИОП Алексей Михайлов**, в проекте предусмотрено появление свыше 100 новых зон охраны. Это, например, расширение охранной территории для усадьбы «Марьяна гора» в Зеленогорске. Введут в городе и не существовавшие ранее зоны регулирования за-

стройки в Невском и Выборгском районах, в пос. Александровский Курортного района. Также в проекте предусмотрена легализация части надписей-вывесок на фасадах зданий, таких, например, как названия гостиниц «Англетер», «Октябрьская» и т. д. По словам Алексея Михайлова, действующий в настоящее время запрет на такие конструкции оказался не до конца продуманным. Появилось в проекте и новое понятие «смежного уличного фронта», что даст возможность за-



Предусмотрено появление свыше 100 новых зон охраны объектов культурного наследия

объекты исторической среды и композицию уличного фронта застройки. В работе над проектом специалисты решили отказаться от создания в городе некоего списка «неценных» исторических зданий, которые ранее допускались к сносу. Однако обратной стороной медали такого решения стал отказ от перечня примерно из 100 домов-памятников, где предполагалось взять под защиту

интерьеры на территории общего пользования (витражи, лестницы и т. д.).

Вспомнили реновацию

Вопрос о поправках для компании «СПб Реновация» по кварталу Нарвская застава, продлевающих возможность сноса здесь советских зданий для инвестора программы развития застроенных территорий, **глава Комиссии ЗакС по городскому хозяйству Сергей Никешин** предложил поставить на отдельное

голосование. Он пояснил, что поправка была включена в проект по просьбе Комитета по строительству. Напомним, что «СПб Реновация» выиграла на торгах право освоения 20 кварталов в 2009 году. В 2014 году в 820-й городской закон были внесены корректировки, позволяющие инвестору снести дома на Нарвской заставе в срок до 1 января 2016 года, затем его продлили до 1 ян-

варя 2019-го. В начале этого года КИО и «СПб Реновация» после долгих судебных разбирательств заключили мировое соглашение по всем 20 кварталам о продлении программы еще на 10 лет – до 2029 года. Как пояснил Алексей Михайлов, исходя из этого и была разработана поправка в 820-й закон, предоставляющая возможность пролонгировать инвестору право на снос. **Начальник управления сопровождения и контроля строительных проектов Комитета по строительству Сергей Сокрытин** сообщил, что всего на Нарвской заставе на снос хотя бы отправить 167 домов. Из них 5 демонтируют на начальном этапе с одновременным возведением 4 новых домов на 50 тыс. «квадратов». Он подчеркнул, что если и в этот раз «СПб Реновация» сорвет сроки, то договор можно будет расторгнуть досрочно. Такие доводы не устроили **замглавы совета Петербургского отделения ВООПИиК Александра Кононова**, заявившего, что «из города-сада Нарвскую заставу превратят в очередное Купчино». Он предложил реконструировать дома под элитные таун-хаусы с сохранением существующих параметров по высоте. В итоге депутаты приняли решение предоставить отсрочку инвестору только до 1 января 2023 года.



Фото: Никита Крыжов

Как пояснили в пресс-службе компании «СПб Реновация», для запуска программы в квартале необходимо создание стартового «пятна» для строительства первых домов под расселение жителей. «В данный момент на нем расположены дома, которые признаны аварийными. Их расселением в соответствии с законом занимается город. После их сноса компания сможет приступить к строительству и расселению в рамках программы. Дома, о которых шла речь на заседании комиссии, относятся к следующим очередям строительства», – сообщили там.

«Упростили» центр

Как рассказал Александр Кононов, на общественных слушаниях девелоперы подали еще одну любопытную поправку. Так, СПО А «Объединение строителей СПб» предложила избавить девелоперов, работающих с реконструкцией исторических домов

в центре, от необходимости соблюдать действующие нормативы по обеспеченности местами в детсадах и школах. Такие объекты в центральных районах возводить попросту негде, а из-за этого тормозится старт новых проектов. Большинство девелоперов в итоге предпочитает приспособлять дома под офисы, что грозит в перспективе появлением целых кварталов, где нет жилья. Александр Кононов подчеркнул также, что ранее в 820-м законе были отменены требования для девелоперов по паркингам и нормам озеленения при работе в центре. «Оговорюсь особо, речь идет именно о реконструкции объектов, а не их сносе. При новом строительстве положек не будет», – добавил он. Против такой корректировки у депутатов и градозащитников возражений не нашлось. Основная часть корректировок по проекту должна вступить в силу с 1 января 2021 года, ряд изменений начнет действовать с июля 2021 года.

Санкт-Петербург
Park Inn Прибалтийская

16+

XVII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК

АРХИТЕКТУРА. ИНЖЕНЕРИЯ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ. ЭКОЛОГИЯ

21 НОЯБРЯ 2019

ОРГАНИЗАТОРЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС <http://www.energoeffekt21.ru>

БЭСКИТ

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

МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

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

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства

26 лет экспертной деятельности

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



Строительная отрасль: новые горизонты

Михаил Добрецов / На прошлой неделе в Москве состоялся Всероссийский форум «Строительная отрасль. Горизонт 2030». Собравшиеся эксперты обсудили вопросы реализации задач и целевых показателей, заложенных в Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года, внесенной Минстроем в Правительство РФ. ➔

Замглавы Минстроя Дмитрий Волков, выступая на пленарном заседании, выделил ряд важнейших факторов, которые сегодня влияют на развитие отрасли. «Цели, которые поставлены нацпроектами, очень уплотнили время. Если раньше система позволяла действовать спокойно и размеренно (особенно в области государственных инвестиций), то требуемое повышение интенсивности работы сразу выявило все существующие проблемы. Они стали отчетливо видны всем участникам процесса – и финансистам, и экономистам, и строителям. Именно поэтому важнейшие изменения (например, в 44-ФЗ) инициированы Минфином РФ. Внедрение схемы проектного финансирования поменяло роли. Те люди, которые раньше были регуляторами и настаивали на максималь-

ном ужесточении правил, став теперь исполнителями, на собственном опыте убеждаются, что работать по этим правилам, как минимум, затруднительно. Появляется понимание, что систему нужно менять. Это очень хорошо, и для строительной отрасли в том числе. Сейчас она получает большое число новых союзников», – отметил он.

Кадры решают все

Дмитрий Волков обратил внимание на ряд принципиальных идей, вошедших в Стратегию. «Непосредственно в ходе работы над документом появилось четкое понимание, что основа развития строительной отрасли – это люди и их компетенции, профессионализм. Этот тезис лег

в основу Стратегии, и это очень важно», – подчеркнул он.

Подробно эту тему развил в своем докладе **президент НОСТРОЙ Антон Глушков**. «При разработке Стратегии практически во всех проектных командах эксперты ставили вопрос о необходимости повышения квалификации кадров на первое место. Именно от работы специалистов зависит качество объектов капитального строительства. Кроме того, подтверждение квалификации специалистов необходимо для всех видов объектов и для всех видов работ, а требования по квалификации должны предъявляться не только к сотрудникам подрядных и проектных организаций, но также и к сотрудникам застройщика, органов надзора и контроля», – подчеркнул он.

С серьезностью проблемы согласился и Дмитрий Волков. «Сегодня мы вынуждены констатировать, что попытки либерализовать рынок и создать мнимую конкуренцию привели к тому, что нормальные центры дополнительной подготовки кадров начали исчезать, зато развились организации, по сути, торгующие «корочками». И это даже не беда, это катастрофа, с которой мы намерены бороться вместе с НОСТРОЙ», – отметил он.

По мнению Антона Глушкова, институту саморегулирования нужны дополнительные инструменты повышения качества строительства. Он озвучил предложения по внесению изменений в законодательство, а именно: внедрение обязательной независимой оценки квалификации специалиста для включения сведений о нем в Национальный реестр (НРС) вместо обязательного повышения квалификации, введение обязательной государственной аттестации специалиста в области архитектурно-строительного проектирования в должности ГИП, установление градации специалистов НРС по уровням и специализациям квалификации, отказ от требования к минимальной численности специалистов НРС в штате организации – члена СРО, а также указание на связь специалиста с членом СРО.

«Лоскутный» Градкодекс

Говоря о проблемных точках, Дмитрий Волков особое внимание обратил на необходимость обновления градостроительных регламентов. «Один из важнейших плюсов Стратегии – это проходящая через весь документ идея о необходимости «бесшовности» всех градостроительных процессов, какими бы они ни были длительными. Мы должны ликвидировать «лоскутность», поразившую градостроительное регулирование в целом и Градкодекс РФ в частности», – подчеркнул он.

Однако, давая базовый принцип, Стратегия, по его словам, пока не прорабатывает эту тему. «Между тем то, как градостроительный процесс сформулирован в Градкодексе, эффективно работать не может. Даже правильные и действительно необходимые положения, включенные в Кодекс, теряют смысл из-за перегруженности документа в целом частными вопросами, которым в рамочном, концептуальном документе просто не место», – отмечает замминистра.

«Градкодекс должен быть четким и понятным, а сегодня многие внесенные в Кодекс изменения нередко вступают в противоречие друг с другом. В итоге Минстрой РФ приходится постоянно выступать с разъяснениями норм Кодекса, без которых правильно прочитать его практически невозможно. Безусловно, это нужно менять», – соглашается с ним Антон Глушков.

По словам Дмитрия Волкова, дальнейшие корректировки документа, видимо, не имеют смысла – его нужно

мнение

Антон Глушков, президент НОСТРОЙ:

– У сложившейся системы обучения специалистов существует ряд серьезных недостатков. Само содержание программ обучения должно формироваться в рамках определенного диалога между заказчиком и учебным заведением. Вуз должен согласовать определенные моменты программы, но сейчас это происходит достаточно формально. Зачастую случайное юрлицо, занимающееся строительством и теоретически способное выступить в качестве работодателя, не глядя утверждает учебные программы подготовки инженеро-строителей.

НОСТРОЙ считает (и эту позицию поддерживает Минобрнауки РФ), что этот блок принятия решений необходимо поднять на уровень Минстроя РФ или НОСТРОЙ, чтобы структура знаний будущих специалистов, структура учебных программ были централизованными и согласованными.

Одним из решений проблемы с дополнительным образованием может стать создание единого информационного поля, в котором будут работать структуры, занимающиеся данной деятельностью. В частности, по единым стандартам должны работать центры оценки квалификации. Специалист должен иметь возможность пройти оценку квалификации в любом субъекте Федерации, но происходить это должно по единым стандартам, под единым контролем.

Не менее важный вопрос – подготовка рабочих кадров строительной отрасли. Этой теме нужно уделять особо пристальное внимание – или на горизонте 10 лет мы рискуем получить значительную нехватку рабочих специальностей, которые для реализации «Стратегии 2030» важны не меньше, чем кадры ИТР.



Дмитрий Волков, замглавы Минстроя РФ:

– В Стратегии недостаточно четко, как мне кажется, выделена мысль о необходимости перехода от конкуренции по цене к конкуренции по квалификации. Из этого тезиса следует очень много выводов, касающихся, в частности, законов 44-ФЗ и 283-ФЗ, регламентирующих сферу госзакупок.

Минстрой РФ убежден в правильности этого принципа, но не все органы власти нас в этом поддерживают. В связи с этим мне кажутся очень важными обсуждение этого вопроса профессиональным сообществом и выработка единой позиции по нему всей отрасли.

Также не доработан вопрос, связанный с техническим регулированием. У нас по-прежнему внутренне противоречивая система, в чем-то ориентированная на европейские подходы, а в чем-то опирающаяся на советский опыт. Не выстроена принципиальная логика подходов – и в результате мы постоянно путаемся в деталях. Выход один – создать единого регулятора (не разработчика – их может быть много, а именно регулятора), который сформирует общий, внутренне последовательный подход к нормированию. Сейчас таких регуляторов – чуть меньше десятка только на федеральном уровне, и, конечно, выработать общий подход им очень сложно.



составлять заново. «Это очень амбициозная задача, которая пока не поставлена, а существует на уровне идеи. Но она звучит все более настойчиво. Новый Кодекс должен быть лаконичнее, регулировать основополагающие вопросы и, конечно, быть "бесшовным"», – резюмирует Дмитрий Волков.

Антон Глушков добавляет, что есть еще одно соображение, которое заставляет радикально пересмотреть Градкодекс. Это так называемая «регуляторная гильотина», призванная упразднить к 2021 году действие избыточных нормативных актов.

Общими силами

Дмитрий Волков выделил огромную роль, которую сыграла строительная общественность в подготовке Стратегии. «Главный разработчик стратегии – это вы, – подчеркнул он, обращаясь к собравшимся. – И это очень хорошо. Когда такие документы формирует не Минстрой (осуществляющий только сопровождение), а сами строители, которые лучше кого бы то ни было знают проблемы отрасли, результат получается гораздо качественнее».

Антон Глушков отметил, что одна из задач экспертного сообщества состоит в том, чтобы сделать документ полезным – прежде всего непосредственно для самих специалистов отрасли. «Необходимо, чтобы строители захотели прочитать этот документ, чтобы он вызвал у них интерес. А для этого нужно сформировать нечто вроде тезисного «автореферата», который даст представление не только о Стратегии в целом, но и о ценности конкретных блоков, которые помогут развивать конкретный бизнес», – подчеркнул он.

Выступавшие эксперты отмечали важность дальнейшего активного участия отраслевого сообщества во внесении изменений в Стратегию и в реализации ее положений на практике. В ходе мозгового



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА НОСТРОЙ



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА НОСТРОЙ

штурма «Дорожная карта по реализации Стратегии развития строительной отрасли: расставляем приоритеты» **исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прыдеин** сформулировал основные принципы и алгоритм работы участников по внесению предложений в «дорожную карту» реализации Стратегии, для их исполнения в краткосрочной и долгосрочной перспективе. Этот механизм был предложен Советом и Аппаратом НОСТРОЙ для организации эффективной работы по сбору и учету максимального количества предложений профессионального сообщества и для их дальнейшей реализации.

И снова нацпроект

Не могли специалисты, собравшиеся на форум, обойти и вопрос достижения целей, поставленных нацпроектом. Виктор Прыдеин обозначил основные задачи, которые необходимо решить в сфере жилищного строительства. В частности, он остановился на обеспечении поддержки застройщиков, которые столкнулись со сложностями при переходе на проектное финансирование. По словам эксперта, необходимо разработать стандарт взаимодействия застройщиков и банков, создать

«горячую линию» для сбора информации о существующих проблемах застройщиков и проводить для них разъяснительные семинары по финансовой грамотности.

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз отметил остро стоящий вопрос финансового менеджмента в строительстве. «В настоящее время у нас имеется огромная потребность в людях с экономическим образованием в сфере строительства, которые могли бы говорить на одном языке с банками», – подчеркнул он.

На конференции «Отечественная строительная индустрия: на пути к высоким технологиям» Антон Мороз подробно коснулся того, какую роль развитие ИЖС способно сыграть в решении задач, поставленных нацпроектом.

По его мнению, для ликвидации «узких мест», препятствующих развитию цивилизованного рынка ИЖС, необходимо: комплексное освоение территории в целях развития ИЖС с использованием Стандарта ДОМ.РФ; актуализация документов территориального планирования; принятие региональных программ развития ИЖС; централизованное обеспечение участков инженерными сетями; разработка типовых проектов ИЖС повторного применения; применение го-

товых домокомплектов, произведенных фабричным способом; разработка доступного ипотечного продукта и др. Антон Мороз призвал также дополнить нацпроект «Жилье и городская среда» отдельной программой «Развитие индустриального домостроения и типового проектирования для ИЖС», рассмотреть изменение показателей нацпроекта, принять меры по развитию в регионах индустрии строительных материалов, рассмотреть вопрос о распространении опыта «дальневосточного гектара» в других регионах России при условии обеспечения участков транспортной и инженерной инфраструктурой за счет средств бюджетов и организаций-монополистов.

КСТАТИ

Организаторами форума выступили НОСТРОЙ, Комитет Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства, Российский союз строителей, НОПРИЗ, Российский союз промышленников и предпринимателей, Союз архитекторов России, Союз проектировщиков России, Национальное объединение предприятий строительной индустрии.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ХVII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

5 декабря 2019 года

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. ВО, 103)

Начало в 15:00
Регистрация с 14:00

Стратегические партнеры:
ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, НЕТРОСТРОЙ

Партнеры:
Группа Эталон, ЛСР, СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ, БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ

Генеральный информационный партнер: НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Стратегический информационный партнер: СТО

Участие бесплатное, предварительная регистрация обязательна:
ssoo_info@mail.ru
www.stroysoyuz.ru

16+ РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Уважаемый Вячеслав Павлович!

Поздравляем лично Вас и весь Ваш коллектив Службы государственного строительного надзора и экспертизы с юбилеем и надеемся на долгую совместную работу по строительству нашего любимого города!

С уважением,
коллектив объединения «Строительный трест»

РЕКЛАМА

Фото: Никита Креченов



Вячеслав Захаров: «Служба госстройнадзора в Петербурге создавалась и работает по принципу "одного окна"»

Михаил Кулыбин / Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга отмечает 15-летие своей деятельности. Об истории ведомства, изменениях, произошедших в его работе, внедрении инноваций «Строительному Еженедельнику» рассказал руководитель Службы Вячеслав Захаров. ➔

– Вячеслав Павлович, 15 лет в нашем быстро меняющемся мире – довольно большой срок. Расскажите, пожалуйста, вкратце об истории Службы.

– Служба госстройнадзора и экспертизы, действительно, была создана 15 лет назад. Но это не значит, что до 2004 года надзорных органов в строительной сфере не существовало. Еще до революции действовала специальная структура при управлении полиции. Надзорное ведомство всегда сохраняло свою основную функцию – контроль за строительством объектов с соблюдением принятых нормативов в строительной сфере.

В начале 2000-х годов этим занимался Государственный архитектурно-строительный надзор (ГАСН), под председательством которого в государственных комиссиях принимали завершенные объекты в эксплуатацию. Инспектор ГАСН мог в любой момент приехать на стройплощадку с проверкой документации, качества строительства, соблюдения норм и правил. Этот подход в определенной мере стимулировал строителей к добросовестной работе. При этом штрафные санкции были небольшими при возможности административного воздействия вплоть до приостановки строительства.

В 2004 году был принят Градостроительный кодекс Российской Федерации, положивший системную основу формированию современных взаимоотношений надзорных органов и застройщиков.

В этом же году решением Правительства Петербурга была создана Служба. Это первая в России государственная структура, в который был реализован комплексный подход к организации контрольно-надзорных мероприятий в сфере строительства. При обращении в Службу застройщик получал полный спектр государственных услуг: от заключения экспертизы по проектной документации до разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Иными словами, с появлением Службы в Петербурге начали воплощать в жизнь идею «одного окна» для бизнеса. Одним из идеологов этой реформы стал Александр Иванович Орт, первым возглавивший Службу госстройнадзора.

В 2007 году надзорная функция ведомства была расширена за счет пожарного, санитарно-эпидемиологического и экологического видов надзора. С 2009–2010 годов большие изменения в работу ведомства были привнесены законодательными новациями: приняты новый Генеральный план Петербурга, Правила землепользования и застройки, закон об охране объектов культурного наследия.

– Строители и сейчас регулярно жалуются на постоянные изменения «правил игры»...

– Что ж, вполне их понимаю, нам бы тоже хотелось, чтобы нововведения сопровождалась переходными периодами. Действительно, жилой объект строится 2-3 года. А если речь идет о крупномасштабных или технологически-сложных проектах, то это может быть и 5-6 лет, и даже более. И за это время требования могут поменяться многократно. В результате около 95–98% проектов подвергаются изменениям уже в ходе строительства.

Единственное, что могу сказать: застройщики и Служба находятся в одинаковой ситуации. Им приходится на ходу подстраиваться под новые требования, а нам – контролировать этот процесс. Причем часто сделать это очень непросто. Например, законодательное решение принято, а подзаконных актов, которые должны регламентировать процесс его выполнения, – не существует. Нужно и самим понять, что делать, и застройщикам разъяснить сложившуюся ситуацию. Но в основном мы говорим с ними на одном языке.

– В чем коренные отличия работы сегодняшней Службы от Госстройнадзора образца 2004 года?

– Одно из самых заметных изменений за 15 лет – это, наверное, обновление штата Службы более чем на 90%! В связи с корректировками федерального и регионального законодательства, появлением новых требований, новых полномочий наша система работы претерпела значительные изменения. Мы перешли на качественно иной уровень технического обеспечения нашей деятельности. Если

раньше инспектор вручную на бумаге формировал надзорное дело, то сегодня создано «мобильное место инспектора», наши специалисты выезжают на проверку с планшетом, имея доступ ко всей необходимой информации.

Все государственные услуги и административные процедуры Службы переведены в электронную форму. Влияние человеческого фактора, коррупционные риски сведены к минимуму. Работа с электронными документами обеспечивает полную прозрачность требований органов власти к застройщикам, не говоря уже о том, что исполнители могут приступить к заполнению формы заявления в любое время и в любом месте, где есть доступ к Интернету.

Сначала новый подход вызывал некоторое недовольство – причем как со стороны части наших сотрудников, так и со стороны представителей застройщиков. Новации всегда с определенным трудом внедряются в практику. Мы преодолели этот переходный период, и сегодня все освоили и по достоинству оценили преимущества новых технологий.

Наша Служба стала одним из первых органов Госстройнадзора в России, который полностью перешел на электронный документооборот. Сегодня уже на федеральном уровне приняты законодательные акты, обязывающие перевести работу надзорных органов в новый формат к сентябрю 2020 года. У нас это было сделано еще в прошлом году. Теперь мы ведем работу над совершенствованием созданной системы.

– Сейчас в строительной отрасли идут процессы по освоению новой степени цифровизации – переходу на использование BIM-технологий. Готов ли Госстройнадзор работать с ними?

– В сфере экспертизы мы подготовились к использованию цифрового моделирования, сформулировали требования к нему, обучили специалистов и установили необходимое программное обеспечение.

Однако, пока в наших реалиях широкое распространение BIM затруднено. Очевидно, что цифровая модель эффективна, если

использовать ее на всех этапах проектирования и непосредственно строительномонтажных работ.

– Что еще Вы отнесли бы к достижениям Госстройнадзора?

– Очень большая и важная работа была проведена по предотвращению самовольного строительства, прежде всего многоквартирных домов на землях, предусмотренных для индивидуальных жилых строений (ИЖС). Такие объекты начали появляться на рынке в начале 2000-х, и мошенники под видом участия в долевом строительстве продавали неосведомленным гражданам «долю в объекте».

В 2012 году Служба была наделена новыми полномочиями и начала подавать иски в суд с требованиями о сносе «самостроев». Для этого было усилено Юридическое управление, появились высококвалифицированные юристы, которые стали отстаивать в суде интересы Санкт-Петербурга и его жителей.

Для информирования граждан на нашем сайте размещен раздел «Осторожно, самострой!», в котором можно найти информацию о незаконно построенных, проблемных объектах.

– Расскажите, пожалуйста, об основных планах на будущее и задачах, которые стоят сегодня перед Службой.

– Процесс совершенствования – бесконечен. Деятельность Госстройнадзора регламентирована, поэтому работа инспекторов и специалистов Управления выдачи разрешений может стать еще более эффективной за счет оптимизации процессов. Кроме этого, немаловажную роль в этом играет повышение квалификации сотрудников. Ежегодно для каждого утверждается индивидуальный план профессионального развития.

Мы всегда чутко реагируем на замечания, которые получаем от застройщиков, вносим необходимые коррективы в нашу работу. Проводим мероприятия, в ходе которых разъясняем новации законодательства. В целом наша задача быть открытыми и компетентными, с чем мы пока успешно справляемся.

мнение

Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Госстройнадзор Петербурга и Центр государственной экспертизы играют важнейшую роль в развитии инвестиционно-строительного комплекса. Ежедневно им необходимо принимать ответственные и, в первую очередь, оптимальные решения, от которых зависит безопасность возводимых зданий для жизни и здоровья людей. Ведомствам удалось наладить открытый диалог с представителями строительных организаций. Сложный переходный период перевода госуслуг и административных процедур в электронный вид пройден. Теперь важно не сбавлять темпы цифровизации отрасли и продолжить внедрять IT-инновации, которые позволяют, с одной стороны, удешевить процесс производства, с другой – сделать его более прозрачным и контролируемым.

Геннадий Щербина, генеральный директор Группы «Эталон»:

– Коллектив Службы государственного строительного надзора и экспертизы всегда отличался профессионализмом. Коллеги идут в ногу со временем – ведомство активно внедряет цифровые технологии, осуществляет экспертизу BIM-моделей объектов строительства, что для нас как для пионеров применения BIM-технологий в России – особенно ценно.

Леонид Кулаков, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга:

– С момента создания Службы госстройнадзора пройден очень серьезный путь: сформирован коллектив единомышленников и профессионалов, существенно усилена работа со всеми ресурсоснабжающими организациями, ведет свою деятельность Совет экспертиз, плюс – работа Службы полностью переведена в электронный формат, что значительно сокращает сроки всех согласований. Главные задачи ведомства остаются неизменными – это контроль за безопасностью строительства объектов в Петербурге и соблюдение требований градостроительного законодательства. Безусловно, Госстройнадзор сегодня успешно с ними справляется.

Дмитрий Ходкевич, генеральный директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

– Работа Госстройнадзора построена должным образом. Нет никаких перегибов на местах или необоснованных требований к застройщику. А главное – есть диалог. Если есть на повестке вопрос, то не нужно лезть через бюрократические дебри учреждения, чтобы докопаться до истины. У нас крепкие и слаженные отношения, которые построены на взаимопонимании. Приятно работать с профессионалами.



Центру государственной экспертизы Санкт-Петербурга – 10 лет

В ноябре 2019 года петербургский Центр государственной экспертизы (СПб ГАУ «ЦГЭ») отмечает десятилетие со дня основания. В преддверии юбилея мы беседуем с руководителем учреждения Ириной Косовой. ➔

– **Ирина Владимировна, Вы возглавили ЦГЭ в июле этого года, но мы знаем, что ранее Вы трудились в экспертизе на разных позициях в течение семи лет. Прежде чем говорить об итогах работы центра за 10 лет, расскажите: какие изменения произошли в нем за последние месяцы?**

– Одним из наиболее важных нововведений стало изменение регламентов, устанавливающих и регулирующих требования к проведению госэкспертизы. Мы буквально по минутам прописали каждое действие, этапы процесса, с которыми в ежедневной работе сталкиваются эксперты и специалисты нашего учреждения. Это позволило упразднить лишние и дублирующие итерации, а беспричинно затянутые и сложные процедуры – сократить по времени и упростить.

– **Как эти нововведения отразились на заказчиках?**

– Это, конечно, нужно узнать у них, но мы надеемся, что они довольны. В новом регламенте мы предусмотрели жесткое фиксирование временных отрезков на каждую операцию: оформление договорных отношений, рассмотрение документации, выявление и устранение недостатков, подготовку заключения госэкспертизы. Теперь каждый процесс имеет строго выверенный временной промежуток и прозрачен для наших контрагентов. Так что срок прохождения экспертизы зависит теперь только от качества работы проектных организаций, представляющих интересы заказчика.

– **Как это будет осуществлено на практике?**

– Сегодня минимальный срок проведения экспертизы в нашем учреждении составляет 22 рабочих дня. Это существенно меньше срока, установленного законодательством (42 рабочих дня). Напомню, в 2009 году средний срок проведения экспертизы составлял 87 дней, а зачастую доходил до 120 рабочих дней.

Тем не менее, по многочисленным просьбам наших заявителей, мы вернули возможность продления этого срока на 20 рабочих дней, обеспечив возможность получения консультаций от экспертов по вопросам устранения недостатков, выявленных в ходе проведения экспертизы в рассматриваемой документации. Тем самым мы делаем всё для того, чтобы при обращении к нам заявитель получил положительное заключение.

Кроме того, сложившаяся устойчивая тенденция к снижению срока проведения госэкспертизы для объектов капитального строительства в целом – оказывает положительное влияние на общую продолжительность реализации инвестпроектов.

– **Сейчас большинство госуслуг переводится на электронные «рельсы». Проникла ли цифровизация в ваше учреждение?**

– ЦГЭ одним из первых в России начал оказывать услуги в электронном виде. Многочисленные очереди, занимаемые заявителями с 5 утра у входа в здание Центра в 2009 году, а также кабинеты и даже коридоры учреждения, заполненные томами проектной документации, уже в далеком прошлом.

В 2017 году все государственные экспертные организации были обязаны пе-



рейти на оказание услуг в электронной форме. Начиная с августа 2016 года в ЦГЭ был модернизирован программный комплекс, проведено около полусотни разъясняющих семинаров для представителей проектных и строительных компаний. Помимо этого, мы активно делились опытом с коллегами из других региональных экспертиз России.

Кроме того, во исполнение поручения городского правительства, ЦГЭ реализовал оказание услуги через Единую систему строительного комплекса Петербурга.

Переход на получение услуги в электронном виде был осуществлен для наших заявителей максимально безболезненно. Мы и сейчас открыты для консультаций по этим вопросам.



За 10 лет работы Центр государственной экспертизы сэкономил частным инвесторам более 64 млрд рублей

– **Что еще планируется сделать в этой области?**

– Задачи перед нами стоят масштабные. Довольно внушительный объем работ запланирован в части модернизации информационной системы – есть возможность роботизировать внутренние процессы ЦГЭ. Приведу пример. Раньше при назначении экспертной комиссии по делу экспертизы ежедневно созывалось совещание, участниками которого были начальники структурных подразделений управления госэкспертизы, а также технические специалисты отдела приема проектной документации. Это порядка 10 человек. Сегодня в информационной системе учреждения заведены «Карточки эксперта» по каждому из направлений экспертизы. Это позволило отменить совещания и проводить формирование группы экспертов силами одного технического специалиста. В дальнейшем, благодаря настройке системы, эта задача будет полностью автоматизирована.

– **А как обстоят дела с качеством выпускаемых заключений?**

– Наши заключения просто обязаны быть лучшими (по крайней мере, в нашем регионе), и мы постоянно работаем над этим. Несколько месяцев назад мы запустили внутренний процесс – программу «Развитие». Она включает в себя комплекс мер по улучшению качества заключений, разработку шаблонов и стандартов для разделов отрицательных заключений (обоснованности замечаний), а также положительных заключений в части полноты содержащихся в них сведений и их информативности.

– **Считаете ли Вы справедливым разделение требований к специалистам в государственной и негосударственной организациях?**

– С апреля 2012 года частные компании получили доступ на рынок экспертных услуг, а с ним и право выдавать заключения по большинству проектов и результатов инженерных изысканий в небюджетной сфере. Есть мнение, что это негативно сказалось на качестве экспертиз в целом.

Сегодня система аттестации, проводимая Минстроем России, разделяет требования к уровню знаний у экспертов государственных и негосударственных экспертиз.

Кандидаты в негосударственные эксперты сдают лишь тест, соискатели статуса «государственный эксперт», помимо тестов, проходят еще серьезный устный экзамен. Несмотря на сложность, подобный экзамен необходим. Он состоит из трех общих вопросов по градостроительному законодательству, трех – по направлению деятельности эксперта, а также практического задания по применению тех или иных норм и правил. Таким образом, государство само понуждает госэкспертизу быть лучше и оказывать экспертные услуги более высокого уровня.

– **Как сегодня обстоят дела в учреждении с развитием BIM?**

– Мы одними из первых в стране подключились к применению BIM в проектировании. Более того, мы являемся одной из немногих экспертиз в России, которая уже разработала требования к предоставляемым цифровым моделям, а также начала разработку набора тестов и правил для автоматической проверки цифровых моделей.

Сейчас проекты ряда объектов, планируемых к строительству Комитетом по строительству, разрабатываются с использованием BIM-технологий (с учетом требований ЦГЭ). 29 октября Центр принял на государственную экспертизу первый проект с цифровой информационной моделью.

Сотрудники ЦГЭ активно взаимодействуют с коллегами из московской экспертной организации и ФАУ «Главгосэкспертиза России», входят в экспертную группу при Минстрое России по вопросам BIM-технологий.

– **ЦГЭ оптимизирует процессы проведения экспертизы. Каков экономический эффект от этой работы?**

– Если оперировать цифрами, то за 10 лет наши специалисты рассмотрели более 7,5 тыс. комплектов документов, около 4 тыс. из них с бюджетным финансированием. В результате оценки сметной документации этих проектов мы сэкономили Петербургу более 136 млрд рублей.

– **А как учреждение взаимодействует с бизнесом?**

– Госэкспертиза – это живой механизм, который непрерывно развивается, мы движемся курсом регулярных улучшений. ЦГЭ на постоянной основе помимо государственной и негосударственной экспертизы проводит экспертную оценку проектной, сметной документации и результатов инженерных изысканий. Учитывая запросы проектного и строительного сообщества, мы изменили подход к оказанию этих услуг, пересмотрели сроки и стоимость, а также порядок представления документации (возможно представление бумажной версии).

По результатам рабочих встреч с заказчиками мы приняли решение об увеличении срока проведения оценки проектной и сметной документации с 30 до 60 и 120 дней, исключив ранее предусмотренную необходимость дополнительной платы за каждое продление на 20 дней.

За 10 лет работы ЦГЭ сэкономил частным инвесторам более 64 млрд рублей. Взаимодействие госэкспертизы и бизнеса важно на всех этапах строительства объектов. Наши эксперты не только проверяют соответствие проектов требованиям техрегламентов по безопасности и надежности, но и обеспечивают уверенность инвестора в рентабельности проекта и, соответственно, в целесообразности инвестиций.

ЦГЭ проводит публичный технологический и ценовой аудит крупных инвестиционных проектов.

– **Какое достижение ЦГЭ за 10 лет является самым важным, на Ваш взгляд?**

– Самая главная заслуга центра – сохранение коллектива профессионалов. И я говорю не только об экспертах; все наши сотрудники – это одна большая сплоченная команда. В настоящий момент численность работников ЦГЭ составляет 145 человек, 30% из них работают с момента основания учреждения.

10 лет – может, и небольшой срок; мы, конечно, еще довольно молодая организация, но именно молодости присущи динамичное развитие, гибкость и быстрота реакции на постоянно меняющуюся среду, восприимчивость к высоким технологиям. Поэтому в нашем случае молодость – это, скорее, достоинство.

Дмитрий Майоров: «Уровень компетенций позволяет нам быть лидером»

Лев Касов / Корпорация «Русь» отмечает 20-летие своей работы на рынке. Об истории компании, путях и перспективах ее развития «Строительному Еженедельнику» рассказал член совета директоров корпорации Дмитрий Майоров. ➔

– **Дмитрий Дмитриевич, расскажите, пожалуйста, немного об истории корпорации «Русь».**

– В 1999 году Владимир Петрович Васильев основал компанию с названием «Русь», строившую деревянные рубленые дома. Тогда никто не мог себе и представить, что объем деятельности разрастется до масштабов корпорации. С названием «Строительная компания РУСЬ» организация проработала 18 лет, а в 2017 году, пройдя ребрендинг, стала корпорацией «Русь» – просто потому, что такое название больше соответствует сегодняшнему размаху ее деятельности. Работа началась в прямом смысле «с нуля», Владимир Петрович рубил дома сам. Вообще, можно сказать, что он, как говорят американцы, self-made man («человек, который сам себя сделал»). В 2000 году была открыта собственная пилюрама.

Строительство деревянных домов по сей день остается одним из направлений деятельности холдинга, но далеко не единственным. В какой-то момент появилось понимание, что, при всей любви к традиционным русским домам, будущее – все-таки за высокотехнологичными материалами. В нашем случае речь идет прежде всего о клееной древесине. Изучив передовой международный опыт в этой сфере, руководство компании в 2004 году приняло решение создать в 50 км от Санкт-Петербурга, в пос. Сосново, завод, оснащенный самым современным оборудованием. Нужно добавить, что техника, установленная на нашем производстве, постоянно модернизируется и совершенствуется. В 2012 году там же, в Сосново, был построен второй завод с оборудованием, позволяющим выпускать большепролетные клееные деревянные конструкции (БКДК). Сегодня площадь производственного комплекса – 11 га. Он без всякого преувеличения является самым мощным и высокотехнологичным в своем сегменте на Северо-Западе России и одним из ведущих во всей стране и Восточной Европе. На заводе установлено современное оборудование: гиперпресс фирмы Ledinek и пятикоординатный автоматический порталный центр (а если попросту – огромный многофункциональный станочный комплекс) корпорации CMS Industries и др. Только такая техника последнего поколения способна обеспечить, во-первых, ювелирную геометрическую точность каждого элемента, а во-вторых – высокую скорость выполнения работ. Завод – это предмет нашей корпоративной гордости. К нам на производство регулярно приезжают на экскурсию заказчики и специалисты из разных регионов и разных стран.

К основным видам деятельности – строительству и производству клееного бруса – постоянно прибавлялись

сопутствующие направления. Отчасти это позволяет оптимизировать экономику нашей деятельности, но главное – гарантирует качество продукции и сроки выполнения работ (к сожалению, привлечение сторонних подрядчиков и поставщиков не всегда давало положительный результат). В итоге у нас появились собственная лесозаготовка (общей площадью 75 тыс. га), мебельный комбинат, бетонный и каменный заводы, транспортно-логистическая компания, архитектурно-проектные подразделения и девелоперская компания. Таким образом, сейчас мы своими силами способны реализовать «под ключ» проект практически любого уровня сложности. Так что понятие «корпорация» действительно более точно отражает масштаб нашей компании сегодня.

– **Чем для компании ознаменовался двадцатый год работы на рынке?**

– В этом году корпорация «Русь» в качестве генерального подрядчика завершила реализацию знакового для себя проекта – комплекса гоночных трасс «Игора Драйв» в Приозерском районе Ленобласти.

Важным событием стало и расширение географии поставок продукции корпорации «Русь». Стоит отметить, что наши дома строят по всей территории страны: от Мурманской области на севере до Краснодарского края на юге и от Калининграда на западе до Хабаровска и Южно-Сахалинска на востоке (кстати, за 20 лет существования компании реализовано свыше 1700 объектов). Работаем мы и с зарубежьем: Греция, Украина, Армения, Белоруссия, Казахстан и др. Приятно, что в этом году добавились Финляндия, которая известна своей деревообрабатывающей промышленностью, и Япония, славящаяся высокой технологичностью своих производств. Тем не менее, наша продукция там оказалась востребованной.

Существенно расширилась в этом году образовательная деятельность. Корпорация «Русь» сотрудничает с профильными вузами – СПбГАСУ и Лесотехническим университетом. Студенты у нас не только знакомятся с возможностями производства, но и проходят практику. Сотрудники корпорации преподают на профильных кафедрах и входят в экзаменационные комиссии. Мы в прошлом году инициировали проведение архитектурного конкурса в сфере деревянного строительства, а уже в этом году он вышел на всеобщий уровень. Также мы являемся организаторами ряда мероприятий, призванных содействовать развитию деревянного домостроения. Добавлю, что весной 2019 года с проектом купола из большепролетных клееных деревянных конструкций спортивно-концертного комплекса «М-1 Арена» корпорация «Русь» стала победителем в номинации «Технологичность и качество» экспертной премии в области деревянного строительства PROWOOD, которую организует Ассоциация деревянного домостроения (АДД).

В этом же году, в рамках нашей девелоперской деятельности, на рынок выведены



ФОТО: АЛЕКСАНДР ГАЛИН



Глобальные перспективы мы связываем с развитием технологий деревянного домостроения в целом

два новых коттеджных поселка – «Солнечный орнамент» и «Высокий стиль».

Символично, что именно в год 20-летия компании ее руководство получило государственные награды. Так, за заслуги в области строительства и многолетнюю добросовестную работу почетное звание «Заслуженный строитель России» присвоено председателю совета директоров корпорации «Русь» Владимиру Петровичу Васильеву. Кроме того, Указом Президента РФ за достигнутые трудовые успехи, активную общественную деятельность и многолетнюю добросовестную работу орденом «За заслуги перед Отечеством» II степени награжден генеральный директор корпорации «Русь» Сергей Анатольевич Петрухин. Добавлю, что правительственной телеграммой был поздравлен весь коллектив.

1700

объектов реализовано за 20 лет существования корпорации «Русь»

– **Юбилей – хороший повод не только подвести итоги, но и наметить перспективы развития. Какие планы ставит перед собой корпорация «Русь» сегодня?**

– Глобальные перспективы мы связываем с развитием технологий деревянного домостроения в целом. Около века назад такие материалы, как бетон и металл, сильно потеснили дерево в сфере строительства, фактически оставив ему нишу малоэтажного и загородного домостроения. Но времена меняются, приходят новые технологии. Современные деревянные конструкции в сегодняшней мировой практике активно используются и в общественных, и в промышленных, и даже в жилых многоэтажных зданиях. В России этот тренд сдерживается отсутствием соответствующей нормативной базы. Вот ее разработкой, совместно с АДД и профильными вузами, мы сегодня активно занимаемся. В России, с ее гигантскими запасами леса, деревянное строительство имеет громадные перспективы. Сегодня это направление получает и поддержку на уровне федеральной вла-

сти. Уже сейчас в России клееные деревянные конструкции, имеющие ряд серьезных преимуществ перед металлом и бетоном (особенно это касается использования во влажных и химически агрессивных условиях), находят широкое применение при строительстве стадионов, концертных залов, спортивных центров, бассейнов, торговых, складских, животноводческих комплексов и иных объектов. Для нас это, безусловно, открывает широкие перспективы. Особенно выросла на сегодняшний день наша востребованность в качестве генподрядчика, когда нам предлагают быть не просто поставщиком материалов, а выполнить весь проект «под ключ». Многопрофильность нашего холдинга открывает для этого огромные возможности. И число таких проектов в нашем портфолио неуклонно растет.

Еще одно «окно возможностей», отчетливо сформировавшееся на сегодняшний день, – желание заказчиков не просто получить от генподрядчика объект «под ключ», но заранее четко понимать объем необходимых инвестиций. Для сложных и уникальных объектов, до проработки детального проекта, обеспечить такое понимание – непросто. Но наш многолетний опыт, набор компетенций и большое число реализованных проектов позволяют нам делать такого рода экспертную оценку, а также называть оптимальный набор технических и иных решений, в том числе с целью минимизации затрат в период эксплуатации. И чем дальше, тем чаще к нам обращаются с такими запросами.

Планируем мы и дальнейшую работу по расширению географии поставок – как по России, так и за рубежом. Интерес к нашей продукции, однозначно, высок. Как следствие, наша дилерская база выросла за последний год в два раза. В Москве, напомню, действует полноценное представительство корпорации.

В общем, в будущее мы смотрим с оптимизмом. На наш взгляд, мы работаем в очень перспективном сегменте рынка – и уровень наших компетенций позволяет нам быть лидером.



Сегодня особенно выросла наша востребованность в качестве генподрядчика

«Тропинки» BIM

Петр Опольский / Российский форум BIM-технологий, прошедший в рамках состоявшегося в Екатеринбурге VI Международного форума и выставки высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia, вновь продемонстрировал высокую заинтересованность российских властей в скорейшей цифровизации экономики и, в частности, во внедрении в строительной сфере BIM. ➔

Показательно, что о цифровом моделировании говорили не только специалисты. «Необходимо скорейшее внедрение цифровых технологий, начиная от материаловедения, архитектуры и строительства, заканчивая управлением городами. Так, активно обсуждаемые BIM-технологии в строительстве – позволяют проследить практически весь жизненный цикл строящихся объектов, от проектирования до сноса», – отметил **заместитель полномочного представителя Президента в УрФО Виктор Дубенецкий**.

А губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев

с гордостью сообщил, что в этом году в Екатеринбурге уже введена в эксплуатацию школа, полностью спроектированная с использованием BIM-решений. «Наш регион готовится к внедрению цифрового моделирования для реализации всех бюджетных проектов», – подчеркнул он.

От Москвы...

Замглавы Минстроя РФ Дмитрий Волков отметил, что российские власти придерживаются крайне консервативных подходов к системе внедрения BIM-технологий. «Принцип простой: сначала тропинки топчем, потом – их мостим. Нужно прежде всего наработать практику применения BIM-решений, понять, как и где их наиболее эффективно использовать, и только затем, с учетом этого, формировать нормативную базу. Главное – не помешать работе по внедрению технологий избыточным нормотворчеством», – говорит он.

Чиновник рассказал также, что работа по внедрению BIM ведется ведомством в двух плоскостях: по линии бизнеса и по линии регионов. «Для обобщения опыта и формирования единых подходов в I квартале будущего года Минстрой выйдет с инициативой создания региональных BIM-центров. В их работе должны принять участие представители местных властей, бизнеса, профильных вузов. Задачей центров станет аккумулирование практического регионального опыта применения BIM-технологий, тиражирование успешных практик и координация усилий с деятельностью в этой сфере на федеральном уровне», – сообщил Дмитрий Волков, добавив, что Екатеринбург является одним из лидеров в освоении новаций, поэтому один из первых BIM-центров будет создан именно здесь.

справка

Федеральный закон № 151-ФЗ от 27 июня 2019 года внес в Градостроительный кодекс РФ понятие информационного моделирования. Также предусмотрено создание классификатора строительной информации и федеральной государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности. Таким образом, создана база для выстраивания процессов информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства.

Директор Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве Андрей Басов напомнил, что в Градкодекс РФ уже внесены поправки, вводящие BIM в правовую среду. «На сегодняшний день подготовлены пять базовых подзаконных актов, которые направлены на практическое внедрение информационного моделирования. Они будут приняты в конце 2019-го – начале 2020 года», – рассказал он.

По словам эксперта, государство, работая в этой сфере, исходит из принципа «Не навреди!» и видит две основные задачи. Первая из них – формирование правовых основ использования BIM. Вторая – интеграция информационных систем в сфере градостроительной деятельности в единый комплекс, «сшивающий» весь процесс. «Также необходимо создание единого классификатора строительной информации, дающего возможность для участников отрасли общаться на одном языке, вне зависимости от используемого программного обеспечения. Необходимо обеспечение гармонизации его работы с действующими международными, общероссийскими и ведомственными классификаторами. Классификатор создается в соответствии с транснациональными



Внедрением BIM-технологий должен заниматься бизнес, а задача власти – обеспечить «сшивку» градостроительных процессов

стандартами ISO 12006-2 и ISO 81346. Он будет включать в себя двенадцать классификационных таблиц, шесть из которых уже готовы. Работа идет очень активно. В будущем году на сайте Минстроя РФ планируется открыть доступ к классификатору всем участникам строительного процесса», – сообщил Андрей Басов.

Он отметил также, что, по замыслу госструктур, курирующих работу в этой сфере, внедрением BIM-технологий должен заниматься бизнес, а задача власти – обеспечить «сшивку» градостроительных процессов и универсальность информационных систем, готовность ведомств работать в этом формате.

Результатами должны стать обеспечение доступности госуслуг, повышение качества проектирования и строительства объектов недвижимости, рост эффективности управленческих решений, снижение рисков потери информации об объектах, возможность повторного использования проектов. «По совокупности все это обеспечит увеличение экономических показателей инвестиционно-строительной деятельности», – заключил эксперт.

...до самых до окраин

Начальник Управления государственной экспертизы по Свердловской области Наталья Серёгина рассказала, что ведомство уже работает



Требования в сфере BIM-технологий должны быть минимальными и объективно достаточными

с BIM-решениями. При этом она подчеркнула, что есть немало проблем, которые тормозят их внедрение в широкую практику. «Пока накапливается опыт работы с BIM только в проектировании. Больше того, он сконцентрирован на стадии подготовки рабочей документации. Между тем необходимо, чтобы технология использовалась с самого начала, на этапе проработки самого замысла проекта. На стадии экспертизы BIM применяется еще мало где, при строительстве – еще реже, а об эксплуатации и речи пока нет», – говорит она.

Эксперт отмечает также, что не хватает единого общероссийского источника информации по BIM-технологиям. Широко используется зарубежный опыт, который не всегда подходит, поскольку практика проектирования и нормативы в России сильно отличаются от зарубежных. Даже применяя BIM-технологии, проектировщики практически не используют

всех участников строительного процесса. «Проектирование нужно осуществлять в едином цифровом пространстве, в формате BIM, – именно создавая цифровую модель объекта и из нее получая все необходимые данные. И уже в дальнейшем дополняя ее другими опциями – сметной, эксплуатационной и т. д.», – подчеркнул он.

По словам Андрея Басова, одной из проблем внедрения BIM-технологий на сегодняшний день является очень разный уровень «продвинутого» регионов в этой сфере. «В одних регионах не только бизнес, но и государственные ведомства, в частности, службы госстройнадзора, уже готовы работать в этой схеме. В других – еще и бизнес (который, в общем, более мобилен и более заинтересован экономически в применении BIM) не знает, с какой стороны к этим технологиям подойти. Поэтому введение единых требований введения информационного моделирования, например, по бюджетным стройкам, пока явно преждевременно», – считает он.

Эксперт отметил также, что приветствует региональные инициативы в сфере внедрения BIM, однако напомнил, что они должны быть скоординированы с работой на федеральном уровне. «Принципы работы должны быть общими для всех, чтобы избежать появления местных барьеров для использования технологии в стране», – считает он. «Мы сознательно не хотим «плодить новые сущности» – создавать особые информационные системы, вводить дополнительные правила и т. д. Необходимо найти способ интегрировать и связать те системы, которые уже существуют и работают. Требования должны быть минимальными и объективно достаточными», – добавил Дмитрий Волков.

Андрей Басов подчеркнул, что сейчас на федеральном уровне идет большая работа по созданию общих правил игры в области BIM. «Уже готовятся законодательные изменения. Минстрой намерен в конце этого – в следующем году сформировать минимально необходимую нормативную базу на федеральном уровне. Будет принято 7 Сводов правил и 23 ГОСТа в этой сфере. Они сформируют основу для более широкого внедрения BIM-технологий в практику строительной деятельности», – резюмировал эксперт.

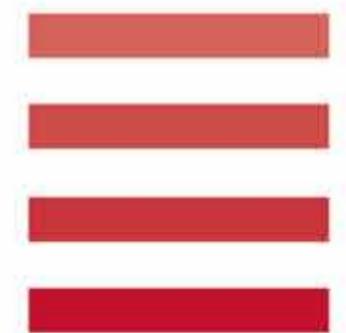
утвержденные СП в этой сфере. «Наконец, по-настоящему широкое применение BIM невозможно без понуждения госзаказчиков предъявлять требования по использованию этих технологий при работе с бюджетными объектами», – уверена Наталья Серёгина.

Также она предлагает включать в информационные модели раздел по эксплуатации. Кроме того, результаты инженерных изысканий должны подаваться на экспертизу только в электронном виде. «При нашем Управлении созданы две рабочих группы с участием специалистов по информационному моделированию из разных структур, которые выработают условия для более активного распространения BIM. В свою практику мы хотим включить предлагаемые требования, в том числе в сфере госзаказа», – сообщила эксперт.

Управляющий партнер, технический директор ООО «АИИП» Виталий Коновалов (Челябинск) отметил, что необходимо формирование цифровой платформы региона, которая должна объединять



фото: Петр Опольский

**ГЛАВСОЮЗ**

АССОЦИАЦИЯ СРО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА»

СТАБИЛЬНАЯ СРО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

10 ЛЕТ НА РЫНКЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

100% СОХРАННОСТЬ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

ОПЕРАТОР НРС В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ВЗНОС В КФ ОТ 100 ТЫС. РУБЛЕЙ

Ассоциация СРО «Центр развития строительства» открыта для сотрудничества и конструктивного диалога со всеми участниками строительной отрасли!

«Центр развития строительства» — это надежный партнер, обладающий безупречной репутацией и гарантирующий долгосрочные партнерские отношения.

Ассоциация полностью соответствует требованиям законодательства, в том числе 372-ФЗ. Все средства компенсационного фонда размещены на специальных счетах в уполномоченных банках РФ.

Подробная информация на сайте
www.glavsouz.ru

8 (812) 339-12-54
www.glavsouz.ru

Плохая экономия

Виктор Краснов / Экономия на качестве используемых стройматериалов, низкая квалификация работников и отраслевых специалистов негативно отражаются на общей культуре строительного производства.

По мнению экспертов, в настоящее время наблюдается снижение качества строительства. Связано это со множеством факторов. Главный из них – финансовый. Некоторые компании, отступая от технологий, экономят на качестве строительных материалов, заменяя их дешевыми, далеко не аналогами. Кроме того, считают специалисты, назрела необходимость коррекции самой нормативной базы и стандартов для отдельных видов строительных продуктов.

Стремление сэкономить, рассказывает **генеральный директор «ПСК» Юрий Колотвин**, закупить материалы по самой низкой цене, нанять самого дешевого подрядчика – имеет место на рынке и никуда, к сожалению, не исчезает. Кроме того, проблема рынка заключается в отсут-

ствии системы вышестоящего контроля, которая делала бы в принципе невозможным производство стройматериалов с отклонениями от стандартов. Отсутствует и неизбежность наказания, даже экономических санкций, для таких производителей. И если в Петербурге откровенного брака почти нет, то в регионах есть случаи, когда бракоделов выявляют, но какие-либо последствия для них не наступают.



Проблема – в отсутствии системы контроля, которая делала бы невозможным производство некачественных стройматериалов

«Качество строительства – конечно, не только в материалах и рабочей силе на площадке. Оно должно быть и в проектировании. С последним в России большие проблемы ввиду острейшего дефицита кадров. В процессе возведения зданий возникает огромный объем совещаний

по проектной и рабочей документации, исправлений обнаруженных несоответствий и прочего. Это отбирает время. Нельзя сказать, что проектировать вообще некому и все неграмотные. Есть очень высококлассные специалисты, в том числе молодые. Но их количество не идет ни в какое сравнение с тем, сколько их было двадцать, тридцать и более лет назад», – добавляет Юрий Колотвин.

По словам **генерального директора СК «Прайм» Сергея Кортуса**, многие строители сокращают время различных операций или упрощают их. Речь идет, например, об уплотнении дорожной одежды до нужных коэффициентов, об обогреве бетона и уменьшении времени набора его

прочности и т. д. Все это связано с финансовыми издержками. Авансы от заказчиков сегодня редкость, не каждый подрядчик может позволить себе за свой счет выполнить весь цикл работ с применением качественных материалов. Кроме того, не у каждой строительной компании есть своя лаборатория. При этом сегодня на рынке много «серых» организаций, производящих продукцию и выдающих паспорта качества, не соответствующие действительности. **Генеральный директор УК SVN Павел Люлин** отмечает, что в настоящее время на рынок строительных фасованных и штучных материалов массово начали поступать фальсифицированные продукты с марками известных брендов, но с существенно меньшей стоимостью относительно оригинала. «В данном случае потребители не должны экономить на специалистах-консультантах в своем штате, которым необходимо поручать вести экспертную логистическую работу при закупках строительных материалов, определяя и отсеивая поддельные товары. При-

мнение

Станислав Данелян, генеральный директор Euroinvest Development:



– Я не согласен с мнением некоторых специалистов об ухудшении качества строительства и строительных материалов. Все наоборот. Конкуренция между застройщиками растет, прогресс движется вперед, и мы замечаем, что на материалы, которые мы покупаем, дается более продолжительный гарантийный срок, нежели раньше. Что касается качества отделки квартир, требования к ней все выше и выше из года в год. Взять хотя бы стеклопакеты – у большинства застройщиков они стали более качественными и износостойкими. Кроме того, появляются новые альтернативные технологии строительства, внедрение которых позволяет застройщикам бороться за клиента и делать свои новые проекты лучше предыдущих. На самом деле каждый застройщик сам внутренне устанавливает себе планку качества, ниже которой не готов опуститься, предлагая покупателям готовый продукт.

влечение к строительному производству необученных сотрудников, не имеющих профильного строительного образования и квалификации, чаще всего гастарбайтеров из ближнего зарубежья, также влияет на качество строительных работ и общую культуру строительного производства», – добавляет он.

Руководитель отдела маркетинга подразделения строительной химии Master Builders Solutions концерна BASF Марица Закржевская

считает, что есть проблема с нормативно-законодательной базой. «Наше подразделение строительной химии работает в узкоспециализированных сегментах, где качество является приоритетным фактором выбора материалов и технологий. Во многих из них до сих пор нет современных государственных стандартов, очень часто к данным продуктам предъявляются те же требования, что и к общестроительным смесям», – резюмирует специалист.

новости «Союзпестрой»

Мероприятия в рамках XVII городской практической конференции по качеству строительства



14 ноября 2019 года, во Всемирный день качества, «Союзпестрой» проводит XVII городскую практическую конференцию «Проблемы качества законодательства, градостроительства, инженерных изысканий, проектирования, строительства, промышленности строительных материалов, экспертизы и эксплуатации объектов недвижимости». В рамках подготовки к конференции прошла серия круглых столов, организованных совместно с профильными комитетами, службами и строительными компаниями, работающими в городе.

21 октября проведен круглый стол «Обеспечение качества строительства объектов транспортной инфраструктуры», совместно с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга. Среди актуальных вопросов обсуждались: наиболее удобные и защищенные от афер формы госконтрактов; возможность создания реестра инновационных технологий и материалов, которые стали бы обязательными для применения; необходимость увеличения бюджетного финансирования, в том числе на

федеральном уровне; ценообразование и пр.

28 октября состоялся круглый стол «Современные подходы к повышению качества жизни в многоквартирных жилых домах». Совместно с Жилищным комитетом и «Союзпестроем» организатором мероприятия выступил «ЮИТ Сервис». Обсуждались темы: адекватная стоимость услуг качественного обслуживания дома; повышение качества коммуникации; достоинства и недостатки системы рейтингования УК; современные технологии обслуживания; проблемы и тарифы капитального ремонта.

30 октября прошел круглый стол «Качество строительных материалов: разумная экономия и пути продвижения», в котором приняли участие специалисты Комитета по строительству и Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле, СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства», крупные производители строительных материалов. Участники обсуждали стандарты качества, проблемы продвижения качественных материалов, делились

успешным опытом их продвижения, обозначали процедуры попадания информации о продукции в городские каталоги, которые появились в профильных комитетах, обсуждали практические шаги для решения проблем качества продукции строительной индустрии.

1 ноября совместно со Службой госстройнадзора и экспертизы был организован круглый стол «Проблемы качества проектирования, строительства и экспертизы в Петербурге и пути их решения». В числе актуальных проблем участники мероприятия обозначили: соответствие рабочей и проектной документации, прошедшей экспертизу (в частности, наличие внутренних противоречий); проблемы согласования проектной документации; сложности при изменении нормативных требований; экспертизу достоверности сметной стоимости строительства; проблемы изыскательских организаций; отсутствие в городе доступного единого фонда карт и пр.

7 ноября в Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА) прошел круглый стол «Качество градострои-

тельных и архитектурных решений как основа комфортной городской среды». Поднимались актуальные вопросы: реализация нацпроекта «Жилье и городская среда» без ущерба для комфорта городской среды; определение понятия комфортной городской среды; проблема уплотненной застройки; уникальность Петербурга среди регионов и индивидуальный подход к его застройке; градостроительный опыт европейских городов; конкурсные процедуры при создании значимых городских объектов и бюджетного жилья; проблемы при реализации конкурсных проектов, а также организуемые КГА конкурсы – прежде всего молодых архитекторов, которые могли бы внести новые идеи в создание современного и комфортного образа Петербурга.

11 ноября состоится круглый стол «Обеспечение качества строительства объектов энергетики и инженерной инфраструктуры в Петербурге», организуемый совместно с Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению и СПб ГБУ «Центр энергосбережения». Среди затрагиваемых тем: проектирование

и реконструкция инженерных сетей, расположенных на территориях зеленых насаждений общего пользования; согласования с собственниками при проектировании реконструкции сетей; вопросы проектирования и строительства, требующие незамедлительного разрешения; расчет заявленной мощности для жилых и общественных зданий; проблемы по внедрению BIM-технологий в проектировании; повышение контроля качества трубопроводной продукции на объектах инженерно-энергетического комплекса.

12 ноября серию мероприятий по подготовке конференции завершает круглый стол «Меры по повышению качества объектов Адресной инвестиционной программы», который организуется совместно с Комитетом по строительству. Будут рассматриваться: причины неисполнения подрядными компаниями обязательств по договорам, заключенным с использованием конкурсных процедур; использование возможностей саморегулируемых организаций для повышения качества работ в строительстве; обеспечение качества строительных материалов.

Принять участие в XVII городской практической конференции по качеству приглашаются все желающие. Мероприятие состоится 14 ноября в 10:00 в СПбГАСУ. Регистрация по тел. +7 (812) 748-56-48, prsouz@sp.ru.



Эпоха «ЛСР» на рынке газобетона Северо-Запада

9 августа 2019 года состоялась церемония официального запуска новой линии по производству газобетонных изделий. Здесь, на Сертоловском заводе, компания «ЛСР. Стеновые», входящая в «Группу ЛСР», продолжит выпуск зарекомендовавшего себя газобетона AEROC уже под новым брендом – «ЛСР». История успеха компании – в нашей ретроспективе. ➔

Две истории

«211-й комбинат железобетонных изделий» («211 КЖБИ») в Сертолово был возведен по заказу Министерства обороны РФ в рамках реализации Программы жилищного строительства для военнослужащих за счет валютных средств, выделенных ФРГ. В марте 1997 года он был принят госкомиссией и введен в эксплуатацию. В строительстве и поставке оборудования на предприятие принимали участие известные фирмы: Kone Cranes, ABB, Nebel International GmbH & Co, M-TEC и др. Это была автономная производственная площадка с собственной котельной, очистными сооружениями, железнодорожной станцией с депо и локомотивом. Завод действовал в Сертолово более 20 лет – и за

это время стал одним из важнейших градообразующих предприятий.

Параллельно в Санкт-Петербурге развивалась другая история. В 2004 году «Группа ЛСР» основала завод по выпуску газобетонных изделий на производственной площадке на Октябрьской набережной. Там было запущено современное, полностью автоматизированное предприятие, оснащенное высокотехнологичным немецким оборудованием компании Wehrhahn. Мощности завода (380 тыс. куб. м изделий в год) позволяли выпускать до 1,3 тыс. куб. м газобетона в сутки и обеспечивать рынок самым широким ассортиментом продукции.

В 2005 году «Группа ЛСР» приобрела бренд AEROC, уже получивший известность на европейском рынке стройматериалов.

С этого времени газобетонная продукция «ЛСР» стала визитной карточкой крупнейшего строительного холдинга страны в сфере производства газобетонных изделий.

Именно этот бренд инициирует новшества в данном сегменте российского рынка, задает тон конкурентам и определяет направление дальнейшего развития. В частности, компания первой в 2005 году выпустила газобетонные блоки с прочностью B2,5 и стала массово применять плотность D400 кг/куб. м. В результате в малоэтажном строительстве Северо-Запада России на эту плотность приходится почти три четверти всего объема потребления газобетона.

В 2011 году завершилось формирование бизнес-единицы «Группы ЛСР» «ЛСР.

Стеновые» – крупнейшего в России объединения производителей стеновых материалов, куда вошел и завод AEROC.

В декабре 2016 года «Группа ЛСР» приобрела на аукционе завод «211 КЖБИ» в Сертолово. Именно на эту площадку руководство холдинга решило перебазировать газобетонное предприятие с Октябрьской набережной, а высвободившийся земельный участок передать под строительство жилья. Так две истории слились в одну.

На новом месте

За два года компания «ЛСР. Стеновые» демонтировала производственное оборудование на Октябрьской набережной, перевезла его в Сертолово и произвела



установку. Там, в свою очередь, были демонтированы линии по выпуску железобетонных изделий. Благодаря четкому планированию и быстрому решению организационных вопросов эту работу выполнили в сжатые сроки.

При монтаже оборудования на новом месте были учтены все недочеты, выявленные в ходе его эксплуатации на прежней площадке. Доработав производственные линии, на заводе в Сертолово заложили возможность увеличения годового выпуска продукции. Уже в августе работало две производственных линии. Также были модернизированы участки автоклавной обработки, сделаны новые задвижки, реализована система перепуска пара, что позволяет существенно экономить энергоресурсы. Это обеспечило оптимальную себестоимость продукции и привлекательную цену для клиентов.

Кроме того, на линии резки были усовершенствованы ножи – теперь у продукции будет другая пазогребневая структура. На участок бетонно-смесительного узла поставили четвертый силос, что позволит использовать в процессе эксплуатации два вида извести и два вида цемента. Это делает производство менее зависимым от поставщиков сырья, обеспечивает гибкость при взаимоотношении с контрагентами и позволяет находить более выгодных партнеров.

«Новая линия оснащена перепуском пара в автоклавах с целью сбережения энергоресурсов. Также мы изменили тип упаковки: вместо термоусадочной пленки будет применяться стретч-худ. Плюс добавилась машина для упаковки продукции стрепп-лентой», – рассказал **коммерческий директор ООО «ЛСР. Стеновые» Алексей Онищенко.**

Новый бренд

С августа 2019 года газобетон выпускается под брендом «ЛСР».

В целом ребрендинг (включая рестайлинг и репозиционирование) – распространенная практика для подавляющего большинства крупнейших мировых компаний. Не исключение и такие гранды, как Apple, Coca-Cola, Chrysler, Microsoft. Или вспомните, как Benz & Cie превратился в Daimler-Benz, затем в Daimler Chrysler и, наконец, в Daimler AG. Совсем недавно скандинавская корпорация NCC сменила бренд на Vonava. Известны также примеры поглощения одного бренда другим: Compaq купил Digital и оставил только головной бренд, после слияния Chase Manhattan и Chemical Bank также утратилось второе название.



Обычно ребрендинг привлекает дополнительное внимание, в его процессе модернизируется логотип в соответствии с изменениями в компании-владельце. В случае с газобетоном «ЛСР» головной бренд, имеющий большую известность на рынке, вытеснил локальный. Еще в 2017 году Агентство социальной информации Санкт-Петербурга провело опрос среди посетителей специализированной

при выборе стенового материала. В текущих экономических условиях люди отдадут предпочтение проверенной продукции с лучшим соотношением цены и качества от крупнейших производителей», – отмечало тогда руководство компании.

Решение продвигать продукцию под брендом «ЛСР» выглядит тем более логичным, что «ЛСР. Стеновые» продолжают консолидацию мощностей по производству

Ответственный работодатель

Сегодня на заводе работают 230 человек. Для Ленинградской области это не только крупный налогоплательщик, но и один из главных работодателей – и Сертолово только выиграет от того, что здесь появилось современное, высокотехнологичное и экологически безопасное производство «Группы ЛСР». «Радостно, что в наших краях открываются новые востребованные предприятия, – отметил в ходе официальной церемонии **губернатор Ленобласти Александр Дрозденко.** – Объем выпускаемой здесь продукции должен закрыть все потребности Петербурга и Ленобласти в материалах для индивидуального и малоэтажного строительства. Надеюсь, сертоловский газобетон будет таким же качественным, как и вся продукция от «Группы ЛСР». Эта компания – наш давний и надежный партнер. Совместно на территории области мы реализовали не один проект. Думаю, в будущем нам предстоит еще много таких».



В настоящее время бренд газобетона «ЛСР» – один из важнейших показателей при выборе стенового материала

выставки «Строим дом» и выяснили, что «ЛСР» и AEROC – самые известные бренды стеновых материалов в Санкт-Петербурге и Ленобласти. При этом на первом месте был именно «ЛСР».

«В настоящее время бренд газобетона «ЛСР» – один из важнейших показателей

этого материала на Северо-Западе. Недавно холдинг приобрел российское подразделение датской группы H+N International A/S – компанию «H+N Россия», владеющую предприятием по изготовлению автоклавного газобетона в пос. Кикерино Волосовского района Ленобласти.



Евротенденции упрочивают позиции

Лариса Петрова / Нарастающий темп жизни располагает к эргономике, в том числе к разумно организованной жилой среде. Одна из примет современности – компактные квартиры, предназначенные, тем не менее, для целой семьи, так называемые «евротрешки». ➔

«Евротрешка» – некий промежуточный вариант между привычными двух- и трехкомнатными квартирами.

Она представляет собой квартиру, в составе которой есть кухня-гостиная плюс еще две комнаты. Как правило, кухня-гостиная занимает примерно треть площади. Такие квартиры рассчитаны на семью из четырех человек.

Обычно площадь «евротрешки» составляет 50–60 кв. м, в то время как площадь «классических» трехкомнатных квартир, хотя и следует моде на сокращение метража, все же достигает 70–80 кв. м.

Довольно стандартный вариант – 56 кв. м: 20-метровая кухня-гостиная, две комнаты по 12 кв. м, на ванную и коридор приходятся остальные 12 «квадратов». «Евротрешки» такого метража есть в объектах компаний «Полис Групп», «Северный город», «Аквилон Инвест» и др.

«Трехкомнатная квартира с европланировкой позволяет свободно распорядиться жилой площадью и разграничить функциональное назначение комнат. Просторная кухня-гостиная станет местом для приготовления и приема пищи, там же разместятся полноценные зоны для отдыха, игр и приема гостей. А компактные спальни позволят каждому члену семьи иметь личное пространство, где можно отдохнуть и выспаться после насыщенного дня, при необходимости организовать рабочее место и всегда чувствовать себя комфортно и уютно. Для удобного хранения вещей в квартирах с такими планировками предусмотрены ниши под



Пример планировки (63,2 кв. м) в ЖК «ЦДС Чёрная речка» от Группы ЦДС



Пример планировки (52,16 кв. м) в ЖК «Новое Горелово» от компании «ЛенРусСтрой»



Пример планировки (71,5 кв. м) в клубном доме «Идеалист» от компании «Еврострой»

гардеробные», – отмечает директор по продвижению компании «СПб Реновация» **Ольга Захарова**.

Евродоля

Поскольку квартирография в разных жилых комплексах различается, доля квартир евроформата заметно разнится в проектах. В Европе (например, в соседней Финляндии) строятся целые жилые комплексы, в квартирографии которых присутствуют исключительно квартиры евроформата – с разным количеством комнат.

«Сейчас в каждом из наших строящихся объектов, в том числе в бизнес-классе, европейские планировки занимают от 20% до 50% квартирографии», – говорит генеральный директор ГК «Еврострой» **Оксана Кравцова**.

По словам Ольги Захаровой, в зависимости от проекта доля «евротрешек» может достигать 15%. «Европейские планировки трехкомнатных квартир с объединенной кухней-гостиной соответствуют современному стилю жизни и с каждым годом становятся все популярнее», – говорит Оксана Кравцова.

Обычно площадь «евротрешки» составляет 50–60 кв. м

Хотя квартиры евроформата сегодня признаны востребованным продуктом на рынке, доля «евротрешек» на рынке Петербургской агломерации пока не впечатляет. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», на них приходится в совокупности 6,2%: 6,9% – в городе, 4,1% – в ближних районах Ленобласти.

Ольга Захарова отмечает растущую популярность квартир евроформата, однако признает, что если «евродвушки» уже стали привычными в продуктовой линейке, то «евротрешки» пока не заняли положенную им долю рынка.

Мода на лапидарность

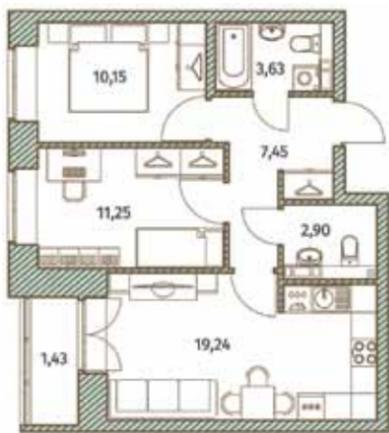
Как любой объект, квартиры евроформата обладают и достоинствами, и недостатками. Среди плюсов – рациональные планировки, среди минусов – сокращение личного пространства и сложность перепланировки.

Есть еще один момент, который неизвестно к чему отнести. Это цена. С одной стороны, как правило, цена квадратного метра в квартирах евроформата на 5–7% выше, чем в традиционных квартирах, с другой – за счет меньшего метража бюджет сделки оказывается ниже.

По мнению участников рынка, евроформат будет набирать все большую популярность – за счет экономии пространства и средств. Лишь бы застройщики не забывали обеспечивать жилые комплексы с такими квартирами дополнительными площадями, вроде балконов, кладовых и мест общего пользования.

Современная трехкомнатная квартира с европланировкой позволяет свободно распорядиться жилой площадью и разграничить функциональное назначение комнат

Пример планировки (56 кв. м) в ЖК NEWПИТЕР от объединения «Строительный трест»



Пример планировки (65 кв. м) в ЖК «Новое Колпино» от компании «СПб Реновация»

мнение

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой»:



– В квартире евроформата в клубном доме «Идеалист» грамотное зонирование кухни-гостиной позволило обособить кухонную зону готовки от гостевого пространства у окна с выходом на просторный солнечный балкон. Просторный холл, два санузла, две обособленные спальни. Данная эргономичная планировка подразумевает максимум функциональности и удобства при минимуме лишних метров.

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «M2Маркет»:



– Конечно, квартиры евроформата – это очень востребованный продукт на рынке. «Евротрешки» продаются чуть хуже, чем «евродвушки». Однако есть нюанс. На окраинах «евротрешки» продаются активнее, чем в центральной части города. «Евротрешки» появились на рынке примерно десять лет назад. Самыми востребованными из них можно назвать варианты площадью 65–70 кв. м, квартиры меньшего метража большим спросом пользоваться уже не будут.

Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территории АО «Строительный трест»:



– Наша компания уже в течение 5–6 лет закладывает в квартирографию своих проектов квартиры евроформата с большой кухней-гостиной. В настоящее время такие планировки составляют большую часть квартирографии в наших проектах. Например, в ЖК NEWПИТЕР, который строится в пос. Новоселье, площадь «евротрешек» варьируется от 54 до 65 кв. м в зависимости от лота. При этом, безусловно, в некоторых проектах сохраняются классические варианты планировочных решений.

Куда пойти вложиться

Михаил Добрецов / Недвижимость по-прежнему остается одним из вариантов сохранения и приумножения гражданами своих сбережений. При этом «война сегментов» за инвестиции физлиц активизируется, приобретая все больший размах. В качестве главного тренда большинство экспертов называет наступление апартаментов. Однако жилье неохотно сдает позиции. ➔

По словам **руководителя консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой**, на фоне низкой доходности других видов инвестирования вложения в объекты недвижимости являются более эффективными и понятными для покупателей. Вслед за снижением ключевой ставки Центробанка РФ процентные ставки по рублевым вкладам в банках опустились до 5–6% годовых. Эффективность вложений в валюту не прогнозируема. ПИФы дают 7–8% годовых без риска; акции – до 15%, но риск высок.

Вариантов – много

Эксперты сходятся в том, что современный рынок недвижимости предоставляет много вариантов для инвестирования, различающихся как по доходности, так и по порогу вхождения, комфортности извлечения прибыли и пр. «Средняя доходность инвестиций в помещения street retail составляет около 10%, в офисные помещения небольшой площади – около 7%», – говорит **генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков**.

По его словам, в сфере коммерческой недвижимости инвесторы прежде всего заинтересованы в объектах, которые уже заполнены арендаторами. Если нет подтвержденного денежного потока, инвесторы ориентируются на ликвидность помещения, т. е. на то, насколько быстро можно его сдать в аренду по рыночным ставкам. Порог входа наиболее низок у небольших встроенных помещений – от 5 млн рублей. При этом доходит он до 100 млн – в зависимости от характеристик объекта.

«Среди частных инвесторов востребованы и офисные здания в центральных районах, желательна в сложившейся деловой локации. Инвесторам важно, чтобы здание было либо уже заполнено арендаторами, либо минимальными затратами могло быть приведено в арендопригодное состояние и заполнено», – говорит Николай Пашков, добавляя, что по бюджету сделки большая часть запросов от частных инвесторов – до 500 млн рублей.

«Апартаменты» атакуют

«Самую высокую доходность и быструю окупаемость на сегодняшний день демонстрирует рынок апартаментов, реализованных в гостиничных форматах», – говорит **вице-президент Besar Asset Management Катерина Соболева**, и большинство экспертов с этим согласно. При этом реальный уровень доходности оценивается ими по-разному. Впрочем, все специалисты в своих комментариях оговариваются, что вести речь о «средней температуре по больнице» нет смысла, поскольку все зависит от конкретного объекта.

Николай Пашков оценивает реальную доходность на уровне 10–11% годовых, хотя девелоперами обычно декларируется более высокий процент. «Апартаменты как инвестиционный продукт, специально «настроенный» на извлечение прибыли,

в горизонте 3–4 лет могут приносить 10–12% годовых. Кроме того, порог входа для инвестора на старте проекта в среднем на 15–20% ниже, чем в жилье, а цены хотя и повышаются, но более плавно, чем в жилищном сегменте», – говорит **партнер, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью» Николай Антонов**.

По его мнению, окупаемость вложений в апартаменты составляет 6–10 лет и зависит от многих факторов: на каком этапе инвестор вошел в проект, вкладывал он собственные деньги или привлекал кредитные ресурсы, какого размера и стоимости был приобретен юнит, какова была капитализация комплекса апартаментов к моменту его ввода в эксплуатацию, насколько УК «попала в рынок» с ценами на аренду апартаментов и качественно посчитала издержки, на каких условиях инвестор заключил договор с УК. «То есть все очень индивидуально и во многом зависит от того, насколько хорошо продуман инвестиционный продукт», – резюмирует эксперт.

Катерина Соболева говорит, что более высокий уровень доходности «апартаментов» приводит к тому, что основной спрос уходит из сегмента жилой недвижимости. «До 50% покупателей юнитов в апартамент-отелях – переориентировались с «пенсионной однушки». Покупатели квартир для последующей сдачи их в аренду теперь



Активный выход на рынок новых «апартаментов» приведет к снижению их востребованности и, как следствие, – падению доходности

смотрят на проекты апартамент-отелей. Номера в кондо-отелях показывают более высокую доходность – и нет проблем с масштабированием активов. Так, владеть одним или несколькими юнитами, с учетом временных затрат, совершенно одинаково, а для того, чтобы сдавать несколько квартир, а не одну, нужно пропорционально больше времени», – отмечает она. «По сравнению с первым полугодием 2018 года отмечено увеличение показателя продаж апартаментов на 42%. Этот сегмент оттянул на себя значительную часть инвесторов жилой недвижимости», – добавляет Николай Пашков.

Жилищный аспект

По оценке Николая Пашкова, доходность жилья как объекта инвестиций совсем невелика – 4–7% годовых в зависимости от класса. Однако, по мнению Ольги Трошевой, тренд роста среднего ценника на жилье, сохраняющийся уже порядка полутора лет, повышает инвестиционную привлекательность жилья.

«Только с начала этого года цены на жилье массового спроса в Петербургской агломерации выросли на 7,5%. При этом,

грамотно инвестируя средства в отдельные жилищные проекты (внимательный подход к выбору объектов – местоположение, оценка конкурентов рядом и пр.), можно получить до 20% годовых без риска. Большое внимание инвесторы уделяют объектам, недавно вышедшим в продажу», – говорит эксперт. По ее оценке, инвестиционные покупки составляют порядка 10% в общем объеме реализации жилья.

Перспективы

Еще один фактор, подрывающий, казалось бы, однозначный выбор в пользу апартаментов, как это ни парадоксально, – именно очень динамичный рост рынка апартамент-проектов. «Согласно нашему прогнозу, в 2019 году застройщики должны были ввести 4475 апартаментов. В целом прогноз сбывается. О появлении 3,5 тыс. новых номеров уже можно говорить с уверенностью. Остальные с высокой вероятностью будут введены до конца года или в самом начале 2020-го. Примерно две трети новых юнитов предназначаются инвесторами не для личного проживания, а для арендного бизнеса», – говорит Николай Антонов.

Столь активный выход на рынок новых арендных «апартаментов», скорее всего, приведет к снижению их востребованности и, как следствие, – падению доходности.

«Большой объем строящихся сервисных апартаментов может привести к тому, что доходность проектов в «неочевидных» локациях будет значительно отличаться от заявленной», – отмечает Николай Пашков.

«С учетом того, что сейчас в продаже находится около 11,5–11,7 тыс. номеров в 34 проектах, а всего в стройке почти 1 млн кв. м апартаментов, планы застройщиков ввести в 2020 году еще 5245 номеров, за два года утроив рынок, не кажутся нереалистичными. А затем в течение трех лет нас ждет ежегодная прибавка в 3,5 тыс. и более новых сервисных апартамент-проектов. Это означает резкое усиление конкуренции внутри сегмента в ближайшие три года. Поэтому инвесторам уже сейчас стоит скорректировать свои ожидания по доходности до 10–12% годовых. Причем этот прогноз сбудется только при условии профессионального управления апартамент-отелем и при умении оператора работать не только со спросом на краткосрочную аренду, но и в формате арендного жилья или доходного дома. Потому что крупные проекты, по-видимому, придется реформатировать под долгосрочную аренду, а это другая модель управления», – резюмирует Николай Антонов.



ФОТО: HTTPS://AVANTPLUS.COM/

блог-эксперт

Оценку квартиры лучше доверить профессионалам



Анна Симашова,
генеральный директор компании «ВамКнам»:

– Любая продажа квартиры начинается с назначения цены. Так считают многие. Но грамотная продажа объекта все-таки начинается с его оценки.

Прежде всего нужно разобраться с тем, что такое аналоги. Если речь о серийном доме, то можно ориентироваться по серии, если нет – по объектам аналогичного класса в той же локации. Причем локацию лучше смотреть расширенно: не просто квартал или микрорайон, а район и даже географическую часть города (например, весь север) – никогда не известно, что конкретно интересует покупателя. Срок экспозиции квартир в листинге – это не менее важный параметр, чем даже количество этих объектов. Если объявление о продаже квартиры висит, например, полгода, это значит – она оценена неверно. В расчет лучше брать объекты, находящиеся в листинге не более двух месяцев. Глазами покупателя сравнить сложнее всего. Он смотрит локацию, бюджет, состояние жилья, «комнатность», площадь – и выбирает по своим индивидуальным предпочтениям и личной оценке степени их важности.

Таким образом, оценку квартиры перед продажей, конечно, можно сделать самостоятельно. Но лучше доверить это профессионалам. Собственник оценивает свой объект субъективно, привнося свои эмоции и переживания, связанные с квартирой. Агент по недвижимости – это абсолютно независимый взгляд на жилье, он поймет, на что обратит внимание покупатель и в чем может проиграть продавец. При этом обращаться надо к профессионалам.

Оценка недвижимости специалистов бесплатна и занимает ровно один день с момента обращения продавца до полного исследования рынка. Эксперты не оценивают объект по телефону, им важно его увидеть. Влияние имеют и сопутствующие факторы: заезд во двор, облик и запах парадной, состояние лифта и даже двери в квартиру. Плюс социальное окружение, развитость микрорайона и пр. Это как раз то, что сам собственник не может оценить объективно. Специалист также изучит и документы, оценит проблемы, с которыми можно столкнуться при сделке и пр. По окончании исследования эксперты дают вердикт по цене, конкурентам, реальным срокам выхода на сделку, желательным мерам подготовки квартиры к продаже и т. д.

При этом целесообразно выбирать не просто оценщика. Это важно! Оценщики не умеют продавать, они знают теорию – и в своих заключениях опираются на нее. Практика – это несколько иное. Тут надо иметь реальный опыт процесса, знать, на какие рекламные площадки выложить объявление, как грамотно составить его текст, какие фотографии и в каком количестве целесообразно дать, как работать с покупателем не в ущерб продавцу. Только профессионалы-практики смогут оказать реальную помощь в продаже объекта.

25 ЛЕТ НА РЫНКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

МОДУЛЬНЫЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУНКТЫ СиТерМ®

Как обычно реализуется проект ТП, который комплектуется из большого количества оборудования и материалов россыпью и монтируется непосредственно на объекте?

Проектирование ТП. После получения техусловий проектировщик разрабатывает схему, определяет состав оборудования, выпускает проектную документацию, чертежи, спецификации и сметы. Это – большая и кропотливая работа, которая требует не только высокой квалификации, но и обширных знаний современного оборудования, новых тенденций и норм в проектировании ТП и внутренних систем. Проект проходит стадию согласования и утверждается.

Тендер на монтаж ТП, проводимый заказчиком, зачастую выигрывают подрядчики, давшие минимальную цену в ущерб будущему качеству и функциональности ТП. После чего производятся замены в спецификациях, в том числе и основного оборудования на более дешевое, но менее эффективное и менее надежное.

Комплектация ТП. Выигравший тендер подрядчик приступает к комплектации ТП оборудованием и материалами от различных производителей и дилеров. Многочисленность и разнообразие поставщиков при этом приводит к неизбежным задержкам отдельных комплектующих.

Монтаж ТП в большинстве случаев происходит далеко не в оптимальных условиях: в подвалах со слабым освещением, с загазованностью при сварке, в стесненных условиях, зачастую на холоде и с привлечением дешевой и неквалифицированной рабочей силы. Трудно провести полноценные испытания отдельных элементов и всего ТП в условиях, далеких от заводских. Неминуемо страдает качество, растет риск преждевременной коррозии швов, риск всевозможных отказов и аварий.

Потребитель в результате получает ТП, который не соответствует предварительным расчетам, имеет низкую надежность, слабую эффективность и высокую стоимость в эксплуатации. Жильцы имеют проблемы с теплоснабжением, отказы оборудования, недотопы и перетопы. Конечный потребитель платит больше, но не имеет ожидаемого комфорта. При этом невозможно определить, кто виноват – проектировщик, монтажники или обслуживающая ТП организация...

Применение тепловых пунктов в виде модулей СиТерМ заводской готовности выгодно всем участникам строительства.

Проектные организации могут увеличить объем, повысить эффективность и качество своей работы, т. к. получают в свои руки от компании СИНТО, как разработчика и производителя модулей, готовые схемные решения, чертежи, спецификации, сметную и другую конструкторскую документацию. Упрощается и ускоряется процесс разработки и согласования проекта.

Строительно-монтажные организации получают такие преимущества, как исключение ошибок при комплектации, оптимальные сроки поставки, простота и короткие сроки (1-2 дня) монтажа на объекте, быстрая сдача. На модуль имеется сертификат ГОСТ Р и предоставляется гарантия на весь тепловой пункт в целом.

В конечном счете это экономия и времени, и затрат.

Эксплуатирующая организация, обслуживающая ТП, тратит минимум времени и средств на обслуживание, т. к. имеет дело с надежным заводским изделием, сопровождаемым комплексной гарантией, полной документацией, как на элементы, так и на весь модуль.

Потребитель (собственник) получает надежное обеспечение комфортабельных условий при минимальных затратах на потребление тепла, воды и электричества, а также и на содержание теплового пункта.



Санкт-Петербург, (812) 327 25 94
Петрозаводск, (8142) 566 266
Москва, (499) 681-18-67

www.cinto.ru



Росаккредитованная испытательная лаборатория



Бюро «Строительные
исследования»

ИСПЫТАНИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ НА ПРОЧНОСТЬ

Ст. м. «Автово», ул. Кронштадтская, д. 11, лит. А
Телефон: +7 (812) 386-11-75. Телефон отдела продаж: +7 (964) 372-13-21
сайт: burosi.ru
e-mail: sale1@buros.ru