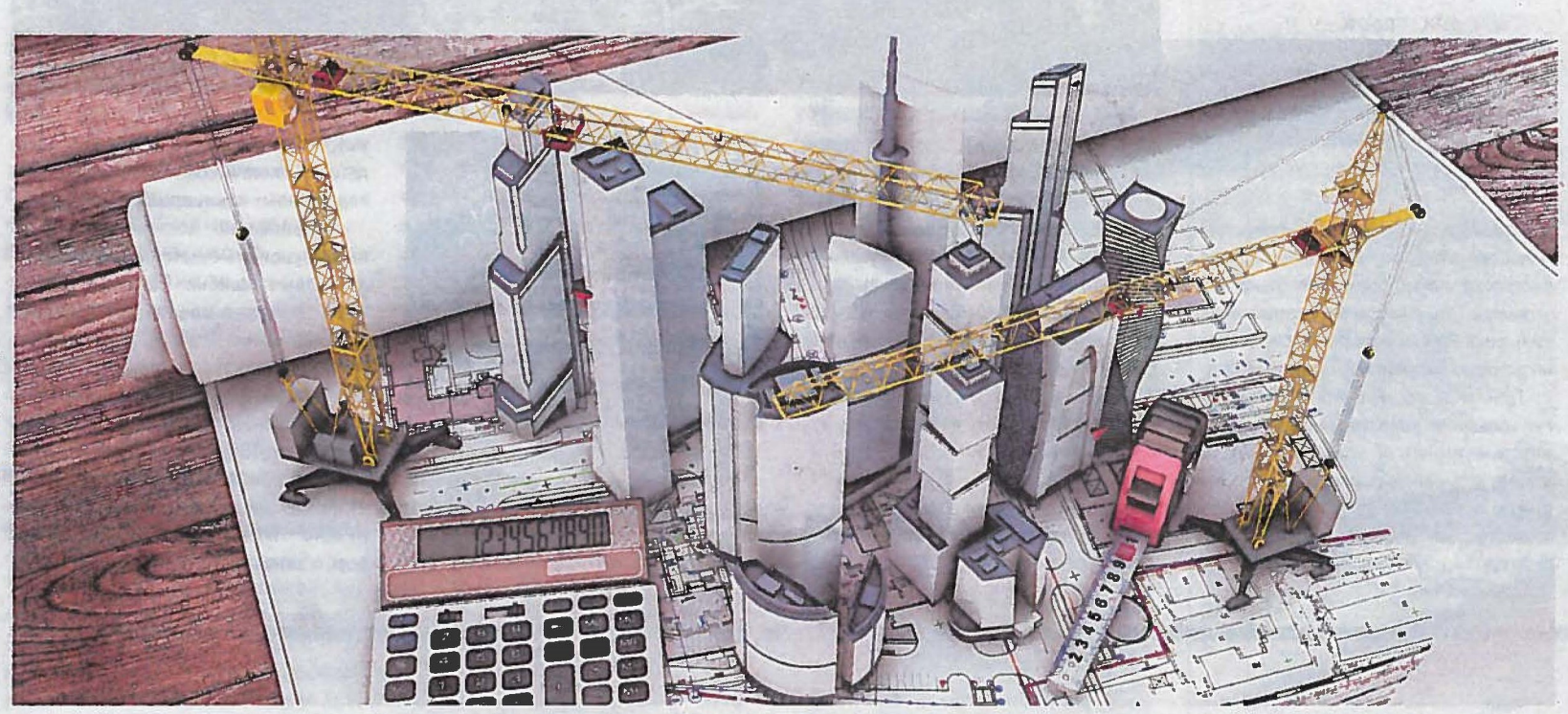
ПРАКТИКА

Мария Карпинская

С 1 июля 2015 года вступили в силу национальные стандарты и своды правил, утвержденные постановлением 1521. Им должны соответствовать все вновь создаваемые проекты и те, что не смогли пройти экспертизу с первого раза. Фактически это означает, что застройщикам придется на треть изменять проектную документацию перед повторным прохождением процедуры, что неминуемо приведет к увеличению инвестиций в проект.

ПЛАТА ПОВТОРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



Перед вводом объекта в эксплуатацию зачастую требуется внести корректировки в проектную документацию, что и требует повторного рассмотрения экспертами. Однако неясно, как быть, если проект был разработан в соответствии со «старыми» правилами. Комитет госстройнадзора Ленинградской области объясняет, что в этом случае ведомство будет проверять документацию на соответствие «новым» стандартам. Точно такое же правило действует в отношении проектов, которые не смогли получить положительное заключение экспертизы. Другими словами, документацию придется в значительной степени переработать.

Профессионалы рынка указывают, что перепроектирование, помимо затрат времени, удорожает проект. «Получение отрицательного заключения – это уже трагедия»,– соглашается начальник бюро главных инженеров проектов – исполняющий обязанности директора по производству ООО «Росинжиниринг Проект» Владимир Дмитрук. Свод правил ужесточает требования к безопасности зданий, что и приводит к увеличению стоимости строительства. «Если проект готовился по старым правилам и не прошел экспертизу, то будет необходимо перерабатывать часть, которая касается использования металлоконструкций. А она может занять до 30% от общего объема проекта»,– приводит пример проектировщик. Кроме того, объекты необходимо будет приспособить для доступа маломобильных групп населения: предусмотреть пандусы и лифты для инвалидов. Это также требует дополнительных затрат.

«Все было сделано в целях повышения эффективности технического регулирования в строительстве, и в первую очередь очень важно для прохождения экспертизы проектной документации. Считаю, что такое ужесточение политики в области обеспечения качества и безопасности пойдет только на пользу строительной отрасли»,– считает председатель Совета Ассоциации СРО «Содружество Строителей», генеральный директор ООО «СтройИнжиниринг Северо-Запад» Лариса Еремина.

При этом проект, который был разработан по старым нормам и сдан в экспертизу до 1 июля 2015 года, может быть реализован и в отдаленной перспективе. «Ограничений по времени нет»,– поясняют в Комитете госстройнадзора Ленинградской области. Этой возможностью воспользовалась большая часть застройщиков. «Кто хотел провести экспертизу проекта по старым нормам, поторопились и прошли ее до 1 июля 2015 года»,– говорит Владимир Дмитрук.

КСТАТИ

ОЖИДАЛОСЬ, что актуализация перечня стандартов позволит исключить противоречия и несоответствия в требованиях различных нормативных актов. Однако в полной мере этого добиться не удалось. Минстрой обещает доработать документ. «Да, его сегодня критикуют,– заявила в интервью заместитель главы Минстроя Елена Сиэрра.– Замечания и предложения мы будем рассматривать в рамках госзадания ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» по актуализации перечня 1521».

Пока этого не произошло, специалисты предлагают пользоваться общепринятым правилом: если нормативные акты одного уровня противоречат друг другу, то в работу необходимо брать тот, что утвержден позднее. Например, остались разночтения в части проектирования котельных установок и систем теплоснабжения, не появилось обязательных требований к системам электроснабжения. В отношении инженерно-геологических изысканий основная часть нормативов стала добровольной для исполнения. Также не прописаны обязательные требования для проектирования гостиниц и апартотелей, кинотеатров, театров и концертных залов.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«ЕВРОХИМ» ДАЕТ СТАРТ НОВОМУ ПРОИЗВОДСТВУ В КИНГИСЕППЕ

На территории промышленной зоны «Фосфорит» (Кингисепп, Ленинградская область) состоится церемония закладки капсулы в ознаменование начала строительства нового производства аммиака компании «ЕвроХим». Компания «МХК «ЕвроХим» совместно с известными зарубежными компаниями реализует в Кингисеппе крупный проект по строительству нового высокотехнологичного предприятия по производству аммиака. Объем инвестиций в новый проект компании «ЕвроХим» составит около 1 млрд долл. США. В рамках проекта предусмотрено строительство установки синтеза аммиака (NH3), склада жидкого аммиака, создание инфраструктуры и объектов логистики. В планах компании создать к 2018 году производство с мощностью 1 млн тонн в год товарного аммиака. В качестве сырья будет использован природный газ, извлекаемый из воздуха азот и вода. Проект реализуется в границах существующей промышленной зоны предприятия ООО «ПГ «Фосфорит» (также входит в состав «МХК «ЕвроХим») и в границах существующей санитарно-защитной зоны.

ОТКРЫТ ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ ЗАВОД ЗАО «ВЕРТЕКС»

ЗАО «Вертекс» – петербургская фармацевтическая компания, выпускающая лекарственные препараты, косметические средства, биологически активные добавки и изделия медицинского назначения. За 12 лет на рынке она прошла путь от производителя витаминных комплексов до заметного игрока российской фарминдустрии, в портфеле которого около 200 позиций продукции. В 2010 году ЗАО стало резидентом ОЭЗ «Санкт-Петербург». В 2013 году началось строительство нового производства на участке «Новоорловская». За два года компания построила фармзавод площадью более 20 000 кв.м. Инвестиции в проект составили более 2 млрд рублей. Объем производства, который компания намерена осуществлять на начальном этапе,– около 70 млн упаковок готовой лекарственной продукции, или до 1 млрд штук лекарственных препаратов в год.

«ЛСР» НАМЕРЕНА ПОСТРОИТЬ ТПУ «ЮЖНЫЙ»

Строительная компания «ЛСР» презентовала вице-губернатору Игорю Албину проект по строительству транспортно-пересадочного узла «Южный». Об этом сообщает пресс-служба правительства города. Девелопер планирует возвести в том числе и линию скоростного трамвая от «Южной» до Колпино вдоль улицы Софийской. Инвестиции в проект эксперты оценивают в 25 млрд рублей.

ЗАСТРОЙЩИК НА ГОД ПЕРЕНЕС СРОК СДАЧИ ЖК «ЛОНДОН ПАРК»

Строительная компания «Л1» перенесла срок ввода в эксплуатацию первой очереди ЖК «Лондон Парк» на 2016 год. Дата ввода сместилась из-за отсутствия денег у застройщика на продолжение работ. Напомним, изначально первую очередь жилого комплекса «Лондон Парк» планировалось сдать в 2008 году.

КОМЕНДАНТСКИЙ ПРОСПЕКТ ДОСТРОИТ ООО «МК-20 СХ»

Компания «МК-20 СХ» стала единственным участником конкурса на строительство продолжения Комендантского проспекта и реконструкцию Богатырского проспекта. Общая стоимость работ по двум госконтрактам составляет почти 640 млн рублей. Продолжение Комендантского проспекта будет строиться от Шуваловского проспекта до Глухарской улицы, Богатырский же проспект нужно расширить на участке между Гаккелевской и Байконурской улицами. По условиям контракта работы должны быть завершены до конца 2016 года.