



■ Более 3 млн новых жилых «квадратов» планируют сдать в 2021 году петербургские застройщики. За 9 месяцев введено в строй уже 2,5 млн



■ 11 образовательных учреждений построили в Северной столице с начала года. В их числе одна из крупнейших в городе школ на 1600 мест в Коломягах

Санкт-Петербург



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №58 (128) октябрь 2021

www.stroygaz.ru



Работы идут...

Игорь Креславский: «У нас нет задачи перегружать застройщиков обязательствами»

Андрей НЕКРАСОВ

Рост цен на стройматериалы пока не сказался на темпах строительства бюджетных объектов в Петербурге, а власти готовят документы, позволяющие компенсировать подрядчикам дополнительные затраты. Недавно в городе заработала Градостроительная комиссия, которая будет решать, как обеспечить новые жилые проекты социальной и другими инфраструктурами. О том, как складываются взаимоотношения власти и бизнеса, «Стройгазете» рассказал председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь КРЕСЛАВСКИЙ.

«СГ»: Игорь Вадимович, что происходило за последнее время с ценами на стройматериалы?



Игорь Креславский: Разные строительные ресурсы подорожали по-разному, но в целом рост цен был весьма существенный. Началось все с металла, стоимость которого увеличилась в разы. Подорожали и товары, при производстве которых металлы используются. Также подорожало дерево и многое другое. Такая картина сложилась не только у нас, а во всех странах мира. Из-за пандемии производства свернулись, объемы уменьшились, ощущалась нехватка кадров и, как следствие, возник дефицит.

«СГ»: Насколько выросла в результате себестоимость строительства?

И.К.: «Вилка» довольно большая, поскольку используются разные технологии и материалы. В среднем мы оцениваем рост от 10% до 30%.

«СГ»: Это как-то отразилось на исполнении городской инвестпрограммы?

И.К.: Пока еще нет. К тому же городское правительство готовит постановление в развитие августовского решения правительства РФ, позволяющего менять стоимость госконтрактов с целью компенсации роста цен на материалы. Проект нашего документа сейчас проходит согласование в профильных комитетах и в течение месяца его планируют выпустить.

Стоит отметить, что пока принято решение только по контрактам, заключенным до 1 июля 2021 года. Мы ждем, что Минстрой России подготовит аналогичные меры и для контрактов, подписанных после этой даты. Иначе получилось, что подрядчики, заключившие договоры с разницей в несколько дней, оказались в неравных условиях.

«СГ»: А деньги в бюджете для пересмотра госконтрактов есть?

И.К.: У нас в принципе планируется увеличение финансирования адресной инвестиционной программы (АИП), поэтому средства изыщем. Даже если компенсировать по максимуму, быстро приняв все нужные решения, глобально на наши стратегические планы по объемам строительства рост цен не повлияет.

«СГ»: Городские подрядчики уже жалуются на сложности?

И.К.: Конечно, и обращений много. Эта ситуация коснулась почти всех. Компании сейчас готовят документацию для экспертизы, которая подтвердит удорожание. Пока им приходится работать за собственные или кредитные средства, а потом они эти вложения смогут компенсировать. Но остановки строек из-за отсутствия финансирования не предполагаем.

Что касается дефицита самих материалов, объективно есть задержки в поставках. Если раньше многие материалы можно было получить уже на следующий день, то теперь об этом надо подумать заранее. Но это все также решается в плановом порядке.

Есть и другие сложности. Сейчас, например, санитарные нормы меняются каждый год. Получается, что проект проходил экспертизу по одним нормативам, но пока строился, они изменились, а когда пришло время ввести в эксплуатацию — изменились вновь. Приходится вкладывать дополнительные средства, чтобы объект соответствовал новым требованиям. Такое случается и с пожарными нормами, и с многими другими. Вот в этой части еще предстоит работать. Да и в целом система ценообразования построена на советской базе, и, конечно, ее надо реформировать, поскольку она не отражает современных реалий.

«СГ»: В Петербурге есть особенности ценообразования?

И.К.: У нас свои территориальные единичные расценки и применительно к ним есть средние сметные цены на материалы. Цифры рассчитывает Центр мониторинга цен в строительстве ежемесячно, и при обычной ритмичной работе этого вполне достаточно. Просто сейчас мы оказались в форс-мажорной ситуации, когда цены скакнули очень резко, поэтому и потребовались законодательные изменения.

«СГ»: Увеличение стоимости материалов скажется на достройке проблемных домов?

И.К.: Это рабочие вопросы. По этим объектам всегда сложно найти решение. Как правило, речь о застройщиках-банкротах или компаниях в предбанкротном состоянии. Вместе с конкурсными управляющими мы ищем варианты. И они всегда индивидуальные, потому что ситуация часто запущена, в том числе и в юридическом плане. Тут разговор даже не о ценах на материалы, а о поиске инструментов для завершения таких строек. По большинству объектов такие решения уже найдены, работы идут.

«СГ»: Вы руководите рабочей группой в новой Градостроительной комиссии. В чем ее задача?

И.К.: Мы оцениваем конкретные девелоперские проекты с точки зрения их обеспеченности социальной, транспортной и инженерной инфраструктурами. Смотрим, что в конкретной локации уже есть, а что еще требуется создать. В городе большой дефицит мест в садах, школах и поликлиниках; наша задача — его снимать и как минимум не наращивать.

«СГ»: А в случае реконструкции?

И.К.: Надо смотреть конкретный проект. Если это реконструкция жилого дома, он, наверное, уже обеспечен «социалкой». Но если при реконструкции площадь увеличится, норматив может быть не соблюден. Если под жилые цели реконструируют нежилой объект, существующих мест в садах и школах может и не хватить. Вариантов очень много, и рассмотреть надо все. Для этого и создана комиссия, куда входят представители профильных комитетов и ведомств, а также районов. В зависимости от локации участка мы рассматриваем и его обеспечение дорожной инфраструктурой.

«СГ»: Много объектов уже рассмотрено?

И.К.: Через рабочую группу прошло несколько десятков проектов, однако не все получили положительное заключение: замечаний много. В основном они касаются недостаточного обеспечения местами в социальных объектах. На втором месте — транспортная инфраструктура.

«СГ»: Каков регламент взаимоотношений застройщиков и комиссии?

И.К.: Он четко прописан и опубликован на нашем сайте. Застройщик сам рассчитывает архитектурно-градостроительный потенциал территории и направляет проект в рабочую группу через подведомственное комитету Управление строительными проектами. Затем материалы рассылаются для оценки органам исполнительной власти. Они выдают свои замечания, которые и рассматриваются на рабочей группе. А затем проекты выносятся на заседание комиссии.

«СГ»: Застройщики готовы строить школ больше, чем нужно для их проектов, и продавать «лишние» места городу?

И.К.: В зависимости от локации мы рассматриваем и возможность выкупа профицитных мест. Застройщики готовы это делать, но у нас нет задачи перегружать их такими обязательствами: главное — не допустить увеличения дефицита. А задача сокращать накопившийся дефицит в первую очередь решается за счет городской АИП.

www.stroygaz.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Стероиды для реновации

К сносу «хрущевок» в городе на Неве подойдут комплексно, но по-своему



Андрей НЕКРАСОВ

Из законодательных новшеств последнего времени для Санкт-Петербурга особенно важным стал так называемый закон о «всероссийской реновации». Этот механизм комплексного развития территорий (КРТ) должен решить основные проблемы, мешающие реализовать городскую программу сноса «хрущевок».

Не с первой попытки

Например, в Москве первая волна реновации стартовала в 1999 году и предполагала снос 1772 зданий до 2010-го. Несмотря на финансовые возможности столицы, программа шла с перебоями, хотя сейчас в ее рамках осталось решить судьбу лишь пары десятков домов. Параллельно в 2017-м началась «вторая волна», предусматривающая переселение около миллиона москвичей. Уже переехали или переселяются почти 55 тыс. человек из 360 домов (61 из них уже снесен). Готово 146 новостроек площадью 1,9 млн квадратных метров, еще 157 домов (2,6 млн кв. м) строится и 150 (почти 3 млн «квадратов») — проектируются.

В Петербурге реновацию запустили в 2008 году. Тогда компания «Воин-В» взялась за кварталы 2А и 2Г района Улянка (юго-запад Северной столицы), пообещав расселить 15 «хрущевок» (примерно 4 тыс. жителей) и предоставить 40 тыс. кв. м жилья собственникам и 31 тыс. «квадратов» нанимателям. Однако спустя 10 лет инвестор не передал и 10% обещанного, не снес ни одного старого дома, хотя несколько новых построить успел. В итоге контракт с «Воином-В» город расторг.

В том же 2008-м компания «СПб Реновация» на торгах получила для развития 22 квартала в девяти районах. Предполагалось, что за 10 лет она снесет около 1200 домов и построит около 8 млн кв. м нового жилья. Только для расселения более 46 тыс. нанимателей и свыше 66 тыс. собственников требовался миллион «квадратов». Правда, первое разрешение от властей на строительство девелопер сумел получить лишь в 2013 году. В 2019-м компании пришлось через суд продлевать дого-



НИКОЛАЙ ЛИНЧЕНКО,
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

«Еще одна особенность Петербурга в том, что почти вся земля находится в частной собственности. Поэтому в первую очередь мы подготовили местные законы, регламентирующие порядок заключения договора о комплексном развитии жилых и нежилых территорий по инициативе правообладателей земли или иных объектов недвижимости. Эти документы уже подписаны губернатором»

вор с городом. Всего «СПб Реновация» пока что расселила около 630 семей, снесла более 80 старых домов и построила свыше 1 млн новых «квадратов».

Не в деньгах счастье?

Кардинальное отличие петербургской программы от столичной в том, что она не предусматривает вложений из городского бюджета. Безусловно, это одна из главных причин столь низких темпов расселения. Хотя есть и другие. Например, частое изменение федеральных и местных норм и требований — из-за этого проекты приходилось переделывать.

Кроме того, «СПб Реновация» столкнулась и с «потребительским экстремизмом», связанным с синдромом «последней квартиры». Компания несколько лет не могла договориться с собственником 42-метровой квартиры в Сосновой Поляне на юго-западе города, который хотел получить за нее 42 млн рублей. А местная программа требовала согласия на переезд 100% владельцев квартир (не просто большинства).

«Из-за проблемы последней, или «золотой» квартиры дома по несколько лет стояли расселенными. Новое федеральное законодательство позволяет формализовать подход, сделать его единообразным и уравновесить права жителей и инвестора. Это очень серьезный шаг вперед. Теперь инвесторы хотя бы

смогут прогнозировать время освобождения территории. Невозможность планирования делает весь проект нерентабельным, особенно теперь, когда жилищное строительство переходит на проектное финансирование банков», — отмечает курирующий петербургский стройкомплекс вице-губернатор Николай Линченко.

Реновации мешало и отсутствие в «хрущевских» кварталах «стартовых» пятен, на которых можно было бы возвести дома для расселения. Между тем, условия программы требовали предоставить жилье для переезда в том же квартале. Теперь по договоренности с жильцами им могут дать квартиры и за его пределами.

Руководитель отдела по связям с органами государственной власти компании «СПб Реновация» Дмитрий Михалев говорит, что в новом законе учтен опыт реализации региональных программ развития застроенных территорий, и петербургская в частности: «Законодатели учли недоработки, с которыми сталкивались операторы программ по всей России. Например, теперь для реновации дома требуется согласие двух третей собственников квартир, а не 100%, как в действующей сейчас в Петербурге программе. Также у местных властей теперь есть возможность адаптировать закон о КРТ под нужды региона, включая разработку конкретных параметров территорий для включения в программу, источники финансирования».

По словам Николая Линченко, до конца года чиновники подготовят необходимый для работы по новому законодательству набор городских подзаконных актов.

Нестолличный статус

Реновация в Москве упрощается и благодаря отдельному закону о статусе столицы, поэтому тиражировать московский опыт и схему реновации в полном объеме ни в Петербурге, ни в других регионах не получится. Однако Николай Линченко отмечает, что часть особенностей, присущих Петербургу как городу федерального значения, нашли отражение в законе: «Мы не стоим на месте, и какие-то решения, которые применяются в Москве, вполне можно будет распространить на Петербург. Реновация — это очень востребованная тема, и чем понятнее и прозрачнее будет процедура, тем лучше. Но у нас, например, градостроительный план земельного участка никогда не станет отдельным градостроительным документом, проходящим общественные слушания. Это просто выписка из действующих регламентов, которые должны неукоснительно соблюдаться».

По словам Николая Линченко, сейчас рассматривается много законодательных новаций из смежных областей, способных упростить реновацию. Одна из петербургских инициатив, подержанная на федеральном уровне, касается правил формирования земельных участков под существующими домами. Сейчас это делается исключительно на основании проектов планировки и межевания территорий. «Вне зависимости от того, историческая ли это застройка, кварталы советских времен или незастроенные земли, подход один: сформировать участки можно, только разработав проект планировки и межевания. Но чтобы его утвердить, он должен соответствовать всем современным нормативам, что практически невозможно на уже застроенных территориях», — поясняет Николай Линченко. По его словам, есть более простой и эффективный вариант: под уже существующими домами должна быть возможность сформировать надел на основании схемы земельного участка. Это упростит не только саму реновацию, но и реализацию программ капитального ремонта, да и просто выделение участков под многоквартирными домами в общедолевую собственность владельцев квартир.

Вспомнить прошлое, заглянуть в будущее

На 2 декабря намечен XIX Съезд строителей Санкт-Петербурга

Сергей ВЕРШИНИН

Участники крупнейшего в городе профильного, девятнадцатого по счету, мероприятия сформируют консолидированное мнение о ситуации в отрасли, которое они донесут для властей, чтобы те, в свою очередь, учли его при формировании градостроительной политики.

Съезд строителей Санкт-Петербурга проводится ежегодно при поддержке городской администрации и Российского союза строителей. Организатором мероприятия выступает Союз строительных объединений и организаций.

Это главный отраслевой форум Северной столицы, в рамках которого строители подведут итоги работы в уходящем году, поделятся проблемами и достижениями, обсудят перспективы. По традиции в работе съезда участвует глава города, докладывая о положении дел в отрасли и прогнозах. Губернатор Александр Беглов также поставит перед петербургским стройкомплексом первоочередные задачи, которые необходимо решить



в рамках развития города. К обсуждению «планов на завтра» приглашены руководители профильных органов власти и общественных структур.

XIX Съезд строителей Санкт-Петербурга состоится 2 декабря 2021 года в историческом парке «Россия — моя история» на Бассейной улице, 32, и начнется в 17.00 (сбор участников с 16.00). Парк имеет все необходимые разрешения на проведение мероприятия, конференция пройдет с соблюдением всех противоэпидемических требований.

Предварительная регистрация обязательна, заявки и инициативы можно направлять по электронной почте ssoo_info@mail.ru.



АЛЕКСАНДР ВАХМИСТРОВ,
ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ,
КООРДИНАТОР НОСТРОЙ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ:

«Петербургские застройщики вносят весомый вклад в укрепление и развитие экономики всей страны: им по плечу решение задач любой сложности. Вот почему XIX Съезд строителей Санкт-Петербурга, где будут подводиться итоги прошедшего года, оценивать текущие тенденции и намечать перспективы развития, вызывает интерес всех представителей российской строительной отрасли. Здесь закладываются основы дальнейшей реализации программ обеспечения населения доступным и качественным жильем, в диалоге с госвластью вырабатываются решения нынешних проблем стройкомплекса. Значение этих событий трудно переоценить»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.stroygaz.ru

ТИМ: от проектирования к строительству



Распространение информационного моделирования вошло в новую фазу

магии о конструктиве и инженерной «начинке» дома уже на этапе эксплуатации готового объекта», — подчеркивает он.



Об аналогичной практике рассказывает вице-президент по финансам и экономике Группы RBI **Алексей Ефремов**. «Благодаря ТИМ все взаимодействие с подрядчиками у нас уже переведено в электронный формат: подача заявок на участие в тендерных процедурах, получение коммерческих предложений, заключение договоров, выставление счетов и т. д. Не первый год активно используем ТИМ не только в проектировании и бюджетировании, но и в качестве инструмента инвестиционного контроля. Следующим шагом в развитии ТИМ для нас станет привязка к модели — помимо всех видов работ и их бюджетирования — еще и сроков выполнения этих работ. Таким образом, мы получим полноценный сценарий стройки: проект, график, смета», — говорит он.

сфере госзаказа. К примеру, за девять месяцев 2021 года специалисты ЦГЭ рассмотрели 17 проектов, включающих трехмерные модели», — говорит он.

Узкие места

Эксперты отмечают успешное развитие ТИМ, в том числе и благодаря стимулированию этой работы на государственном уровне. При этом, по их мнению, есть ряд «узких мест» как в нормативной базе, так и в практике взаимодействия с участниками рынка.

«Переход на ТИМ — это длительный, трудозатратный процесс: нужно перестраивать бизнес-процессы, обновлять технику, обучать персонал. Но даже с подготовленной технической базой компании не всегда могут выстроить идеальные ТИМ-схемы. Мы работаем не в вакууме, нам нужно учитывать уровень компетенции и оснащения наших контрагентов и партнеров. Невозможно транслировать ТИМ-модель на проект, где работают без компьютера на площадке. Главная сложность и главная задача перехода на цифровое моделирование — это комплексность», — отмечает Александр Свинолов. «Сложности в распространении ТИМ — это нехватка квалифицированных проектировщиков, способных выдать ТИМ-контент требуемого уровня, и культура производства субподрядчиков. Мы нередко сталкиваемся с отсутствием понимания выгод ТИМ, с позицией «всегда работали по старинке и дальше будем», — добавляет Алексей Ефремов.

По мнению Романа Тарасенкова, несмотря на большой опыт применения ТИМ в строительной индустрии, нормативная база по ним пока остается несовершенной и нуждается в доработке целого блока нормативно-правовых и технических документов. С ним согласен и Владимир Болдырев. «На данный момент в стадии разработки находятся государственные требования к тому, как должна быть структурирована информация по объектам капитального строительства. Сейчас в крупных регионах есть свои разработки по определенным сервисам, включая экспертизу и строительный надзор. Однако отсутствует возможность бесшовной передачи информации между ведомствами. Мы ожидаем соответствующих нормативно-правовых актов, которые утвердят положения об использовании Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД РФ) в работе с ЦИМ и разъяснят порядок работы», — говорит он.

При этом эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития технологий информационного моделирования. «В 2024 году ожидается окончательный переход строительной отрасли на использование цифровых технологий. Думаю, что в ближайшие пару лет мы увидим активный рост ТИМ-проектирования зданий», — прогнозирует Александр Андрианов.

Михаил ДОБРЕЦОВ

Технологии информационного моделирования (ТИМ) уже прочно утвердились в большинстве крупных проектных компаний Санкт-Петербурга. «Наше подведомственное учреждение — Центр государственной экспертизы (ЦГЭ) — ведет реестр проектных организаций Санкт-Петербурга, применяющих ТИМ в своей работе. В настоящее время в нем 18 организаций», — констатирует начальник петербургского Госстройнадзора Владимир Болдырев. Теперь ТИМ получает все большее распространение в девелопменте. Переход в цифру проектов госзаказа с 2022 года придаст тренду дополнительную динамику, считают эксперты.

Новый уровень



«Стоит отметить, что если раньше ТИМ использовались преимущественно для проектирования, то сейчас все чаще новые технологии применяют для управления проектом в целом, от появления идеи и разработки концепции до эксплуатации», — подчеркивает первый вице-президент Glorix **Александр Андрианов**.

По его словам, компания в 2020 году внедрила мобильное цифровое решение для контроля качества при строительстве и эксплуатации новых объектов, а также снижения затрат. «Мы разработали технологическую базу, предназначенную для создания комплексной жилой среды, для каждого объекта. PlanRadar со своей стороны обеспечивает сквозную цифровизацию контроля всех строительных процессов — от производства СМР до качества финишной отделки квартир и их передачи покупателям. Цифровое решение позволит эффективно ставить и контролировать выполнение задач по каждому нашему проекту в режиме plug-and-play — без долговременного внедрения, но с

возможностью гибкого масштабирования. Мы можем отслеживать статус поставленных задач с помощью дашборда и вести общение непосредственно в приложении без сторонних чатов и почты», — рассказывает эксперт.

Многие петербургские застройщики также активно внедряют ТИМ непосредственно в строительную практику.



«Внедрение ТИМ в бизнес-процессах позволило нам существенно детализировать сметы и приблизить фактические затраты на проект к расчетным; отклонения в итоге не должны превышать 2%. Также нам удалось сократить сроки строительства типового дома до 20 месяцев. В прошлом году мы интегрировали ТИМ-модель с программой для расчета затрат на строительство, в итоге сроки бюджетирования сократились с месяца до 1-2 недель. Еще мы запустили проект по электронному обмену документами с поставщиком материалов и оборудования. Это упростило сверку множества позиций поставок и различных финансовых документов. Кроме того, мы используем автоматическое формирование тендерных пакетов для поставщиков и подрядчиков. У нас работает система цифровой выдачи замечаний по качеству отдельных видов работ на стройке. С этого года принимаем ответы подрядчиков на наши замечания по строительному качеству в системе BIM 360 Docs», — говорит генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» **Александр Свинолов**.



Директор департамента технологической платформы Группы «Эталон» **Роман Тарасенков** также отмечает, что компания практикует интегрированный подход. «ТИМ применяются на всех этапах: от проектирования объекта и контроля строительства до использования данных цифровой модели, инфор-

Готовность №1

По мнению экспертов, переход в цифру проектов госзаказа, который должен произойти с 1 января 2022 года, придаст развитию ТИМ новый толчок. И петербургские ведомства уже давно вели подготовку к этой работе.



«ЦГЭ начал поэтапное внедрение технологий информационного моделирования в свою деятельность с 2015 года. В 2019 году он подготовил временный регламент по проведению экспертизы с трехмерными моделями объекта капитального строительства, а также разработал ряд автоматизированных проверок на соответствие требованиям технических регламентов. В 2020-м были выданы первые положительные заключения экспертизы, с учетом рассмотренных трехмерных моделей», — рассказывает **Владимир Болдырев**.

В прошлом году созданный в ТИМ специалистами Группы «Эталон» проект детского сада на 160 мест на пр. Маршала Блюхера, 4, был согласован ЦГЭ. «Впервые в российской практике проект, полностью разработанный на основе ТИМ, успешно прошел госэкспертизу в цифровом формате. Этот объект дошкольного образования вошел в реестр пилотных проектов, сформированный Минстроем РФ», — отмечает Роман Тарасенков.

По словам Владимира Болдырева, ЦГЭ накопил достаточно опыта и способен проводить экспертизу проектной документации с цифровой информационной моделью (ЦИМ) как для девелоперов, так и для государственных заказчиков. «Петербург готов к рассмотрению ЦИМ в

С лидерских позиций

Энергоэффективность в строительстве обсудят в Санкт-Петербурге

Сергей ВЕРШИНИН

В январе 2021 Минэкономики России, в чьем ведении находятся вопросы энергосбережения, обозначило новые цели: к 2030 году повысить энергоэффективность на 30% от уровня 2019 года, обусловив это в первую очередь необходимостью радикального снижения объемов выброса парниковых газов. Мера вполне ожидаемая — экологическая повестка сейчас актуальна во всех сферах общественной жизни, Евросоюз запланировал на 2022 год введение углеродного налога, а энергоёмкость российской экономики по-прежнему существенно превышает показатели развитых стран.

Санкт-Петербург по уровню энергоэффективности занимает лидирующие позиции среди субъектов РФ, здесь накоплен обширный и разнообразный практический опыт, сформирована серьезная научно-техническая школа.

Неудивительно, что именно в Северной столице ежегодно проходит одно из ключевых событий в этой области — международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология». В этом году конгресс будет юбилейным, двадцатым, и организаторы ожидают более 700 участников.

18 ноября 2021 года в отеле «ParkInn Прибалтийская» специалисты со всей страны и из-за рубежа обсудят новейшие энергосберегающие технологии в строительстве и эксплуатации зданий и сооружений. Запланированы выступления представителей профильных органов власти, разработчиков

нормативной документации, проектно-строительных и производственных организаций.

Пленарное заседание конгресса планируется посвятить роли энергоэффективных технологий в решении экологических задач. Опыт накоплен — как в ходе реализации нацпроекта «Экология», так и в ходе строительства, эксплуатации и модернизации жилых домов, общественных зданий и промышленных предприятий.

Особое внимание будет уделено вопросам цифровизации строительной отрасли и применению технологий информационного моделирования (ТИМ) для задач энергосбережения. В последние несколько лет в России построили определенное количество зданий с применением ТИМ — и большинство из них отличается высокой энергоэффективностью, а многие прошли экологическую сертификацию. В ходе профессиональных дискуссий специалисты надеются систематизировать полученный опыт и выработать общие подходы. С учетом того, что с

2022 года применение ТИМ для объектов, строящихся за государственный счет, становится обязательным, данное направление работы конгресса обретает особую актуальность.

В рамках мероприятия также пройдут отдельные круглые столы и тематические секции, посвященные тепловой защите зданий, климатическим системам, освещению, ресурсоснабжению, электротранспорту, коммерческому учету энергоносителей и пр.

На протяжении всей деловой программы будет работать выставка, где представят последние достижения в области энергосбережения, ориентированные на снижение энергоёмкости всех сфер строительства, промышленности и городского хозяйства.

Подробнее ознакомиться с программой XX Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология» можно на официальном сайте www.ee21.ru.

Можно, если осторожно

Нюансы девелопмента в историческом центре Северной столицы

Михаил ДОБРЕЦОВ

Все знают, что Санкт-Петербург — это «музей под открытым небом». Также хорошо известно, что в городе очень строгое законодательство в сфере защиты наследия. Тем не менее, девелоперы находят возможности строить в историческом центре, где действуют зоны охраны, а также в непосредственной близости от зданий-памятников. Хоть порой это бывает и непросто.

Взято под охрану

«Петербург построен по единому плану, который составлял в том числе сам Петр I. Город формировался на основании определенных постепенно сложившихся градостроительных правил, благодаря которым он и получил свой уникальный облик. В настоящее время сохранение исторической среды регулирует региональный закон №820-7 «О границах объединенных зон охраны...». Можно сказать, что это — свод норм, которые действовали и в период формирования города, но с учетом современных реалий», — подчеркивает заместитель главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Санкт-Петербурга Алексей Михайлов.

Отказ от такого подхода, по его словам, невозможен: «Всегда есть люди, которым было бы проще, если бы город был свободен от каких-либо ограничений. Петербуржцем становятся по праву отношения, а не рождения, и я думаю, что любой житель прекрасно понимает, что если в городе не будет регламентации, то мы потеряем историческую среду».

При этом чиновник отмечает, что за годы действия закона №820-7 девелоперы привыкли к тем правилам, которые действуют в городе, и стали относиться к ним осознанно. «Поэтому каких-то конфликтных ситуаций мы не наблюдаем. Часто перед тем, как начать реализацию проекта, инвесторы стараются получить какие-то разъяснения, чтобы учесть все правила. Есть компании, как правило, из других регионов, которые задают вопрос: можно ли что-то построить, например, на Заячьем острове, так как место очень инвестиционно привлекательное... Это, в основном, происходит от непонимания специфики Петербурга», — говорит Алексей Михайлов.

По статистике, КГИОП выдает порядка 400 заключений о соответствии проектов режимам зон охраны в год. Но это, конечно, не только новое строительство, но и элементы благоустройства, локальные изменения фасадов, и пр.

По инстанциям

Опрошенные участники рынка в целом согласны с тем, что в городе сформировано достаточно четкие «правила игры» для работы с объектами культурного наследия (ОКН) и, следуя им, реально пройти необходимые согласования и реализовать проект. Но считают, что это довольно непросто, не говоря уже о возникающих периодически «подводных камнях».

«Требования ведомств удовлетворить можно. Например, два года назад мы приобрели в центре проект. Ранее он уже пересматривался, то есть прошел несколько этапов согласований. Дальше проблем не возникало. Но вообще за-



стройщик вполне может оказаться в ситуации, когда ему нужно будет заново доказывать возможность строительства на участке или пересматривать проект. То есть экспертные заключения, обследования и разрешения на ведение работ, выданные ранее, могут быть поставлены под вопрос. Это, кстати, принципиальное отличие от европейских стран. Если кому-то придет в голову в условном Стокгольме организовать митинг и мешать строительству согласованного городскими властями проекта, то он очень быстро окажется в фокусе внимания полиции», — говорит коммерческий директор группы компаний (ГК) «ПСК» Сергей Софронов.



По словам президента Группы RBI Эдуарда Тиктинского, при работе в историческом центре Петербурга особенно важны грамотное проектирование, создание качественной архитектуры, умение гармонично включить новое здание в окружающую историческую застройку. «Но, к счастью, в городе хватает талантливых зодчих, и все перечисленное сегодня не является первоочередной сложностью. А вот разместить в рамках проекта то количество зелени и парковочных мест, которое предусмотрено текущими нормативами градостроительного проектирования, или, например, соблюсти требования по инсоляции, — вот это, действительно, бывает проблематично. Ведь нормативы создавались без учета специфики центра», — отмечает он.

Все дело в технологиях

Особые требования к сохранению исторического наследия вызывают необходимость использования технологий, оказывающих минимальное влияние на окружающую застройку.



«Нужно обязательно учитывать состояние грунтов, соседних исторических построек, обременения и множество других факторов. Например, элитный клубный дом на Воскресенской набережной — самый сложный наш объект с технической точки зрения. Некоторые технологии при создании двухуровневого подземного паркинга применялись в истории гражданского строительства в Петербурге впервые. Нулевой цикл длился почти два года из-за того, что работа велась как на минном поле. По обеим сторонам от небольшого объекта расположены два дома XIX века. Размеры участка и историческое соседство не позволяли использовать крупную технику, мы применяли специальную технологию струйной це-

ментации — jet-grouting», — рассказывает генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова.

С ней соглашается Эдуард Тиктинский. «В центре действуют строгие охранные требования к окружающей исторической застройке, еще более строгие — к сохранению зданий, признанных ОКН. Если у «обычного» дома допустимая осадка не может превышать, к примеру, 20 мм, то для зданий-памятников эта цифра в разы меньше — считанные миллиметры. Поэтому часто, работая в центре, мы имеем дело с технологически сложным нулевым циклом. Хороший пример — наш проект на Барочной улице, где мы на определенных участках применяли и особую технологию погружения шпунта, и так называемые «грунтовые анкера», и струйную цементацию грунта — технологии, в которых за пределами исторического центра обычно не возникает необходимости», — говорит он.

«Кроме того, застройщик сам оплачивает обследование расположенных рядом старых зданий, о фактической работоспособности которых доподлинно неизвестно ничего. В таком случае по выводам принимаются решения о постоянном мониторинге прилегающей застройки, той или иной технологии производства работ нулевого цикла и даже об укреплении этих зданий. И все это — за счет строительной компании», — добавляет Сергей Софронов.

Градонападающие

Есть и еще один фактор, способный серьезно осложнить реализацию любого проекта в центре города. «По меткому заявлению одного из представителей девелопмента в Петербурге, строительство в историческом центре — это билет на войну с градозащитниками. Вокруг проектов часто возникает популистские заявления о том, что застройщику ничего не дадут строить, устроят протесты и затакают по судам», — констатирует Сергей Софронов.

По его словам, при всей сложности и многоэтапности согласований, городские власти понимают, что новое строительство Петербургу необходимо. «Это ключевая позиция, с ней можно работать. Но есть в Петербурге и проекты, судьба которых решается с активным участием градозащиты. Яркий пример — Конюшенное ведомство, к которому инвесторы подступаются уже давно, но получают отказы в согласовании проектов обновления этих зданий и территории. В результате такие объекты оказываются поставлены на грань полного разрушения», — отмечает эксперт.

Эдуард Тиктинский убежден, что радикальное неприятие девелопмента в центре — удел меньшинства. «Кого мы понимаем под «градозащитным сообществом»? Есть уз-



**АЛЕКСЕЙ
МИХАЙЛОВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЛАВЫ КГИОП
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:**

«Строительство в центре Северной столицы всегда вызывало споры и имело ограничения.

Например, на месте нынешнего дома компании «Зингер» — одной из «визитных карточек» Невского проспекта — в начале XX века собирались возвести небоскреб, но получили отказ. Затем согласовали строительство существующего здания в стиле модерн. И это опять же вызвало негативное отношение в обществе. Ну, а теперь дом охраняется как объект культурного наследия федерального значения»

кий круг граждан, которые выступают против любых инвестиционных проектов, но их мнение не является отражением мнения большинства горожан. Как правило, они представляют только собственные интересы», — отмечает он.

«Создать проект, который бы сразу устроил все стороны, непросто. Поэтому и нужен открытый диалог», — говорит Оксана Кравцова. «Хотелось бы, чтобы общественность, власти и СМИ прислушивались в первую очередь к авторитетным горожанам, чья экспертиза в области истории, культуры, архитектуры и градостроительства не вызывает сомнений. И у нас есть такой позитивный опыт. Представляя общественности наш проект реконструкции Левашовского хлебозавода, мы общались с историками, депутатами, краеведами, журналистами, блогерами, даже приглашали на объект Всемирный клуб петербуржцев во главе с Михаилом Пиотровским. В итоге подавляющее большинство экспертов положительно оценили наш проект. Мы видим, что и горожане позитивно относятся к новым красивым домам, когда они становятся частью городского ландшафта», — подчеркивает Эдуард Тиктинский.

Со своей стороны, Сергей Софронов считает, что целесообразна некоторая либерализация отношения к ОКН. «Сейчас все объекты, построенные в Петербурге до 1917 года, не подлежат сносу. По факту какие-то из них могут не представлять исторической ценности и находиться в аварийном состоянии. Возможным представляется путь, по которому нужно провести инвентаризацию всей недвижимости центра города, определить реальную ценность зданий и наметить приемлемые варианты реновации того, что не имеет уникальности», — полагает он.