события стр. 2

Девелопер блеснет «Лучом»

«Группа ЛСР» застроит жильем часть территории стадиона «Луч» на набережной Черной речки.

15 лет

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 36 (788)
4 декабря 2017 года

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

Фото: Никита Крючков

Контракт расторгнут

Глава Комитета по строительству Петербурга Сергей Морозов покинул пост по собственному желанию. По некоторым данным, его перебросят на работу в Администрацию Нижегородской области курировать строительство спортивной инфраструктуры. (Подробнее на стр. 2)

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92
ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ
АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ
ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА
NEW ГИБКА
www.szmetal.ru
Реклама

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ
ЗАВОД ЖБИ
ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО БЕТОНА
Всеволожский район, пос. Заводской
Телефон коммерческого отдела:
8 (812) 611-08-62
Телефон производства:
8 (813) 70-50-817
www.perspektivazhbi.ru
Реклама

Реклама

ТЕПЛИН
ПРОДАЖА И МОНТАЖ ОТОПЛЕНИЯ
ТЁПЛЫЙ ПЛИНТУС
ТЕПЛЫЙ ПЛИНТУС –
система отопления для домов, остекления в пол и лоджий.
+7 (812) 988-53-55
E-mail: teplin@hotplint.ru
Адрес офиса и выставочного зала:
Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., д. 12, оф. 7
www.hotplint.ru
Реклама

ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ
Негосударственная экспертиза проектной документации
Негосударственная экспертиза результатов
Разработка смет и экспертиза достоверности сметной стоимости
Предэкспертное сопровождение на стадии разработки проектной документации
Анализ экономической целесообразности принятых проектных решений
Юридическое сопровождение подготовки документации для получения разрешения на строительство
(812) 326 93 86 cesp.spb.ru
Регистрационные номера свидетельств: РОСС RU.0001.610107; РОСС RU.0001.610617
Реклама

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения "Московская государственная экспертиза"
Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
✓ Экспертиза проектной документации
✓ Экспертиза результатов изысканий
✓ Экспертное сопровождение
✓ Проверка и анализ смет
✓ Экспертная оценка
✓ Рассмотрение BIM-моделей
Звоните прямо сейчас!
195112, Санкт-Петербург, Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221
тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru
Реклама

выходные данные

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

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

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

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

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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Заместитель главного редактора: Ольга Кантемирова
E-mail: kantemirova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ксения Зайцева, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова
Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru
Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова
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 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 «Достижения», «Точка зрения», «Саморегулирование», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).
16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 147
Подписано в печать по графику 01.12.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 01.12.2017 в 17.00

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

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

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

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 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 вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)

Цитата номера

Фото: Интерпресс/Александр Николаев

Дмитрий Медведев, премьер-министр России:

«Нужно отказаться от договоров долевого строительства, это всё рудименты прежней эпохи, наследие недоразвитого жилищного рынка».

Подробности на стр. 3

Цифра номера

1,5 млрд рублей

составят инвестиции в реконструкцию СКК «Петербургский», считают эксперты

Подробности на стр. 4

Контракт расторгнут

Михаил Светлов / На прошлой неделе глава Комитета по строительству Петербурга Сергей Морозов покинул пост по собственному желанию. До назначения нового руководителя исполнять обязанности главы комитета Смольного будет его бывший заместитель Евгений Барановский.

Слухи о скорой отставке Сергея Морозова с поста главы Комитета по строительству Петербурга ходили по городу последние две недели. СМИ, со ссылкой на анонимные источники в Смольном, сообщали, что чиновник ушел на днях на больничный, из которого на пост в комитете уже не вернется. Но официально об отставке 28 ноября текущего года сообщил в «Твиттере» руководитель пресс-службы Администрации губернатора Петербурга Андрей Кибитов: «Председатель Комитета по строительству Сергей Морозов освобожден от должности по собственному желанию. Исполнять обязанности главы комитета будет заместитель руководителя ведомства Евгений Барановский». На следующий день эту информацию официально подтвердила и пресс-служба Комитета по строительству, добавив, что госконтракт с Сергеем Морозовым расторгнут в связи с его переходом на работу в другой регион. Где именно продолжит трудиться чиновник, в комитете не уточнили, а сам он был недоступен для вопросов. Но осведомленные источники утверждают, что Сергея Морозова отправят на службу в Администрацию Нижегородской области. И одной из его задач на новом посту будет строительство инфраструктуры к Чемпионату мира по футболу. В Петербурге чиновник получил на этом поприще большой опыт.

Напомним, что Сергей Морозов был главой городского Комитета по строительству с 6 апреля 2016 года. К слову, его предшественники на этой руководящей должности не задерживались. За три последних года они менялись три раза. Одна из главных претензий, которую власти Петербурга предъявляли главам Комитета по строительству, касалась низких показателей исполнения Адресной инвестиционной программы (АИП). Не избежал этой критики и Сергей Морозов.

Минувшим летом губернатор Георгий Полтавченко выразил недовольство низкими темпами освоения бюджета. Сергей Морозов тогда объяснял, что занимается зачисткой рынка от недобросовестных подрядчиков. Но губернатор был суров. «Заканчивайте зачистку, иначе по итогам года я начну зачистку в вашем комитете», – пообещал губернатор.

В начале октября на очередном совещании выяснилось, что ситуация не исправлена. По итогам 9 месяцев город ввел в эксплуатацию всего пять объектов по госзаказу. В ответ на вопрос губернатора о причинах такой ситуации чиновники попытались переложить вину на нерадивых подрядчиков. Но губернатор заявил подчиненным: «Это ваша недоработка на этапе проведения конкурса. У нас нерадивые заказчики, а не нерадивые подрядчики».

Участники рынка официально комментировать отставку Сергея Морозова отказались. А неофициально они отметили, что «чиновник был хороший, но функцию свою выполнил и стал не нужен высшему руководству». «Он вел себя так тихо, что было ясно – уйдет, как только закончит дела по достройке стадиона. Медийной фигурой комитета в последнее время был Евгений Барановский. Он, к слову, человек Игоря Албина. Так что, сомнений в том, кто станет новым главой Комстроя, лично у меня нет. Тем более, что человек уже разобрался в ситуации и готов начать рулить», – говорит один из девелоперов.

«При смене того или иного главы комитета Смольного меняется многое во внутренней организации работы, регламентах и прочем. Вероятней всего, и в этот раз будут приостановлены государственные программы и проектное освоение бюджета. И до конца января мы не увидим нового главу комитета, его место будет занимать временный человек», – считает руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александр Кириятских.

Девелопер блеснет «Лучом»

Михаил Светлов / «Группа ЛСР» оказалась собственником стадиона «Луч» на набережной Черной речки. Часть его территории девелопер застроит жильем. Инвестиции в проект эксперты оценивают в 4 млрд рублей.

О том, что компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», входящая в «Группу ЛСР» Андрея Молчанова, является собственником участка, где расположен действующий футбольный стадион «Луч», стало известно на днях из материалов городского Комитета по градостроительству и архитектуре. Речь идет о территории площадью 2,5 га в Приморском районе Петербурга по адресу: набережная Черной речки, 3. Согласно материалам комитета, под спортивную функцию оставят только 0,8 га. А остальную территорию, состоящую из двух участков, застроят жильем. Причем, облик этого проекта, по данным источников в Смольном, уже согласован.
По оценке экспертов NAI Becar, рыночная стоимость этого участка составляет сегодня около 1 млрд рублей, хотя при покупке без градплана он наверняка стоил значительно дешевле. «Там оптимально построить жилой комплекс комфорт-класса. Его площадь составит около 30 тыс. кв. м.
А инвестиции будут рассчитаны исходя из нагрузки на метр продаваемой площади, которая может достичь 110 тыс. рублей из-за дополнительного обязательства по строительству спортивного сооружения», – считает Екатерина Тейдер из NAI Becar.
По словам Елизаветы Яковлевой из «Лаборатории МЕТРОВ», стоимость жилья в новом комплексе «Группы ЛСР» может составить до 200 тыс. рублей за «квадрат».
С оценкой коллеги согласна Анна Сигалова, директор департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге. Она указывает, что участок расположен в пешеходной доступности от метро и дом в этом месте будет иметь красивый вид на воду – один из лучших на Выборгской набережной. «С реализацией рядом ЖК «Риверсайд» от Setl City привлекательность этого места для жилищного девелопмента возросла. Прилегающие промышленные территории также скоро подвергнутся редевелопменту», – рассуждает Анна Сигалова.
Но в целом, эксперты отмечают, что проект столкнется с локальной конкуренцией. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», объем рынка первичного жилья в Приморском районе оценивается в 1,2 млн кв. м жилья (27,8 тыс. квартир), в том числе 108,9 тыс. кв. м в локации Черной речки – локации, представленной уже упомянутым ЖК «Риверсайд» (9% от объема рынка района).
В свободной продаже в Приморском районе находится 506,8 тыс. кв. м жилья (12,5 тыс. квартир).

Фото: Никита Крючков

Под спортивную функцию оставят только 0,8 га. А остальную территорию, состоящую из двух участков, застроят жильем

«Ванино» и неопределенность

Ольга Кантемирова / Дольщики проблемного жилого комплекса «Ванино» в Ломоносовском районе Ленобласти просят вернуть им деньги. Они выступают против смены застройщика, который обещает сдать все 12 домов в 2018 году.

Судьбу достройки проблемного ЖК «Ванино» власти Ленобласти на прошлой неделе обсудили на совещании с обманутыми дольщиками. Трехэтажные дома, расположенные в дер. Узигонты, застройщик ООО «Тареал» обещал сдать еще в 2014 году.

Ситуация с долгостроем сдвинулась с мертвой точки в этом году. За проект поручился эстонский холдинг TASMO, куда входил «Тареал». Инвестор подписал соглашение с Правительством Ленобласти и пообещал достроить первые шесть домов в IV квартале 2018 года, а еще шесть – в IV квартале 2019 года. TASMO создал новую компанию ООО «ЖК «Ванино», и теперь, чтобы завершить строительство, холдингу необходимо получить согласие абсолютно всех дольщиков.

Как рассказал гендиректор ООО «ЖК Ванино» Петр Верцинский, изначально в ЖК «Ванино» было заключено 170 договоров долевого участия. На сегодняшний день позицию о смене застройщика поддержало большинство граждан, однако семеро не могут определиться или выступают против.

«Я хочу получить обратно деньги, которые вложила. Не требую ни выплаты пени за срыв сроков сдачи, ни возмещения морального ущерба. Но больше мне эта квартира не нужна», – сказала дольщица ЖК «Ванино» Ольга Сергеева.

Еще один дольщик – Сергей Наранов – также просит вернуть ему деньги за квартиру, рассчитаться с банком по ипотечным процентам на общую сумму почти 500 тыс. рублей, а также компенсировать ему расходы на оплату съемного жилья.

Фото: Никита Кючков

До 5 декабря дольщики ЖК «Ванино» должны обозначить свою позицию: доверить строительство новому застройщику или расторгнуть ДДУ

На встрече Петр Верцинский уговаривал дольщиков не выводить средства из стройки. По его словам, за последние четыре месяца инвестор вложил 1 млн евро в реализацию проекта. В целом, на его завершение требуется более 800 млн рублей. «Мы ускорили работы, и у нас есть силы и возможности ввести в эксплуатацию все 12 домов. Но здесь нужно понять и инвестора, который пока вкладывает деньги в проект, не имея гарантий, что все дольщики согласятся со сменой застройщика», – сказал Петр Верцинский.

Заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин обозначил сроки: до 5 декабря текущего года гражданам нужно высказать свою позицию, и, если она будет не в пользу застройщика – к 11 декабря он должен рассчитаться с ними. 12 декабря Арбитражный суд будет рассматривать дело о банкротстве «Тареала». Исцами выступили дольщики уже введенной в эксплуатацию очереди. Они требуют выплат пени за просрочку.

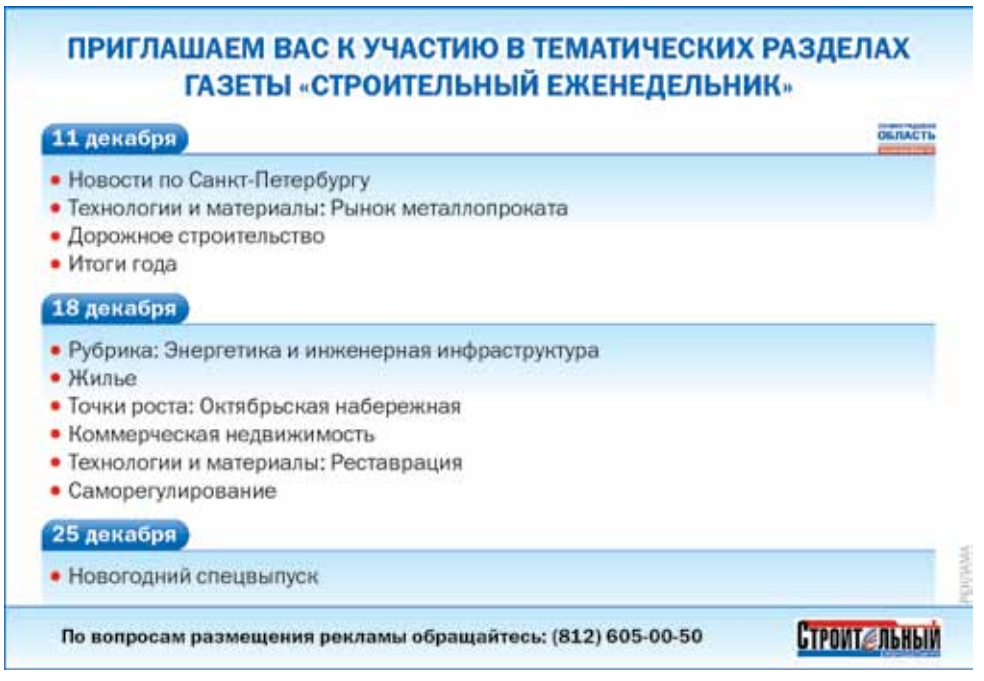
Кстати, после совещания в редакцию «Строительного Еженедельника» обратился бывший дольщик ЖК «Ванино» – Юрий Рождествин. Он сообщил, что расторг договор с ООО «Тареал», его квартиру продали, но деньги (3,756 млн рублей) ему так и не вернули. Для того, чтобы получить обратно свои деньги, он обратился в суд. «От смены застройщика ничего не изменится – все они мошенники», – поделился свои мнением Юрий Рождествин.

кстати

Президент РФ Владимир Путин поручил правительству страны в течение трех лет разработать план отказа от долевого строительства. На прошлой неделе премьер-министр Дмитрий Медведев прокомментировал эту инициативу: «В будущем вообще нужно отказаться от договоров долевого строительства, это всё, если хотите, рудименты прежней эпохи, это всё наследие недоразвитого жилищного рынка».

Реклама

Реклама



СКК добавят льда

Максим Еланский / Хоккейный клуб СКА хочет превратить СКК «Петербургский» в крупнейшую в Европе ледовую арену, потратив на это миллиарды рублей.

Спортивно-концертный комплекс «Петербургский», расположенный на проспекте Юрия Гагарина, может преобразиться и стать крупнейшей ледовой площадкой в Европе. Переделать его на собственные средства готов хоккейный клуб СКА, принадлежащий «Газпрому». Предложение о реконцепции СКК армейцы уже отправили губернатору Петербурга Георгию Полтавченко.

Пресс-служба СКА отмечает, что идея создания новой ледовой арены возникла из-за роста популярности хоккея в городе. Действующий Ледовый дворец на Большевиков вмещает 12,5 тыс. человек, что уже не удовлетворяет потребностям клуба. Переделанный СКК сможет принимать до 20 тыс. зрителей. Проектом также предполагается строительство объектов сопутствующей инфраструктуры, благоустройство прилегающей территории. Представители СКА подчеркивают, что у перестроенного СКК останется возможность проводить массовые культурно-зрелищные мероприятия, помимо спортивных битв.

В настоящее время СКК «Петербургский» не принадлежит хоккейному клубу и продолжает специализироваться на проведении концертов и выставок. До середины прошлого года объект был федеральным имуществом, в управление города полностью он перешел только в апреле этого года. В мае текущего года Смольный выделил СКА участок в 3,3 га, расположенный вплотную к СКК.

Фото: Никита Крючков

Сейчас СКК специализируется на проведении концертов и выставок

Кстати, два месяца назад Владимир Путин раскритиковал Георгия Полтавченко за «невнимательность к хоккеистам». На выставке, посвященной подготовке стадионов и аэропортов городов-хозяев к проведению Чемпионата мира по футболу, у макета «Санкт-Петербург Арены» президент страны попросил губернатора Петербурга строить в Северной столице побольше ледовых арен.

По мнению управляющего директора департамента управления активами NAI Becar Ольги Шарыгиной, с точки зрения работы СКК как самостоятельного объекта, конструктивных особенностей и доступной логистики – комплекс в хорошем состоянии и готов к активному использованию. «Поэтому не думаю, что с учетом стоимости земли построить новую ледовую арену будет дешевле. Другой вопрос в функционале, который вложен в новый проект. Например, большой потерей для рынка станет лишение ледовой арены функции концертной площадки – сегодня это один из крупнейших в Европе спортивно-концертных комплексов. Сейчас его пропускная способность порядка 25 тыс. человек, в новом проекте она заявлена порядка 20 тыс. человек – это также может стать минусом для проведения на этой площадке мероприятий», – отмечает эксперт.

Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев полагает, что инвестиции в реконструкцию будут зависеть от решений, заложенных в проект, но вряд ли составят менее 1,5 млрд рублей. «Если вложения в реконструкцию будут не очень значительны, то они окажутся дешевле нового строительства. В противном случае модернизация комплекса будет сопоставима со стоимостью нового строительства. Не думаю, что речь идет об исчезновении развлекательного комплекса – и сейчас все крупные концерты проводятся в Ледовом дворце. При строительстве новой ледовой площадки появится возможность активнее использовать Ледовый дворец, а крупнейшие события могут проводиться и в СКК при согласовании графиков», – резюмирует специалист.

мнение

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

– Со зданием СКК связан целый пласт спортивных и культурных событий Петербурга, поэтому его полный снос вряд ли бы приветствовался в городе. А вот модернизация комплекса может помочь сохранить историческую память и позволит создать новую качественную ледовую арену, комфортную для пребывания зрителей как хоккейных матчей, так и концертов.

Настольная книга для госзаказа

Ольга Кантемирова / Наличие строительной продукции в каталоге импортозамещения становится важным условием для заключения госконтрактов в Петербурге. Механизм этот эффективен, но требует доработки.

Меры господдержки производителей строительных материалов в рамках реализуемой в Петербурге политики импортозамещения обсудили участники пленарного заседания на тематической неделе «Строительство» в минувший вторник. Организатором мероприятия выступил Комитет по строительству города.

Одной из самых эффективных мер помощи отечественным производителям в отрасли, по мнению чиновников Смольного, стала разработка каталога импортозамещения строительной продукции. Главная его цель – обеспечить широкое применение продукции отечественных предприятий в государственном заказе. По данным исполняющего обязанности первого заместителя председателя Комитета по строительству Юрия Забашты, в 2017 году на приобретение строительной продукции для курируемых ведомством проектов было направлено 11 млрд рублей.

Решение о включении организации в состав каталога принимается на заседании Научно-технического совета, где представители компаний выступают с презентацией своей продукции. По словам начальника отдела нормативно-методического обеспечения Управления нормативно-методического обеспечения Комитета по строительству Петербурга Павла Фролова, строгий суд Совета прошли уже более 120 предприятий, однако в каталог вошли только 75. Всего за полтора года состоялось 15 заседаний Научно-технического совета и 29 ознакомительных выездов на производства.

Фото: Никита Крючков

В каталог импортозамещения строительной продукции включены 75 компаний

Прежде всего заинтересованы войти в перечень каталога компании, работающие на госзаказах. Для любого импортного оборудования, включенного в состав техзадания или проектной документации, эксперты ведомств определяют наличие отечественных аналогов. В первую очередь их ищут в каталоге. В случае, если замена не будет произведена, Госстройнадзор положительное заключение может не выдать.

При этом отсутствие компании в каталоге импортозамещения для некоторых заказчиков уже является основанием для отказа от сотрудничества, добавил г-н Фролов.

Как сообщила исполнительный директор Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД) Елена Бодрова, девелоперы также нуждаются в каталоге проверенных материалов и поставщиков. Из-за снижения объемов жилищного строительства, а также покупательной способности, застройщики ищут новых партнеров по всей стране. «Начиная с 2015 года московские проектные компании ринулись в регионы и теперь они обеспечивают загрузку, которую раньше находили в Москве, в основном за счет региональных заказов», – пояснила Елена Бодрова. Однако застройщики столкнулись с проблемой – от лица производителя, включенного в каталог, дилеры иногда поставляют контрафакт. Для того, чтобы этого избежать, по мнению Елены Бодровой, необходимо разработать стандарт техзаданий для поставки различных видов продукции и оборудования. «Надо заняться развитием сервиса кооперации всех участников процесса, и это позволит выйти на уровень частного заказа», – подчеркнула Елена Бодрова.

Еще одна проблема импортозамещения на строительном рынке – высокие цены. Иногда они бывают выше стоимости зарубежных товаров. «Понимаю, что цену производителю диктовать никто не вправе. Но заложить экономический механизм, стимулирующий поставки более дешевой и качественной продукции, – решаемая задача. Для этого нужно принять резолюцию на федеральном уровне», – считает руководитель филиала ФАУ «Роскапстрой» по СЗФО Сергей Зимин.

кстати

В рамках тематической недели в Центре импортозамещения и локализации Петербурга состоялась выставка строительной техники и оборудования. В мероприятии приняли участие 35 компаний из регионов Северо-Запада, в числе которых впервые делегация из Архангельской области.

По старым стандартам

Виктор Краснов / Действующая в России нормативная база в дорожном строительстве не соответствует современным технологиям и материалам. Такие выводы сделали участники второй Всероссийской конференции «Проектирование транспортной инфраструктуры», прошедшей в конце ноября текущего года в Петербурге.

Открывая пленарное заседание, президент ассоциации «Росасфальт» Николай Быстров подчеркнул, что в настоящее время государство уже осознало необходимость развития дорожной отрасли. В России действует федеральный проект «Безопасные и качественные дороги», на который регионам выделяются существенные деньги. Тем не менее, по словам эксперта, проблем остается еще достаточно. Многие региональные и муниципальные дороги находятся в неудовлетворительном состоянии и вряд ли все они в ближайшее время будут отремонтированы.

Тем не менее, по словам игроков рынка, в настоящее время появилось множество материалов, позволяющих качественно строить и ремонтировать дороги. Правда, некоторые из них, как ни странно, не соответствуют действующей в стране нормативной базе в сфере дорожного строительства.

Как отметил заместитель директора СПбГКУ «Дирекция транспортного строительства» Сергей Румянцев, отраслевые нормативы уже давно требуют пересмотра. В частности, в настоящее время дорожным строителям приходится опираться на стандарты требований к асфальтобетону, установленные еще в 1960 году и модифицированные в 2009-м. Они не отражают текущую эксплуатационность дорог, не предполагают задействование новых материалов. Тем не менее, в целях повышения эффективности проектирования и строительства, в Петербурге создан регламент, включающий требования к составам и свойствам всех видов горячих асфальтобетонных смесей.

Фото: Никита Крючков

Строителям приходится опираться на стандарты требований к асфальтобетону, установленные еще в 1960 году

«Сегодня перед дорожной отраслью стоит глобальная задача – увеличение межремонтного срока службы дорожного покрытия до 12 лет. Для достижения поставленной цели в условиях неуклонно возрастающего уровня автомобильных перевозок требуется поиск инновационных подходов к проектированию, выбору материалов для строительства объектов транспортной инфраструктуры. Но без изменения действующих стандартов это будет сложно сделать», – подчеркнул Сергей Румянцев.

Позицию коллеги поддержал и член правления ГК «Автодор» Игорь Зубарев. Он отметил, что действующие российские нормативы на проектирование автомобильных дорог совсем не отвечают требованиям времени. «В качестве сравнения: на трассе М4 «Москва – Дон» нами были построены два эталонных участка, один по немецким стандартам с гарантией в 30 лет, второй – по российским, с гарантией в 18 лет, причем с использованием современных материалов. В результате наблюдений мы уже сегодня видим, что немецкий участок дороги находится в более удовлетворительном состоянии, чем российский. На нем сложнее и дороже конструкция, но она работает эффективнее», – добавил представитель «Автодора».

На конференции также прозвучали мнения о необходимости более активного внедрения в проектирование дорожного строительства BIM-технологий. По словам специалистов, в настоящее время в отрасли они мало задействованы. Мешает их внедрению опять же отсутствие необходимых стандартов.

кстати

В конце ноября текущего года в России была создана Ассоциация бетонных дорог. Она объединит ключевых игроков отрасли: производителей строительных материалов, представителей строительного бизнеса и проектных институтов и станет драйвером развития нормативной базы для применения цементобетонной технологии в проектах по созданию дорожной инфраструктуры.

Целиков Евгений Иванович,
генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

Уважаемый Евгений Иванович!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения!

За годы работы в важнейшей ресурсной компании города Вы внесли неоценимый вклад в ее развитие.
Мы ценим и уважаем Ваш труд и от всей души благодарим за Ваши усилия, которые делают «Водоканал» компанией, с которой удобно и приятно работать.
Желаем Вам и Вашему коллективу дальнейших успехов в решении актуальных задач, неиссякаемой энергии, оптимизма, смелых планов и их реализации.
Здоровья, хорошего настроения и семейного благополучия!

Коллектив
Группы «Эталон»

Группа Эталон
Эталон ЛенСпецСМУ

Реклама

Реклама

Не забыть поздравить с Днем рождения!

8 декабря
Целиков Евгений Иванович,
генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»
Пашин Олег Валентинович,
генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»
Герасимов Алексей Петрович, директор СРО Союз «РОС»

9 декабря
Пехтин Владимир Алексеевич,
генеральный директор АО «Ленгидропроект»

Подробную информацию смотрите на сайте **www.asninfo.ru** Строительный

Реклама

Игорь Янукович: «До властей важно донести проблемы лифтовой отрасли»

Ольга Кантемирова / В середине октября текущего года Советом Национального Лифтового Союза (НЛС) был избран новый региональный представитель НЛС по СЗФО – генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович. В интервью «Строительному Еженедельнику» он рассказал о болевых точках лифтовой отрасли и о планах работы компании в Санкт-Петербурге.

– Игорь Станиславович, какие направления деятельности Союза планируете развивать?

– Помимо координации деятельности между организациями – членами НЛС и взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам деятельности НЛС, важно информировать и своевременно консультировать профильные ведомства, лифтовые организации о давно назревших сложностях в лифтовой отрасли.

Одна из них – большая просроченная дебиторская задолженность управляющих компаний перед лифтовыми организациями за работы по техническому обслуживанию лифтов, диспетчеризации и экспертизе лифтов. Речь идет прежде всего о городских ЖКС. То есть население платит исправно, а как дальше распределяют деньги управляющие компании, неизвестно. В итоге сумма задолженности перед лифтовыми организациями только в Петербурге составляет, по нашим оценкам, около 700 млн рублей. Уверен, данная проблема характерна для всего Северо-Запада. Такая ситуация негативно отражается на деятельности компаний, специализирующихся не только на обслуживании лифтов. На плаву, по сути, оказываются лишь крупные компании, покрывающие убытки от обслуживания другими видами работ. Очевидно, годами не выплачиваемые деньги за оказанные услуги просто-напросто выведены из отрасли. Вместо того, чтобы быть направленными в создание рабочих мест, обучение персонала, техническое оснащение и прочее. Все это может привести к монополизации рынка со всеми вытекающими последствиями. Уверен, что чиновникам под силу повлиять на это положение дел, ведь большинство управляющих компаний, в виде ЖКС, находятся в собственности города.

Еще одна проблема – низкий тариф на техническое обслуживание лифтов. Расценки на работы по экспертизе вообще нет. Тариф на диспетчеризацию также не пересматривался очень давно. Несмотря на это, борьба за выживание вынуждает некоторые компании при проведении конкурсов еще больше снижать стоимость работ. Чтобы выполнить их профессионально и качественно, необходимо проводить на постоянной основе целый ряд регламентных работ (часть из которых включена в расценку, остальные – за счет заказчика), но, как я уже сказал, это не всегда происходит.

Повышение тарифа в сегодняшних условиях сильно политизировано. Граждане достаточно негативно воспринимают любое упоминание о повышении тех или иных тарифов. Естественным монополистам удается время от времени использовать повышение тарифа на свои услуги для инвестиций в развитие и сохранение бизнеса, чего нельзя сказать об аналогичных возможностях лифтовых организаций, занятых техническим обслуживанием подъемников в МКД. Крайне важно понять, что обслуживание лифтового оборудования как одной из самых дорогостоящих инженерных коммуникаций в доме – важно. Это напрямую влияет на безопасность людей.

Фото: Никита Крючков

– Какие еще вопросы развития лифтовой отрасли Вы планируете обсудить с чиновниками?

– Вступившее в силу летом этого года Постановление Правительства РФ № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов...» вернуло полномочия над контролем работ на объектах лифтового хозяйства Ростехнадзору. Но на практике, в реализации мер нового постановления есть пробелы – регламент по вводу в эксплуатацию лифтов отсутствует. В документе сказано, например, что специалист Ростехнадзора должен осуществить визуальный контрольный осмотр лифта и указать на выявленные нарушения. Но по каким критериям должен проводиться этот визуальный осмотр, не говорится. Получается, таких осмотров может быть до бесконечности много. Сейчас сложилась ситуация, когда лифты отремонтированы, но не введены в эксплуатацию. Поэтому мы ждем соответствующего регламента от Минюста РФ. Иначе в Петербурге, да и во всей России появятся дома с отремонтированными лифтами, использовать которые нельзя.

Сумма долга управляющих компаний перед лифтовыми организациями Петербурга – около 700 млн рублей. Данная проблема характерна для всего Северо-Запада

– В жилых домах Петербурга эксплуатируется более 40 тыс. лифтов, около 13 тыс. из которых выработали свой ресурс. Как Вы оцениваете ход реализации программы капремонта в городе?

– В Петербурге эта программа реализуется на достойном уровне. Недавно Минстрой РФ выступил с рекомендацией, в которой говорится о том, что на нужды лифтового хозяйства регионам необходимо выделять до 20% средств бюджета Фонда капремонта. В Северной столице этот показатель значительно выше.

В целом же, замене или капитальному ремонту подлежат лифты со сроком эксплуатации 25 лет. По истечении этого времени проводят экспертизу, и срок эксплуатации может быть продлен дважды сроком на 3 года, или же может быть принято решение о замене. Каждый год в Петербурге меняют на новые 1,5 тыс. лифтов, при этом порядка 1,2 тыс. единиц пополняют перечень подлежащих замене. Таким образом, говорить о том, что количество лифтов, выработавших свой ресурс, существенно уменьшается, пока рано.

– Как можно изменить эту ситуацию?

– Этому способствует проект по ускоренной замене лифтового оборудования в жилом фонде, инициированный Общественной комиссией по вопросам лифтового хозяйства при Минстрое РФ. Его суть состоит в том, что замена лифтового оборудования осуществляется за счет привлечения инвестиций в виде внебюджетных источников финансирования. Производителям или крупным подрядным организациям предоставляются кредиты для выполнения работ и приобретения оборудования, а заказчик в лице Фонда капремонта оплачивает их в рассрочку на три года. По данным на ноябрь 2017 года, к этому проекту присоединились уже 18 регионов. Для многих субъектов такой механизм – очень эффективное решение. В Петербурге по такой схеме будет отремонтировано порядка 400 лифтов. Для того, чтобы кардинально изменить ситуацию и выполнить требования Техрегламента, каждый год в Петербурге нужно производить замену 3-4 тыс. лифтов.

– Предлагаю перейти от общего к частному – работе ООО «МЛМ Нева трейд». Компания существует на рынке Петербурга уже 17 лет. Расскажите о самом сложном объекте за это время.

– Безусловно, это дома, расположенные в исторической части Петербурга, где по большей части выполняется замена приставных лифтов. Например, недавно мы проводили работы в доме на Фонтанке, фасадная стена которого была украшена работой художника. Из-за замены лифта фрагмент изображения мог быть утрачен. В таких случаях приходится вести переговоры с жильцами. Но основная сложность связана с техническим состоянием таких домов. Ход работ может осложнить строительная часть проекта.

– Наверное, сложнее всего работать на объектах культурного наследия?

– Мы не работаем в настоящее время на объектах культурного наследия, так как нет соответствующего допуска к таким работам.

– А хотели бы?

– Нам предлагали, но такого рода работы всегда очень непредсказуемы. В процессе могут возникнуть проблемы, которые сложно предусмотреть проектами в госконтрактах. Но для нас объекты культурного наследия представляют интерес. Сейчас мы оцениваем потенциал и объем нового для нас направления деятельности. Я допускаю возможность, что мы получим соответствующие допуски и будем работать на объектах культурного наследия – правда, для этого нам придется нанять профильных специалистов.

– Какие еще новые для себя направления планирует осваивать «МЛМ Нева трейд»?

– Сегодня мы осуществляем техническое обслуживание, монтаж, замену и ремонт лифтового оборудования. Начиная с этого года начали предоставлять услуги по изготовлению проектов модернизации, реконструкции, замены лифтовых шахт и оборудования. В дальнейшем компания продолжит осваивать новые направления. Помимо эконом-класса, в котором мы традиционно сильны, есть желание поработать в сегментах бизнес- и премиум-классов. Это, во-первых, позволит нам получить новые знания и компетенции, а кроме того, позволит снизить факторы сезонности, которые характерны для госзакупок. В настоящее время мы ищем партнера для нового направления.

цифра

1,5 тыс.

выработавших свой ресурс лифтов заменяют ежегодно на новые в Петербурге

НОВОСТИ

Новое имя для «Девяткино»

Анастасия Лаптёнок / Инициативная группа жителей деревни Мурино собрала 3 тысячи подписей за переименование станции метро «Девяткино» в «Менделеевскую». Ранее на одноименном бульваре компания «Арсенал-Недвижимость» установила памятник ученому. Теперь девелопер готов продвигать идею местных жителей с ренеймингом транспортного узла.

ГК «Арсенал-Недвижимость» заручилась поддержкой местного совета депутатов и планирует работать с топонимической комиссией Петербурга и далее с губернатором города Георгием Полтавченко. Инициаторы идеи нашли для переименования и историческое обоснование: по их данным, у Дмитрия Менделеева была лаборатория поблизости от Мурино.

Генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость» Арсений Лаптев видит в новом названии и идеологическую составляющую. «Станция метро «Девяткино» уже ассоциируется с определенной деревней Ленобласти, где нами и другими застройщиками с нуля построен целый город: инфраструктура, школы, детские сады. А бульвар Менделеева – основная артерия этого города. Люди, живущие в новообразованном городе (который никак не может соединиться с городом в части дорожно-транспортной инфраструктуры), видя название «Девяткино» – не ассоциируют себя с ним. Приезжая на станцию «Менделеевская» – они будут думать о науке», – считает Арсений Лаптев.

Скептически смотрит на возможность переименования депутат ЗакС Петербурга Алексей Цивилев. По его словам, увековечивать имя ученого нет необходимости. В то же время переименование повлечет за собой серьезные затраты из бюджета Петербурга и не принесет никакой очевидной пользы местным жителям: от переименования станции ее пропускная способность не увеличится. «Людям в первую очередь нужны не новые топонимы, а качественная инфраструктура», – уверен городской парламентарий.

Депутат ЗакС Ленобласти Владимир Петров считает спор за название станции делом принципа, а участие местного населения в процессе нейминга – прецедентом, важным как для Петербурга, так и для Ленобласти. Игнорирование инициативы жителей Мурино, на его взгляд, снижает значение муниципальных референдумов.

Между тем, ГК «Арсенал-Недвижимость» в споре за переименование готова идти до конца: не только выступать посредником между инициативной группой и органами власти, но и взять на себя расходы, сопряженные с заменой названия станции. «Мы наводили справки, общались с «Метрострое», нам озвучили примерную сумму. Мы готовы финансировать», – прокомментировал Арсений Лаптев. По предварительным оценкам, переименование обойдется в 2-3 млн рублей.

Впрочем, депутат Алексей Цивилев считает, что переименование следует оценивать в «цифрах другого порядка» и итоговые затраты выйдут далеко за рамки обозначенного бюджета.

Сергей Жаков: «Мы работаем с людьми, а не торгуем членством в СРО»

Анастасия Лаптёнок / Как живут саморегулируемые организации строителей после изменений 372-ФЗ и какие новые вызовы ставит перед ними современность, рассказал президент Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Сергей Жаков в интервью «Строительному Еженедельнику» .

Фото: Никита Крючков

– Сергей Дмитриевич, как изменения в законодательстве отразились на качественном и количественном составе участников вашей организации?

– На момент принятия 372-ФЗ непосредственно компаний из Санкт-Петербурга в реестре наших членов было чуть более ста из шестисот. Пресловутая норма закона о регионализации стала серьезным «подарком» для всех СРО без исключения. Например, у нашей СРО ранее были филиалы в различных регионах: Екатеринбурге, Москве, Иркутске, Краснодаре и других городах России. Когда начали работу по приведению в соответствие новому законодательству, мы в спокойном режиме отпускали все региональные компании с их взносами в компенсационный фонд в полном объеме, не требуя при этом массы лишних и надуманных документов. Поэтому на нас не было ни одной жалобы по данному поводу.

Выбранный нами курс позволил до 1 июля 2017 года расширить число участников нашей СРО до 400 организаций. К нам пришли серьезные компании, такие как ПАО «Ростелеком», АО «РЭП Холдинг», ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», АО «НИИЭФА им. Д. В. Ефремова», компании, входящие в структуру ПАО «Газпром» (АО «Многофункциональный комплекс Лахта центр»), и ряд других, действительно крупных компаний с внушительными оборотами. Как и рядовые компании, они столкнулись с проблемой, связанной с внесением специалистов в Национальный реестр (НРС). С нашей стороны мы приложили максимальные усилия в части содействия ее успешному решению (несмотря на то, что НОСТРОЙ не предоставил нам статус оператора НРС): за этот период наши члены получили всего лишь четыре отказа во включении специалистов в указанный реестр, но и это случилось из-за объективных обстоятельств, повлиять на которые каким-то бы ни было образом мы не могли.

– Как проходила работа по подготовке вашей СРО к соответствию новым требованиям законодательства?

– В октябре текущего года, параллельно готовясь к подтверждению статуса СРО, мы готовились и к плановой проверке Ростехнадзора, назначенной еще в начале текущего года. И к слову сказать, прошли ее достойно, получив всего лишь одно замечание. Камнем преткновения стала сумма, зависшая на нашем счете в КБ «Мастер-банк» (ОАО) еще в 2013 году, когда у данного банка была отозвана лицензия. Но пока он не ликвидирован, у нас сохраняются шансы вернуть эти средства. Более того, средства, к которым Ассоциация сейчас не имеет доступа, никоим образом не влияют на ее соответствие требованиям законодательства – имеющихся средств компенсационного фонда достаточно на всех действующих членов СРО и именно из расчета ранее внесенных ими денежных средств в полном объеме, а не как-то «по минимуму».

Стоит упомянуть тот факт, что еще в 2013-м, сразу после отзыва лицензии, мы предлагали законодательно «спасти» все СРО от возможной потери средств компенсационных фондов в случае отзыва у банка лицензии и последующей за ним процедуры банкротства, но нас, к сожалению, не услышали. Из-за указанной ситуации и по решению президента НОСТРОЙ мы потеряли возможность быть оператором НРС, хотя всем остальным параметрам отвечали в полном объеме. Но даже не будучи оператором НРС, мы ставили перед собой задачу оказывать всестороннюю помощь нашим партнерам, в том числе в подготовке документов, контроле их соответствия постоянно меняющимся критериям, необходимым для внесения специалистов в НРС. Работы было много, и она продолжается до сих пор.

Сегодня мы выполняем фактически все требования, предъявляемые для подтверждения статуса СРО: это и достаточное число организаций, работающих по госконтракту, и сформированные и размещенные на специальных счетах компенсационные фонды возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств, и количество специалистов, внесенных в НРС. У нас в работе – еще порядка ста организаций в процессе оформления документов.

Минимумы, которые необходимы для подтверждения статуса СРО, у нас пройдены; приняты и внесены в госреестр все необходимые внутренние документы. Мы ведем открытый диалог со всеми членами – как действующими, так и потенциальными. К нам приходят люди, очень многие – по рекомендациям, и они нам доверяют. Мы оказываем юридические консультации, обеспечиваем правовую помощь и пошаговое сопровождение оформления документов, необходимых для вступления в СРО и получения права на участие в закупках по 44-ФЗ и 223-ФЗ.

– Какие проблемы СРО остаются нерешенными?

– Злободневная проблема связана с некоторыми функциями, которые нас обязали выполнять. У нас нет полномочий надзора за застройщиками, выполняющими госконтракты, например, по заказам Минобороны РФ, органов служб безопасности. В силу положений законодательства мы не вправе обладать никакими сведениями о таких объектах. Будем решать эту задачу самостоятельно.

Сложность ситуации в том, что, даже являясь полноценной СРО, мы не сможем осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств нашими членами на таких объектах из-за их «секретного» статуса. Но при этом риски, которые мы несем в рамках закона, остаются: если подрядчик (член нашей СРО) по какой-то причине, объективной или субъективной, не выполнит условия контракта, мы можем столкнуться с проблемами с выплатой из компенсационного фонда ОДО. Поэтому Ассоциация особое внимание обращает на страхование (пока система полностью не выработана даже у страховых компаний и нет окончательных рекомендаций от НОСТРОЙ).

Сейчас размера такого фонда Ассоциации достаточно на всех членов СРО, даже с запасом. Но две-три таких потери – и любая СРО окажется под угрозой ликвидации либо будет вынуждена повторно собирать деньги со своих членов для восполнения КФ.

– С какими трудностями вы столкнулись при переходе на новую систему работы?

– Когда изменения в законодательстве идут постоянно – это затрудняет работу: не хватает времени для переосмысления тех быстрых изменений и пожеланий руководства (того же Национального объединения строителей). Когда мы пытаемся соответствовать каким-то невыполнимым критериям – и вдруг в законодательстве опять появляются новые изменения. Думаю, мы не одни такие, даже в нашем регионе есть СРО, которые действительно добросовестно выполняли и выполняют свои обязательства, но при новом законе попали в ситуацию, когда вынуждены ставить вопрос о принятии решения о «самоликвидации». Я считаю, что к таким организациям должен быть отдельный и индивидуальный подход. Чтобы они, в свою очередь, не стали заложниками ситуации в борьбе с действительно «коммерческими» СРО.

Галина Пилипенко: «В каждом проекте должна быть своя изюминка»

Ольга Кантемирова / Чтобы создать удачный проект комплексного развития территории, застройщику нужно придумать отличительную особенность, которая выделит его проект среди предложений-конкурентов.

Фото: Никита Крючков

О том, как этот подход применен в Проекте «На Царскосельских холмах», рассказала в интервью «Строительному Еженедельнику» начальник управления перспективного развития и сопровождения проектов ООО «Центр Развития» Галина Пилипенко.

– Галина Анатольевна, что включает в себя проект «На Царскосельских холмах»?

– Это проект жилой застройки с объектами коммерческого назначения на Пулковских высотах, реализуемый компанией «Центр развития». Входящее в ее состав ООО «Терминал-ресурс» возводит три жилых комплекса: первый, второй и третий «Образцовые кварталы». Занимаются строительством жилья и другие застройщики города – те, что купили у нас земельные участки. В целом, общая площадь осваиваемой территории составляет 316 га. Здесь можно строить малоэтажные жилые дома высотой до 18 м и среднеэтажные – до 24 м. Пока на участке реализуются только проекты малоэтажного жилья.

– Каким был первый объект, который построил здесь «Терминал-Ресурс»?

– Им стал бизнес-центр «ПЕРСПЕКТИВА», площадью 9,8 тыс. кв. м. Объект был введен в эксплуатацию в феврале 2016 года и сейчас уже почти полностью занят арендаторами. Кстати, среди них и «Центр развития» – мы специально переехали поближе к стройке. Строительство коммерческих объектов «На Царскосельских холмах» продолжается. Для комфорта новоселов «Образцовых кварталов» мы планируем открыть здесь магазины, аптеки, точки бытового обслуживания. Причем от практики размещения коммерческих объектов на первых этажах домов решено отказаться, чтобы жильцам никто не мешал.

Кроме того, «Центр развития» получил разрешение на строительство еще одного бизнес-центра. Это будет четырехэтажное здание с подземной автостоянкой, общей площадью 30,6 тыс. кв. м.

– Почему вы решили строить еще один бизнес-центр?

– Спрос на площади бизнес-сегмента в данной зоне оказался довольно-таки высоким. Причем размер арендуемых помещений тоже абсолютно различен. Кроме того, соседство с «Экспофорумом» позволяет рассчитывать на новых арендаторов, так как площадей бизнес-центров, расположенных на территории КВЦ, уже не хватает. На первом этаже нового бизнес-центра планируется разместить торгово-развлекательную зону, что актуально для наших новоселов.

– Сколько домов уже построено в «Образцовых кварталах»?

– Первые три дома ЖК «Образцовый квартал» на 216 квартир были сданы в конце 2016 года. Они уже заселены. Также застройщик планирует завершить раньше срока работы на еще одном жилом комплексе – «Образцовый квартал 2». Это четыре дома в общей сложности на 320 квартир. Начались работы и на третьем «Образцовом квартале», включающем в себя три дома на 168 квартир.

– У каждого из кварталов есть своя концепция. В чем она заключается?

– При строительстве «Образцового квартала» мы решили воспользоваться опытом других стран и применили систему «теплые полы». Также здесь установлены французские балконы и панорамные окна.

В «Образцовом квартале 2» появились мансарды, где высота потолка в коньке достигает 4,5 м.

«Образцовый квартал 3», в отличие от первых жилых комплексов комфорт-класса, построят в сегменте «бизнес». Во всех квартирах будут трехметровые потолки, на последних этажах предусмотрена возможность установки камина, а эркеры позволят увеличить внутреннее пространство помещений.

– Часто жители домов с панорамными окнами жалуются на то, что зимой холодно. Как в ваших домах удается сохранить оптимальную температуру?

– Благодаря «теплому полу». В радиаторной системе теплый воздух поднимается вверх, а холодный спускается от окон вниз, из-за чего получается ощущение сквозняка. Но с помощью системы «теплый пол» в комнате создается единое конвекционное пространство, и она прогревается равномерно. Поддерживают оптимальный микроклимат в квартирах не только терморегуляторы, установленные в каждом помещении, но и собственные котельные, размещенные на крышах домов. Есть возможность регулировать температуру теплоносителя в котельной в зависимости от погодных условий, прибегнув к помощи мастера ТСЖ.

Кроме того, индивидуальная котельная позволяет сэкономить на коммунальных платежах. Вода нагревается газом, ее потребление минимально, а теплопотери, по сравнению с центральными системами отопления, незначительные. Так что зимой у жителей «Образцового квартала» было тепло.

– Кто основные покупатели жилья в «Образцовых кварталах»?

– Большая часть – это те, кто брали квартиры у еще одного застройщика «Центра развития» – компании «Санд». Она в начале 2000-х годов строила жилье в Пушкине, и люди остались довольны качеством строительства. Теперь они захотели квартиры с более современными планировками и такими бонусами, как кладовой, панорамным остеклением и двумя санузлами. Еще 15 лет назад все это было редкостью.

Также среди покупателей есть молодые семьи, которые уже успели пожить в новостройках других локаций. Они уезжают из густонаселенных кварталов, так как не хотят находиться в гетто. В кварталах с малоэтажными домами уютнее, а по сравнению с северными пригородами Петербурга и транспортная доступность лучше. Еще один важный критерий для клиентов – отсутствие пробок на выезд из кварталов, ведь всю улично-дорожную сеть мы строили до того, как начали возводить жилье. Также еще до строительства домов мы подвели все необходимые инженерные сети, и теперь не нужно перерывать новые дороги для того, чтобы, например, осуществить врезку водовода.

– Помимо жилья и коммерческих помещений «Центр развития» реализует и земельные участки. Какую деятельность на них можно вести?

– Сегодня мы предлагаем к продаже земли под жилье площадью от 1,5 до 50 га. Также есть несколько участков в общественно-деловой зоне. Там можно построить объекты, обеспечивающие жилую застройку: магазины, торговые комплексы, автозаправки и пр. Важно, что девелоперу не нужно брать на себя инженерную подготовку – сети водоснабжения, канализации, газификации в границах участка уже подведены.

– Как вы выбираете инвесторов для реализации активов?

– Участки у нас стоят не дешево, поэтому мы уверены, что их покупают финансово устойчивые компании. Помимо этого, серьезность намерений можно узнать и во время переговоров.

– Что должны включать в себя проекты КОТ, чтобы заинтересовать покупателей? И что необходимо учесть застройщикам, чтобы быстро окупить такой проект?

– Проекты КОТ так и называются потому, что должны включать в себя все сферы жизнедеятельности человека и учитывать все современные требования к среде проживания. Сегодня покупатель стал более требовательным. Любой проект должен учитывать ряд показателей для создания комфортной среды. Это и транспортная инфраструктура территории, и наличие социальных объектов, достаточное количество парковок, обилие зеленых зон и рекреационных зон для отдыха. Если девелопер этого не учтет – окажется в аутсайдерах. С другой стороны, чтобы проект был конкурентоспособным, надо, чтобы в нем была изюминка – то, что выделит его среди других предложений. Уникальность нашего проекта – это малоэтажная застройка в городской черте! Прекрасное месторасположение, что обеспечивает отличную транспортную доступность, хорошая экология, близость к паркам и дворцам Царского Села и Павловска, низкая плотность застройки, однородная социальная среда. Именно поэтому нас выбирают самые требовательные покупатели.

БЦ «ПЕРСПЕКТИВА»

ЖК «Образцовый квартал»

Строительный Еженедельник | 36 (788) | 04 | 12 | 2017

Остров Каменка

Роман Русаков / Приморский район уверенно входит в топ-5 самых престижных локаций Петербурга. Сегодня основное строительство развернулось в районе Каменка, в ближайшие годы здесь будет введено свыше 2,2 млн кв. м.

Активная застройка локации началась после открытия здесь станции метро «Комендантский проспект» в 2009 году и не менее активно продолжается сегодня в более отдаленных от «подземки» территориях в направлении Каменки. Сегодня на территории Каменка – Комендантский в активной фазе строительства находится около десятка жилых комплексов, наиболее крупные из них – ЖК «Шуваловский» («Группа ЛСР»), «Чистое Небо» (Setl City), Ultra City («Северный город» – RBI), «UP-квартал «Комендантский» (ФСК «Лидер») и др. В совокупности эти проекты предполагают создание свыше 2,2 млн кв. м жилья.

Территория на перспективу

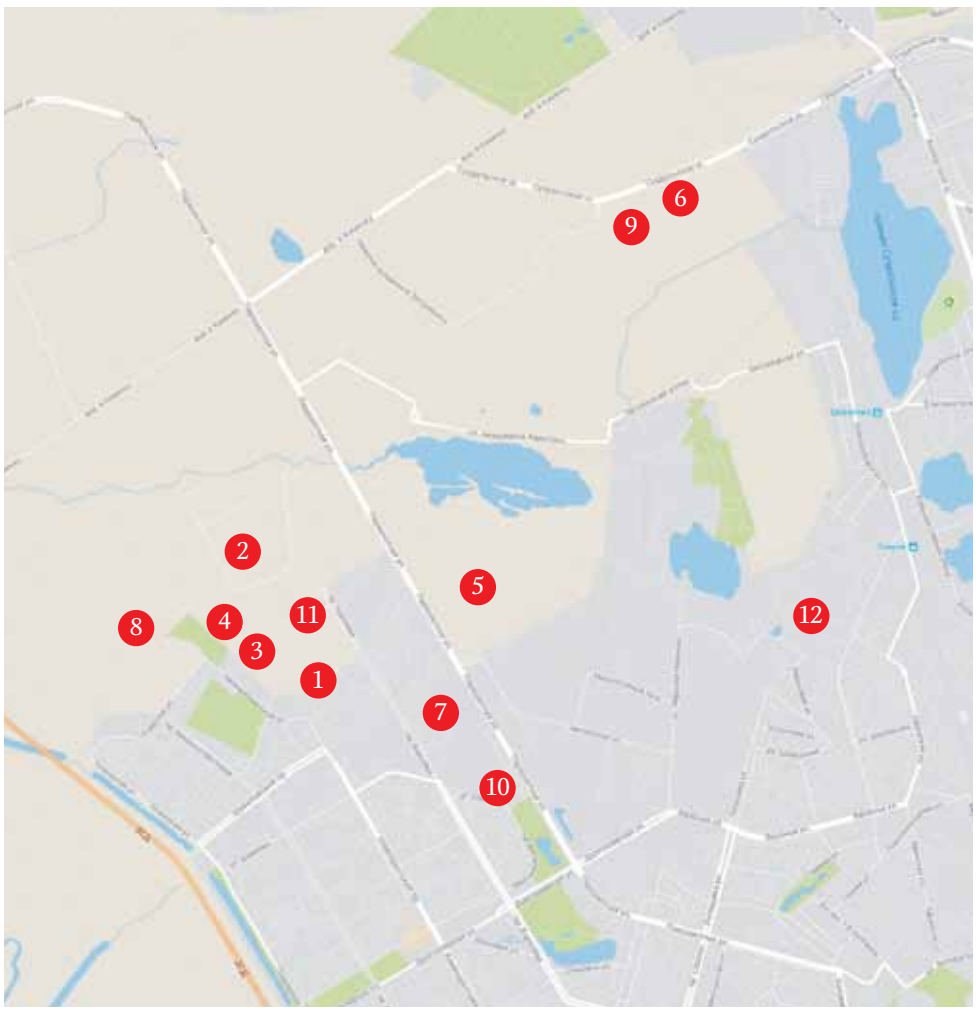
Вера Серёжина, директор управления стратегического маркетинга холдинга RBI, подсчитала, что в активной строительной фазе сегодня здесь около 1 млн кв. м жилья – около 10% от всего объема жилищного строительства в традиционной черте Петербурга. Здесь строится три проекта эконом-класса и семь проектов комфорт-класса. «Потенциальных участков под жилищное строительство еще достаточно, а всего здесь может быть построено около 4 млн кв. м жилья», – говорит она.

Многие жилые комплексы в районе Каменки проектировались и начинали строиться уже в те времена, когда Администрация Петербурга уже обременяла застройщиков возведением социальной инфраструктуры.

Однако Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», считает, что локация пока еще недостаточно застроена для комфортного проживания. «Ощущается нехватка социальных объектов, которые обычно появляются на завершающей стадии строительства жилых домов», – говорит аналитик. Он также обращает внимание на некоторую удаленность торговой зоны – она начинается примерно с Шуваловского проспекта вниз до станции метро «Комендантский проспект», а это также не добавляет комфорта. «Маршруты общественного транспорта ограничены по большей части Глухарской улицей и проспектом Королёва, при этом отсутствуют ключевые пробивки основных транспортных магистралей – Комендантский проспект, проспект Королёва», – перечисляет основные проблемы г-н Банин.

Вместе с тем Приморский район является самым насыщенным в Петербурге по торговым помещениям. Однако все они сконцентрированы в районе станции метро «Комендантский проспект» и «Пионерская». В самом районе Каменки расположены гипермаркеты «Лента» и «К-Раута».

Сегодня к основной застройке района – Каменке – ближайшей станцией метро является «Комендантский проспект». Она находится не слишком близко – в нескольких автобусных остановках. Однако в соответствии с действующей программой развития петербургского метрополитена, до 2025 года в районе Каменки должна открыться станция «Шуваловский проспект». Благодаря чему территория начнет развиваться активнее.



1. ЖК Yoga («Лидер Групп»), II кв. 2019 г. – IV кв. 2020 г.
2. ЖК Чистое небо (Setl City), IV кв. 2017 г. – III кв. 2020 г.
3. ЖК «Легенда» на Комендантском, 58 (LEGENDA), IV кв. 2018 г.
4. ЖК Ultra City («Северный город»), II кв. 2018 г. – I кв. 2020 г.
5. ЖК «Шуваловский» (ЛСР), II кв. 2018 г. – II кв. 2019 г.
6. ЖК «Новоорловский» («ЮИТ»), IV кв. 2016 г. – I кв. 2020 г.
7. ЖК «Граффити» («Ойкумена»), IV кв. 2017 г. – IV кв. 2019 г.
8. ЖК «Полис» на Комендантском («Полис Групп»), II кв. 2020 г.
9. ЖК «Орловский парк» («ПИК»), IV кв. 2019 г. – II кв. 2021 г.
10. «UP-квартал «Комендантский» (ФСК «Лидер»), IV кв. 2017 г. – II кв. 2019 г.
11. ЖК «Новая Каменка» («РК-Строй»), 2018 г.
12. ЖК «Норманндия» (Normann), III кв. 2018 г.

Разнообразие новостроек

В существующих проектах довольно значительный разброс цен: от 70 до 130 тыс. рублей за квадратный метр. Проекты сильно отличаются как по классу жилья, так и по стадии строительной готовности. Так, в корпусах второго этапа первой очереди ЖК Ultra City, выведенных в продажу в октябре текущего года, средняя цена составляет 95 тыс. рублей за квадратный метр. В корпусах первого этапа Ultra City, которые сдаются в этом году, – 110 тыс. рублей за квадратный метр.

«Каменку можно назвать популярной и востребованной локацией, она пользуется хорошим спросом, что мы видим и на примере нашего проекта. Здесь много нового современного жилья, а значит, складывается определенная социальная среда. Среди минусов – расположенный неподалеку мусорный полигон «Новосёлки», но в этом году город уже закрыл его и запустил проект рекультивации. В качестве недостатка локации иногда называют ее удаленность от метро и проблемы транспортного сообщения с центром. Хотя недавний ввод последнего участка ЗСД способствовал улучшению транспортной ситуации», – говорит г-жа Серёжина.

Другой проблемой для района, помимо полигона «Новосёлки», является полигон для складирования осадка, образующегося при очистке сточных вод ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Полигоны создавали серьезные проблемы для жителей Приморского района последние несколько лет, недовольство жителей особенно усилилось как раз в начале 2017 года. После многочисленных жалоб жителей северной части Приморского района на неприятный запах «Водоканал» активизировал усилия по обезвреживанию осадка сточных вод. На предприятии обещают, что переработают отходы к 2020 году – там скопилось до 2 млн куб. м осадка. Рекультивация полигона «Новосёлки», который перестал принимать мусор в мае нынешнего года, но продолжает отравлять район неприятными запахами, должна начаться в ближайшее время. В апреле администрация города объявила, что ООО «ХК ГИС Энерджи», принадлежащее частным лицам, вложит 600 млн рублей в строительство станции дегазации, которая избавит район от неприятного запаха и позволит вырабатывать электроэнергию.

справка

Площадь Приморского района составляет 109,87 кв. км. Приморский район занимает первое место в городе по численности населения и по его естественному приросту. По данным Петростата, численность населения составляет 550 тыс. чел. Район является одним из лидирующих по количеству новых строек. Благодаря своему географическому положению район занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга. Он является буферной зоной между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной.

мнение

Ольга Аветисова, коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» (входит в «Группу ЛСР»):

– Приморский район – один из самых востребованных у покупателей недвижимости и наиболее активный по объемам строительства. Сейчас на его территории строится жилье в основном классов «масс-маркет» и «комфорт». Для элитных проектов он не совсем подходит, а вот для реализации объектов бизнес-класса отдельные локации подходят вполне. Наиболее активно в Приморском районе застраивается Каменка. Там сейчас формируется новый благоустроенный микрорайон. «Группа ЛСР» в этом месте (на пересечении Шуваловского проспекта и улицы Парашютной) строит жилой комплекс комфорт-класса «Шуваловский». Здесь предусмотрено достаточное количество небольших эргономичных квартир, а также просторные многокомнатные квартиры для большой семьи. При этом часть домов уже заселена.

В Приморском районе хорошо развита торговая, досуговая и социальная инфраструктура, быстро растет сеть наземного транспорта, проектируются новые станции метро. Однако стоит отметить, что это относится не ко всем локациям района. Если говорить о Каменке и жилом комплексе «Шуваловский», то за 10 минут от комплекса можно доехать до станции метро «Комендантский проспект», а также до КАД и ЗСД. К 2020 году в пешей доступности от комплекса будет открыта станция метро «Шуваловский проспект», а после 2025 года в непосредственной близости будет построена станция метро «Парашютная». Рядом находятся Новоорловский лесопарк и Юнтоловская дача.

Здесь строятся современные объекты социальной и торговой инфраструктуры. Помимо школы и двух детских садов, которые запланировано открыть в рамках проекта, в прилегающих к комплексу кварталах функционирует около 15 школ и 20 детских садов, несколько развивающих центров.

Предложение в Рыбацком

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга выставил на аукцион участок под жилье на Шлиссельбургском проспекте. Город готов отдать его инвестору в аренду на 5,5 лет за 238 млн рублей. Но годовая ставка аренды в размере 43,2 млн рублей – предмет торга. Эксперты считают, что на участке можно построить жилой дом стоимостью около 1 млрд рублей.

Фонд имущества Петербурга решил на инвестиционных условиях продать на торгах право аренды участка на Шлиссельбургском проспекте в Рыбацком (участок 57). «Пятно» размером 0,94 га, где можно построить жилой дом площадью 24 тыс. кв. м, предложат инвесторам по стартовой цене 43,2 млн рублей (это размер годовой арендной платы). Учитывая, что срок договора составит 5,5 лет, город готов расстаться с активом почти за 238 млн рублей. Причем, часть платы за землю город возьмет квартирами – бюджету нужно 675 кв. м в этом здании. Их город готов купить по 55,62 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, общий размер отчислений, который власти готовы снять с инвестора, превысит 37,5 млн рублей.

Мнения экспертов по поводу спроса на участок разделились. По мнению руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, интерес к лоту будет высокий, особенно со стороны небольших жилищных застройщиков. «Заявленная стоимость адекватна рынку и привлечет повышенное внимание к объекту. Преимуществом участка является его расположение в сложившимся жилом районе», – говорит он. Коллегу поддерживает руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Екатерина Тейдер: «Стартовая цена невелика. Видимо, город рассчитывает на конкретный результат и надежного застройщика – и дает ему возможность построить действительно бюджетное жилье. Инвестиции в проект эконом-класса составят 1 млрд рублей. И есть ощущение, что торги пройдут с конкретным результатом».

Роман Мирошников из СК «Ойкумена», напротив, считает, что серьезной борьбы за лот не будет. «Цена невысокая, но и район Рыбацкого не самый востребованный. Строителей больше интересуют проекты с хорошей транспортной доступностью, в районах с развитой инфраструктурой», – говорит он.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», объем рынка первичного жилья в Невском районе оценивается в 878,6 тыс. кв. м (20,2 тыс. квартир), в том числе 236,9 тыс. кв. м (6,1 тыс. квартир) находится в районе Рыбацкого. В свободной продаже в этой локации сейчас 386,9 тыс. кв. м жилья (9,3 тыс. квартир). По результатам 9 месяцев 2017 года, в Невском районе реализовано 286 тыс. кв. м жилья (6,6 тыс. квартир), что составляет 15% в общем объеме спроса по Петербургу. В том числе, в Рыбацком – 90,8 тыс. кв. м (32% от спроса в районе). Средняя цена недвижимости в районе составляет 97,1 тыс. рублей за «квадрат». Это на 10,7% ниже, чем в среднем по городу.

кстати

Смольный в этом году продал на инвестиционных условиях пока только четыре участка под жилье. Весной структуры СК «Прагма» и СК «Гидротехник» (связанной с московской фирмой «ДУКС») купили 2,2 га (разделенные на два лота) и 0,7 га на улице Тамбасова. В общей сложности эти компании за 7 лет заплатят в казну города 1 млрд рублей. А летом компания «Норманн» по такой же схеме приобрела 1,6 га под застройку на Муринской дороге (ставка аренды земли составила 43 млн рублей в год). В последнем случае застройщик также обязался передать часть квартир городу для решения проблем обманутых дольщиков.

К слову, в прошлом году Фонд имущества не продал ни одного участка под жилищное строительство, хотя анонсировал продажу 13 «пятен» общей площадью 15 га. Для сравнения: в 2010 году, на который приходился пик таких торгов, было продано более 450 га земли, в том числе несколько лотов под комплексное освоение территории.

АСН инфо Агентство строительных новостей — новости

Идет разработка механизма формирования инфраструктурных затрат застройщиков. В Комитете по строительству Петербурга состоялось совещание по вопросу разработки механизма формирования инфраструктурных затрат застройщиков, пишет портал **asninfo.ru**. В рамках совещания рассмотрены предложения застройщиков по структуре формирования Ассоциации строителей «Фонд социального участия» по содействию развитию социальной инфраструктуры. Во взаимодействии с застройщиками подготовлен проект устава ассоциации, учитывающий порядок управления деятельностью организации с участием общего собрания членов ассоциации и наблюдательного совета; подготовлен проект нормативно-правового акта, регламентирующего процедуру взаимодействия города и застройщика; подготовлена блок-схема структуры финансирования и контроля деятельности фонда. Вице-губернатор Игорь Албин поручил разработать «дорожную карту» для запуска механизма и подготовить презентацию Ассоциации строителей «Фонд социального участия» на Съезде строителей. Предполагается, что новый механизм будет запущен в 2018 году.

Открыты продажи квартир в новом проекте комфорт-класса «Группы ЛСР» – жилом комплексе «Звездный дуэт» на проспекте Космонавтов. Как сообщает портал **asninfo.ru**, комплекс состоит из двух отдельно стоящих домов, ввод в эксплуатацию которых запланирован на IV квартал 2020 года.

новости «Союзпетростроя»

Качество строительства обсудили на практическом совещании

9 ноября состоялась XV научно-практическая конференция, посвященная качеству строительства, организованная «Союзпетростроем». Вел мероприятие вице-губернатор Санкт-Петербурга И. Н. Албин. В мероприятии приняли участие представители органов государственной власти, руководители ведущих городских строительных компаний, крупнейших проектных и изыскательских организаций и объединений, высших учебных заведений Санкт-Петербурга.

С докладами о реализации стандартов повышения качества управления и качества работ, задачах на среднесрочную перспективу выступили руководители профильных органов власти. Затем к разговору подключились руководители бизнес-сообществ, саморегулируемых организаций, ассоциаций и строительных компаний, охватив весь жизненный цикл строительства – от проектно-изыскательских работ до эксплуатации построенных объектов и подготовки кадров для строительного комплекса.

Концепцию развития малого и среднего бизнеса рассмотрели в Смольном

21 ноября по поручению губернатора Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко вице-губернатор С. Н. Мовчан собрал совещание по обсуждению разработанной «Союзпетростроем» Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Санкт-Петербурге. В мероприятии приняли участие руководители Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка, Комитета по промышленной политике и инновациям, Комитета по государственному заказу, Комитета имущественных отношений, Комитета по градостроительству и архитектуре, а также уполномоченный по защите прав предпринимателей Санкт-Петербурга А. В. Абросимов.

Единственным докладом на мероприятии стало выступление вице-президента, директора «Союзпетростроя» Л. М. Каплана об указанной концепции: «Главной целью принятия концепции должны стать мероприятия по выходу на уровень не менее 30% объема работ малого и среднего бизнеса в общем объеме строительных работ по городу».

В процессе обсуждения его участники поддержали необходимость указанного документа в связи с крайне плачевным состоянием данного сегмента рынка в настоящее время в Санкт-Петербурге.

Итогом совещания стало поручение Комитету по строительству провести активную работу по корректировке и подготовке концепции для утверждения правительством города.

Форум малого бизнеса

22 ноября на XV Форуме субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга выступил вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан. Эксперт в своем докладе остановился на особенностях малого и среднего бизнеса в строительстве, поскольку такой бизнес не может работать на склад, а существует только в реальном режиме выполнения работ. В этой связи Л. М. Каплан подверг критике работу Комитета по строительству, который потерял значение штаба отрасли из-за изъятия у него важнейших функций: строительного надзора, мониторинга промышленности стройматериалов и управления инвестициями.

Рабочее совещание по концепции МССБ

27 ноября в рамках поручения вице-губернатора Санкт-Петербурга С. Н. Мовчана в Комитете по строительству состоялось рабочее совещание с участием «Союзпетростроя» и Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка. На совещании был рассмотрен ряд практических вопросов по конкретизации отдельных положений Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Санкт-Петербурге. В продолжение обсуждения механизма реализации документа запланирована рабочая встреча с руководителями Комитета по государственному заказу.

Заседание Совета «Союзпетростроя»

28 ноября состоялось заседание Совета «Союзпетростроя», утвердившее дату и повестку дня общего собрания Союза (традиционно на 28 февраля – день образования бизнес-сообщества). Также на мероприятии были намечены пути дальнейшего развития Союза, основной задачей которого является аккумулирование назревших проблем и необходимых преобразований строительного комплекса с целью решения их в региональных и федеральных органах государственной власти.

Лев Каплан вошел в рабочую группу по улучшению предпринимательского климата

30 ноября в Смольном состоялось заседание возглавляемой А. А. Золотовым рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге. В состав рабочей группы включен вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан, который в своем выступлении предложил рассмотреть ряд актуальных для строительной отрасли вопросов, в частности, о необходимости коренного пересмотра системы подключения построенных объектов к сетям естественных монополистов, о поддержке разработанного Союзом и направленного в Государственную Думу законопроекта по решению проблемы неплатежей за выполненные работы в строительном комплексе, а также об утверждении Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Санкт-Петербурге.

Присылайте свои предложения по развитию стройкомплекса в «Союзпетрострой»

В настоящее время «Союзпетрострой» фактически стал выразителем интересов всего строительного сообщества Санкт-Петербурга и готов принимать конструктивные предложения по поддержке и дальнейшему развитию строительного комплекса. Приглашаем всех неравнодушных к судьбе отрасли присылать свои предложения в дирекцию Союза по e-mail: prsouz@sp.ru.

СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

На правах рекламы

В режиме готовности

Максим Еланский / С 2018 года негосударственные экспертизы перейдут на электронный вид заключений по проектам строительства. Предполагается, что новшество должно упростить работу экспертизы с заказчиками. «Строительный Еженедельник» спросил у участников рынка – готовы ли они к полному переходу на «электронку» и в чем будет заключаться сложность работы с системой.

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

– Многие негосударственные экспертизы уже работают в электронном формате документов. Мы в ГК «ННЭ» активно инвестируем в IT-разработки для полного перехода на работу в электронном формате. Игроки рынка негосударственной экспертизы, будучи самостоятельными коммерческими организациями, подступались к организации электронного документооборота по мере возникновения необходимости и при финансовой возможности. ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» начало эту работу в 2014 году с разработки и внедрения своей программы электронной экспертизы. На данный момент у нас открыт «Личный кабинет заказчика» на сайте, мы полностью готовы проводить экспертизу в электронном виде и выдавать заключение.

Из плюсов нововведений: прием документации в электронном виде исключает громоздкие коробки с бумажной версией, освобождается архив. «Личный кабинет заказчика» упрощает подачу документов. Электронное общение уже позволило нам расширить географию клиентов от Камчатки до Калининграда, от Мурманска до Сочи. Многие заказчики с удовольствием приняли возможность общения в электронном виде и начинают интересоваться возможностями BIM-технологий.

Одним из главных недостатков подобных нововведений в негосударственных экспертизах является их разобщенность в подходах. Каждый ездок изобретает свой велосипед. А в итоге после реализации федеральных посылов придется все приводить к единому знаменателю.

При этом государственным экспертизам на внедрение электронного документооборота отводился год. При том, что у них прямой доступ к государственным базам, они работали в связке с государственными структурами (МФЦ, РГИС и другими), что сокращало и затраты, и время на внедрение новации. У негосударственных экспертиз подобных преференций нет, приходится самостоятельно, с нуля, вникать в проблему, искать средства на внедрение этих требований и т. д. Организации негосударственной экспертизы проигрывают в этом отношении государственным, так как средства на модернизацию есть далеко не у всех компаний. Не все организации негосударственной экспертизы смогут соответствовать предъявляемым требованиям, и им придется уйти с рынка.

Конечно же, на первом этапе будут технические сложности, необходимо привыкание к программным продуктам. Даже сейчас, на исходе первого года работы в электронном формате, если в СГСНиЭ Санкт-Петербурга документы поданы не в том формате, то они возвращаются с комментарием: «Вы нам ничего не подавали». Примерно так же будет и в отношении электронного документооборота: если один документ подан не в требуемом формате, возвращается весь пакет. Мы, предвидя подобные сложности, проводим обучающие встречи с заказчиками, готовимся оказывать техническую поддержку и всестороннюю помощь.

Артём Рыжиков, генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения»:

– Крупные игроки, которые серьезно подходят к работе и нацелены на дальнейшее развитие на рынке, уже готовы к предстоящим изменениям, для них не составит труда подстроиться под новые «правила игры». Мы в «Центре строительного аудита и сопровождения» пользуемся электронным документооборотом с момента основания компании и готовим все заключения в электронном виде.

Компаниям, у которых нет достаточных ресурсов, и так называемым «компаниям-однодневкам», созданным под несколько проектов, конечно, придется тяжелее. Но нужно помнить, что переход на электронный документооборот и внедрение ЕГРЗ – реформы, направленные на очищение рынка от недобросовестных компаний и повышение качества экспертных услуг. Электронный документооборот действительно упрощает многие процессы внутри компании, дисциплинирует сотрудников, создает новые возможности для контроля и аналитики бизнес-процессов. Я не могу себе представить работу над масштабным проектом без электронной платформы.

На мой взгляд, формирование ЕГРЗ позитивно отразится на рынке, сделает его более прозрачным. В результате проектная документация будет готовиться более добросовестно, сократится доля некачественных экспертных заключений. Сейчас система готова, и наши специалисты уже загружают заключения в реестр в тестовом режиме и ведут диалог с операторами по возникающим вопросам. Можно сказать, что на сегодняшний день все готово для перехода к новой схеме работы.

Сложностей с заказчиками легко избежать, если подготовить их к предстоящим изменениям. Ведь реформы, которые ждут нас в 2018 году, не стали сюрпризом, о них было известно заранее. Поэтому мы предупредили наших клиентов о новой системе и ведем работу с ними, чтобы этот переход был как можно более плавным. Но, конечно, потребуется время, чтобы подстроиться под новую схему работы, и на какое-то время бизнес-процессы затормозятся. При внедрении таких существенных изменений это неизбежно.

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

– Переход на систему электронного документооборота – это тренд, который отчетливо прослеживается в ряду задач Правительства РФ в последние годы. Подобные решения необходимы для динамичного развития любой отрасли, оптимизации существующих процедур. Мы в ОАО «РУГК» уже отработали подобную практику в части подачи пакета документов в электронном виде через Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы в ФГБУ «ФКП Росреестра» для прохождения процедуры кадастрового учета и регистрации прав. С одной стороны, в условиях постоянно меняющегося законодательства в сфере негосударственной экспертизы предполагается, что переход к электронному документообороту может вызвать определенные сложности в работе с заказчиками у ряда компаний. Но с другой стороны, это станет очередным преимуществом для тех организаций, которые своевременно и корректно реагируют на изменения рынка, гарантируют высокое качество оказываемых услуг в любой ситуации, готовы вкладывать необходимые ресурсы в обучение, развитие своих специалистов и технической базы.

То, насколько готовы к переходу на электронный документооборот застройщики, проектные и экспертные организации, в конечном итоге покажет практика. Упразднение значительного объема мероприятий (таких, как печать, формирование и доставка пакетов документов) позволяет оптимизировать ряд бизнес-процессов, а самое главное – сокращать срок внесения изменений в документацию.

Кирилл Белоусов, генеральный директор ООО «ЦЭСП»

– Полагаю, переход на электронный документооборот (так же, как и введение саморегулирования) поможет отрасли избавиться от недобросовестных участников рынка. Переход на электронный формат работы с заявителями и ввод в действие Единого государственного реестра заключений (ЕГРЗ), куда документацию предстоит выкладывать в электронном виде, станут реальностью с января будущего года. Насколько система готова принимать и обрабатывать информацию, покажет ее использование. По итогам проведенного вебинара на базе Системы дистанционного обучения ФАУ «Главгосэкспертиза» пока вопросов больше, чем ответов.

На мой взгляд, переход на новую систему электронного документооборота для добросовестных участников рынка не составит труда. В работе с заказчиком электронный документооборот может оказаться удобным инструментом; в случае, если Службе государственного строительного надзора для выдачи разрешения на строительство будет достаточно сведений из ЕГРЗ, необходимость подготовки документов, прошедших экспертизу на бумажном носителе, отпадет.

Сергей Пичугин, генеральный директор ООО «БЭСКИТ»:

– Специалисты нашей компании аттестованы в качестве экспертов негосударственной экспертизы и участвуют в процедуре негосударственной экспертизы проектной документации. И проектная документация к нам поступает в электронном виде, и результаты своей экспертизы мы уже давно оформляем только в электронном виде. Это удобно экспертам и заказчикам. Поэтому проблем с переходом на электронный вид заключений не будет. Мы также активно работаем в области экспертизы промышленной безопасности документации на техническое перевооружение, ликвидацию и консервацию опасных производственных объектов. И результаты своей экспертизы мы передаем в Ростехнадзор для внесения в государственный реестр в бумажном и электронном виде.

мнение

Антон Сивачев, руководитель Управления Центра экспертизы:

– «Вся власть электронному правительству» – так звучат многие заголовки газет. Основной тезис – предоставлять бизнесу максимальный набор услуг, не оставляя выбора, куда за этими услугами обратиться. В субъектах РФ органы исполнительной власти принимают административные регламенты о порядке предоставления услуг. Они предусматривают возможность подачи заявки и пакета документов только в электронном виде. Однако составители таких регламентов очень часто отказывают клиентам в одобрении заявок и игнорируют предписания руководителя ФАС РФ. Самый простой вариант отказа: «Закачанный файл содержит ошибку и поэтому не читается» (или просто не читается, так как инспектор плохо видит). Руководители кадровых служб так долго шли к своей должности, что они не могут просто так позволить работать электронному механизму. В итоге заявки обрабатываются в ручном режиме, иногда одним человеком в отделе (остальные или в очередном отпуске, болеют, или в декрете). При этом, чтобы обработка шла «правильно», руководитель кадров исполнительного органа власти доходчиво объясняет своему сотруднику, что если будут так просто выдаваться положительные решения, то ведь можно и аттестацию не пройти. Как результат, в сфере строительства по 90% заявлений после их рассмотрения принимается отрицательное решение. Можно утверждать, что спустя 100 лет после Октябрьской революции 1917 года все еще важным остается подбор в центре и в регионах руководящих кадров, которые решают ВСЁ в прямом и переносном смысле. Наши эксперты относятся к «старой гвардии», поэтому проблем с электронной подачей в рамках единой концепции электронного правительства у нас не существует, ведь серверы обслуживают люди. Телефон единого центра помощи застройщикам: 927-927-7.

На правах рекламы

Михаил Медведев: «Последствия событий 2017 года рынок будет ощущать долго»

Тамара Назарова / Отказ от механизма долевого строительства может создать проблемы всем участникам рынка – и застройщикам, и потребителям – полагает Михаил Медведев, генеральный директор Группы ЦДС.

– **Михаил Анатольевич, каковы, по Вашему мнению, отличительные черты 2017 года для строительного комплекса?**

– Первая важная характеристика – сохранение устойчивого спроса на недвижимость. При этом выросла доля ипотеки – в объеме продаж нашей компании она превышает 70%. Вторая особенность состоит в том, что начали уделять более пристальное внимание вопросам социальной инфраструктуры. Причем речь не только о детских садах и школах, но также о дорогах и т. д.

Наверное, самая важная характеристика 2017 года – ряд законодательных изменений в жилищном строительстве. Первые ужесточения требований законодателя начали действовать с июля нынешнего года. Они коснулись размера капитала застройщика в зависимости от совокупной площади строящегося жилья. С конца октября вступило в силу положение о Компенсационном фонде защиты прав граждан – участников долевого строительства. Если раньше мы страховали объекты недвижимости по ставке 0,7%, то в настоящее время делаем отчисления в этот фонд в размере 1,2% от стоимости квартиры. Кстати, Группа ЦДС стала первым застройщиком в Ленинградской области, кто перечислил взносы в этот Фонд.

Сейчас по поручению Президента РФ Минстрой готовит ряд поправок, касающихся рынка недвижимости в целом и продажи квартир в строящихся домах в частности. Все эти новации очень сильно влияют и на сам процесс строительства, и на рынок долевого участия. Поэтому 2017 год запомнится как интересный, успешный и наполненный событиями, значение и последствия которых мы будем ощущать очень долго.

– **Понятна ли Вам как участнику рынка логика законодателя?**

– Логика понятна. Но вопросов в связи с новшествами много. Например, предполагается, что гарантами притока денег в строительство будут банки. Но продолжается их массовая санация, и это не способствует утверждению модели проектного финансирования. Непонятно, как строить социальные объекты. Предполагается масса ограничений по займу денег у своей же компании.

С другой стороны, доля объектов, которые не сдаются в срок (и соответственно, численность обманутых дольщиков), минимальна по отношению к общему объему строящегося и продающегося жилья в стране. И не все ограничения, предложенные для решения этой проблемы, содержат эффективные гарантии для дольщиков, но при этом очень усложняют работу застройщиков и увеличивают себестоимость строительства.

Механизм долевого участия действительно уникальный. Он создал рынок жилищного строительства и выгоден как застройщикам, так и дольщикам. Только процесс нужно правильно контролировать. В случае отмены механизма долевого строительства получится, что одни хотят купить, но не имеют возможности (потому что в готовых домах квартиры будут стоить заметно дороже). А другие хотят привлечь деньги граждан, чтобы исключить серьезный рост себестоимости, и тоже не имеют такой возможности.

Фото: Никита Крючков

Михаил Медведев: «Механизм долевого участия в свое время создал рынок жилищного строительства. Он выгоден как застройщикам, так и дольщикам»

– **Чем 2017 год запомнится конкретно для ЦДС?**

– Объем жилья, введенного в эксплуатацию до конца нынешнего года, довольно значительно превысит прошлогодние показатели. В 2016 году это было порядка 440 тыс. кв. м, в нынешнем – около 600 тыс. кв. м.

Кроме того, мы закончили подготовку градостроительных согласований по ряду объектов, которые будем строить в течение ближайших лет, – это жилые комплексы на бывшей территории заводов «Кулон» и «Ильич», в Кудрово и Мурино, а также на Волковском проспекте, 6, и на ул. Невзоровой, 9 (всего более 760 тыс. кв. м жилья).

– **Вы по-прежнему планируете работать преимущественно в массовом сегменте? Почему?**

– Для меня массовый сегмент наиболее понятный и рентабельный. Если объекты другого класса будут соответствовать этим характеристикам (например, обеспечивать ожидаемую прибыль на вложенные деньги в отдельно взятый момент времени), значит, мы будем работать и в других сегментах.

– **Чем сегодня застройщики могут привлечь покупателя?**

– Предлагаемым качеством жизни. Что подразумевает единый подход ко всем компонентам продукта, который создает застройщик. Начиная с технических характеристик, выбора локации, планировок квартир, архитектуры, включая отношение к покупателю и заканчивая передачей в собственность и процессом управления домами. Очень важный блок – доступность покупки квартиры. Я имею в виду не низкую цену за квадратный метр, а совокупность механизмов, которыми – при помощи застройщика – может воспользоваться покупатель. Мы работаем со всеми банками, предоставляющими ипотечные кредиты, а также со всеми видами жилищных сертификатов, субсидий и пр.

Кстати, о том, как изменились представления покупателей о качестве жизни, можно судить по спросу на жилье с чистовой отделкой – в нашем объеме продаж такие квартиры составляют до 85%. Раньше наша база включала квартиры с черновой отделкой, и можно было немного доплатить, чтобы купить квартиру с чистовой отделкой. Сейчас, наоборот, база – это квартиры с чистовой отделкой. От нее можно отказаться и приобрести квартиру с черновой отделкой. Отчасти выбор потребителей объясняется тем, что позволяет включить расходы на ремонт в ипотеку. Но мы понимаем, что самые молодые покупатели просто не хотят решать ремонтную проблему самостоятельно.

– **Что для Вас является свидетельством признания со стороны потребителей?**

– Сегодня наш основной приоритет – правильное формирование продукта, что предполагает не только строительство качественного жилья, но и обеспечение дополнительных опций для покупателей. Нам с этим работать проще, чем многим другим застройщикам, потому что все процессы (проектирование, строительство, реализацию недвижимости, передачу квартир и обслуживание домов) мы выполняем самостоятельно, силами Группы ЦДС. Конечно, мы видим, что многое в нашем подходе, в нашем продукте уже сегодня нравится большому количеству покупателей. Но наши актуальные задачи на порядок выше уже достигнутого. Поэтому о признании хотелось бы, наверное, говорить тогда, когда мы будем хотя бы на середине пути.

Хотя очевидное свидетельство признания потребителей мы получили буквально на днях, когда один из наших домов, ЖК «Золотое время» на Севастопольской улице, стал финалистом конкурса «Доверие потребителей». На сайте конкурса было размещено около 50 объектов, а в финал по итогам интернет-голосования вышли только три. Теперь ждем окончательных результатов, которые станут известны 12 декабря.

– **А как изменятся объекты ЦДС с внедрением BIM-проектирования?**

– BIM-проектирование – это потрясающе удобный инструмент, расширяющий возможности строительной компании. В строительстве сложных промышленных объектов трехмерное проектирование применяется уже десятки лет, в жилищном строительстве только начинает приживаться. Но за этим будущее, поскольку BIM-проектирование позволяет сэкономить время и средства, избежать множества ошибок, индивидуализировать типовое жилье. Например, предложить покупателям на выбор в цифровом варианте десятки видов отделки.

А для меня как руководителя компании BIM-проектирование ценно еще и тем, что очень наглядно представляет весь массив информации об экономике проекта.

– **Сейчас петербургский рынок производит впечатление затаившегося перед прыжком. Что может стать фактором позитивного влияния в ближайшей перспективе?**

– Разрешений на строительство выдано достаточно много. И объем жилья, которое можно начинать строить, достаточно большой. Если говорить о покупательском спросе, то рынок недвижимости – рынок настроения, рынок доверия, в первую очередь. Поэтому, когда меняется настроение покупателей, то меняется, причем очень быстро, и рынок. При любом увеличении спроса цена будет расти достаточно быстро: застройщики уже давно устали ждать, когда появится возможность резкого увеличения цены, потому что такая необходимость возникла уже давно.

Понижать стоимость, при всем желании, сегодня некуда. Поэтому многие объекты и не выходят на рынок: продавать их по нынешним ценам зачастую нерентабельно. И получается, что, если цена не растет (а она уже и так на грани рентабельности), количество объектов будет уменьшаться. Следовательно, будет превышение спроса над предложением, и это подстегнет спрос еще больше.

цифра

80-85

тыс. рублей – по оценке Михаила Медведева, минимальная разумная цена квадратного метра в масс-маркете как в Санкт-Петербурге, так и в ближайших пригородах

НОВОСТИ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил мировое соглашение между городским Комитетом имущественных отношений и ООО «Санаторий «Дюны». Оно предусматривает приватизацию организацией корпусов санатория и земельного участка под ним в Сестрорецке. Напомним, санаторий «Дюны» находится в Курортном районе города под Сестрорецком на площади 35 га. В 2004 году между КУГИ и ООО «Санаторий «Дюны», контролируемым акционерами «Группы ЛСР», был заключен 49-летний договор аренды в отношении двух зданий и остальной территории. В 2014 году организация пыталась выкупить территорию у Смольного. Чиновники несколько раз отказывали, в том числе в судебном порядке. Одобрение на выкуп территории было получено только в 2016 году. СПбГУП «ГУИОН» оценило санаторий в 1,01 млрд рублей. Оценка данного объекта была проведена с учетом вида разрешенного использования земельного участка – под санаторно-курортную деятельность.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное управление». Истцом является ООО «Гранд Строй». Дата рассмотрения банкротного заявления пока не назначена. Ранее «Гранд Строй» в судебном порядке взыскивал с ответчика 11,4 млн рублей как сумму предоставленного займа. В мае текущего года иск «Гранд Строя» был удовлетворен, но ответчик судебное решение не выполнил. Компания «Строительное управление» специализируется на строительстве жилья. Работает на рынке с 1994 года. Текущими проектами застройщика в Петербурге являются ЖК «На Охте», во Всеволожском районе Ленобласти ЖК «Рябиновый сад», ЖК «Янинский каскад» (новые очереди).

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск корпорации «Трансстрой» к СПбГКУ «Дирекция транспортного строительства». В его рамках бывший подрядчик строительства электродепо «Южное» требовал с заказчика выплаты 341 млн рублей как сумму убытков и задолженности за разорванный контракт. Основанием для его расторжения в декабре 2016 года стали выявленные недостатки и срыв сроков работ. Напомним, реализацию проекта строительства электродепо «Южное» (для новых станций метро Фрунзенского радиуса) в рамках контракта стоимостью 6,6 млрд рублей «Трансстрой» начал в августе 2014 года. Сейчас достройкой объекта занимается «ЛенСпецСМУ».

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ЗАО «Монтажно-Строительное Управление № 78». Истцом является ООО «Строительно-монтажная компания «Питерлес». Дата рассмотрения заявления пока не назначена. Ранее по небанкротному иску «Питерлес» взыскивал с «МСУ № 78» 1,6 млн рублей как задолженность по проведенным подрядным работам. Требование подрядчика суд удовлетворил, но выполнены они не были. Отметим, что «МСУ № 78» специализируется на бестраншейной прокладке коммуникаций и организационно входит в ГК «СМУ-303».

Проблемное место

Максим Еланский / Суд признал незаконным разрешение на строительство элитного жилого комплекса Victory Plaza рядом с Чесменским дворцом.

Санкт-Петербургский городской суд на прошлой неделе удовлетворил жалобу градозащитников и отменил решение Куйбышевского районного суда по правомочности возведения жилого дома по адресу: ул. Гастелло, 7. Тем самым вышестоящее судебное ведомство признало строительные работы, проходящие рядом с Чесменским дворцом, незаконными.

На участке, ставшем предметом судебного спора, компания Setl City планирует возвести элитный семиэтажный жилой комплекс Victory Plaza. К работам на площадке застройщик приступил в июне нынешнего года. Сдача жилого комплекса в эксплуатацию намечена на IV квартал 2020 года.

Основная суть претензий градозащитников, а именно активистов Группы ЭРА и РОО «Охтинская дуга» – в том, что объект Setl City строится в охранной зоне и визуально закроет собой Чесменский дворец, являющийся памятником федерального значения. Кроме того, по словам общественников, предполагаемая высота жилого комплекса (25,7 м) превышает максимально разрешенную на этой территории (23 м). В Setl City в настоящее время ждут появления мотивировочной части судебного решения. По предварительным данным, застройщик готов скорректировать проект, понизить высотность дома и получить новое разрешение на строительство. Ожидается, что это ему сделать будет несложно, так как потеря высотности комплекса будет незначительной, а работы на площадке еще только начались.

Отметим, что для застройщиков данный участок у Чесменского дворца стал весьма проблемным местом. Изначально им владела ГК «Конрад» бизнесмена Вагифа Мамишева. В 2008 году структура холдинга – компания «ЛК ЛикоСтрой» – снесла стоявший на участке кинотеатр «Зенит» и намеревалась на его месте построить 120-метровую офисную высотку. В 2010 году усилиями градозащитников, местных жителей и депутата ЗакСа Алексея Ковалёва через суд этот проект удалось остановить. В 2013 году другая структура «Конрада» решила на данной площадке построить жилой дом. Однако проект также не задался. В 2016-м участок на Гастелло, 7, приобрела компания Setl City. Сумма сделки не разглашалась. Предполагаемый объем инвестиций в проект нового застройщика, по оценке экспертов, мог превышать 2,5 млрд рублей.

Между тем, как сообщают в Группе ЭРА, три месяца назад Российским институтом урбанистики была проведена оценка воздействия нового строительства вблизи Чесменского дворца. Выводы специалистов показали, что оно окажет непоправимое негативное воздействие на объект. Результаты экспертизы были направлены в Министерство культуры РФ, которое, в свою очередь, передало их для рецензирования в Национальный комитет ИКОМОС. По итогам длительных обсуждений, отмечают градозащитники, Совет НК ИКОМОС принял решение согласиться с результатами негативной оценки воздействия строительства, хотя данное решение категорически не устроило руководство петербургского КГИОП.

Кстати, также на прошлой неделе Куйбышевский районный суд отменил разрешение на строительство первой очереди ЖК «Планетоград» (также компании Setl City). Застройщик намерен оспорить судебное решение.

Фото: Никита Крючков

Почти десять лет одну из сторон Чесменского дворца прикрывает синий забор

справка

Чесменский дворец (Императорский путевой дворец) был построен в 1774–1777 гг. в стиле псевдоготики. Назван в честь победы России в Чесменском сражении. Памятник архитектуры. Вместе с Чесменской церковью составлял некогда уникальный ансамбль, обращенный к бывшему Царскосельскому тракту. В годы Великой Отечественной войны дворец и церковь очень пострадали. В 1946 году дворец был отреставрирован, и с тех пор в нем размещается корпус Государственного университета аэрокосмического приборостроения.

ТЕНДЕРЫ

ФКУ «Дирекция комплекса защитных сооружений» выбрало победителя конкурса – подрядчика работ по содержанию, эксплуатации и ремонту зданий, сооружений и систем инженерной инфраструктуры защитной дамбы. Победителем закрытого аукциона признан его участник – ООО «Би.Си.Си.» (ВСС). Стоимость работ составляет 5,35 млрд рублей. Ранее эти конкурсы выигрывала компания «Метрострой». Срок действия нового договора – два года. В зоне ответственности подрядчика должны находиться все объекты и сооружения КЗС (комплекса защитных сооружений). Это судопропускные и водопропускные сооружения, защитные дамбы, подходные каналы, скоростная автодорога, автодорожный тоннель, системы связи, предупреждения угрозы наводнения и др. С каждым годом содержание защитной дамбы оценивается все дешевле. На конкурсе 2014 года была заявлена цена 8,2 млрд рублей, в 2015–2017 гг. эта цифра составляла 6,7 млрд рублей.

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги аукциона на капитальный ремонт улицы Турку во Фрунзенском районе Петербурга. Победителем признан единственный участник, петербургское ООО «Техэкспо», с итоговой ценой 31,3 млн рублей. В обязанности подрядчика входит разработка рабочей документации. Также ему предстоит отремонтировать проезжую часть с использованием геосинтетики, установить поребрики, заменить комплекты колодцев с высотной регулировкой крышек. Тротуары заасфальтируют, пешеходные переходы обустроят тактильными указателями с продольными рифами, на аллеях выполнят набивное покрытие, вдоль улицы устроят карманы для временной стоянки автомобилей, шириной 2,5 м. В рамках благоустройства необходимо будет высадить липы и кусты сирени. Все работы должны быть завершены не позднее 31 октября 2019 года.

ПАО «ФСК ЕЭС» ищет подрядчика строительства ЛЭП «Белозерская – Ленинградская». В задачи подрядчика входит завершение строительства одноцепной ВЛ «Белозерская – Ленинградская» (750 кВ) на протяжении 26 км, строительство ВОЛС (191 км), переустройство линий на 10-330кВ и т. д. Вся высоковольтная линия протянется на 450 км и соединит подстанцию «Белозерская» в Вологодской области с подстанцией «Ленинградская» в Ленобласти. Максимальная стоимость работ определена в сумму 2,35 млрд рублей. Прием заявок завершится 4 декабря, итоги закупки подведут в полдень 12 декабря 2017 года.

ФГКУ «Центр заказчика-застройщика войск Национальной гвардии» (войсковая часть 6899, Санкт-Петербург) информирует о конкурсе по выбору подрядчика строительства жилого дома на 220 квартир для войск Национальной гвардии России в поселке Лебяжье Ломоносовского района Ленобласти. Стоимость работ определена в сумму 570,4 млн рублей. Аукцион, объявленный в октябре 2017 года, собрал две жалобы и был отменен решением УФАС по Ленинградской области. На момент отмены победителем уже признали петербургское ООО «Капитал Стройиндустрия» с ценовым предложением в 561,8 млн рублей. Цена в новой процедуре осталась прежней, формат изменился с аукциона на запрос предложений, сроки сократились на полгода. Строительство следует завершить к 31 декабря 2019 года.

Евгений Богданов: «Рынок требует универсальных решений»

Дарья Литвинова / Об основных трендах рынка проектных услуг «Строительному Еженедельнику» рассказал основатель проектного бюро RUMPU Евгений Богданов. И объяснил, почему кризис на строительном рынке для профессиональных проектировщиков скорее благо, чем зло.

Фото: Никита Крючков

– Рынок проектных услуг напрямую зависит от того, как ситуация складывается на строительном рынке. Окажут ли, на Ваш взгляд, структурное влияние на оба рынка изменения в 214-ФЗ и президентская инициатива об отмене «долевки»?

– Совершенно очевидно, что последние поправки в 214-ФЗ смогут пережить только крупные строительные компании, у которых есть солидный земельный банк с участками, на которые получено разрешение на строительство. Небольшие компании, таким запасом не обладающие, готовятся либо тихо умереть, либо рассчитывают в скором времени на решение об ослаблении норм закона.

Отмена долевого строительства – несомненно, благородный шаг, его застройщики восприняли бы абсолютно позитивно, если бы были уверены в том, что проектное финансирование через банки будет осуществляться под разумный процент. Однако пока этого никто не обещает.

Ситуация будет особенно драматично складываться для регионов, ведь, напомню, закон о долевом строительстве – это федеральный закон. Если в крупных городах-миллионниках еще концентрируется платежеспособный спрос, то в регионах высокой покупательской активности не наблюдается. Выживут ли локальные строительные компании – большой вопрос.

Конечно, рынок проектирования от этих стратегических колебаний зависит в меньшей степени, чем строительный. Наш сегмент менее капиталоемкий; даже несмотря на кризис, работа не останавливается. Застройщики понимают, что при неблагоприятном стечении обстоятельств оформление разрешительной документации может длиться годами, поэтому целесообразно одновременно начать работу над проектом. Вместе с тем, для проектировщиков важно, чтобы работа шла быстрыми темпами, потому что мы получаем финансовую прибыль лишь в том случае, когда срок проектирования максимально сжат.

Сегодня все состоявшиеся на рынке проектные компании завалены работой, опять же по причине грядущих изменений правил игры для застройщиков, которые последние несколько месяцев живут под девизом «Успеть до Нового года».

– А как меняется качественно рынок проектирования?

– Вопрос профессионализма проектных компаний в кризисные времена становится главенствующим, поскольку именно в такие периоды застройщики вынуждены оптимизировать свои расходы, а под экономию попадают расходы и на проектные работы. Заказывая проект по явно демпинговой цене, застройщик рискует получить или в принципе несогласуемый проект, или избыточное по себестоимости проекта решение. Не стоит забывать о том, что 80% себестоимости формируется на этапе проектирования. К счастью, к большинству заказчиков это понимание уже пришло. И в этом одно из главных качественных изменений рынка проектных работ за последние годы.

Еще одно изменение из разряда «тектонических»: заказчикам далеко не все равно, что строить. Это общий тезис, но он включает в себя глубокое изменение требований рынка и всей философии девелопмента. Сокращение себестоимости, максимум функциональности – сегодня эти задачи вышли на первый план. В конструктивно-инженерных, архитектурно-планировочных решениях кроется большой потенциал для решения этих задач. Проектные компании вынуждены быть максимально клиентоориентированными и искать дополнительные резервы для застройщиков.

Оптимизация затрат – сегодня едва ли не единственный путь выживания для строительных компаний, особенно для тех, кто работает в эконом- и комфорт-классе и находится буквально на грани рентабельности.

Технологическим ответом на эти запросы рынка стало 3D-проектирование. Это еще один тренд, который набирает силу на рынке проектирования с каждым годом. Я убежден, что через пять лет те проектные компании, которые сегодня не инвестируют деньги в эти технологии, окажутся за бортом рынка. Мы не изобретаем велосипед, а используем колоссальный опыт европейского рынка, которым этот путь уже пройден. 3D-проектирование – это часть большой BIM-системы, охватывающей все этапы строительства и жизни проекта.

Внедрение этих технологий – вопрос многокомпонентный, дорогой и не быстрый. По своему опыту скажу, что закупка программ, оборудования, обучение сотрудников, синхронизация работы с заказчиком занимают не менее двух лет. Тем не менее, 3D-проектирование – это колоссальный шаг вперед к созданию универсального механизма, позволяющего постоянно корректировать проект в соответствии с требованиями меняющегося рынка, спроса, законодательства, задач по себестоимости и т. п. Времена абсолютно однотипных КОТ, проектируемых для миллионов квадратных метров, остались в прошлом. И я не верю, что мы когда-нибудь вернемся к таким проектам.

– Вы предрекаете проектам КОТ скорую смерть?

– В том виде, в котором они проектировались и реализовывались до настоящего времени, – да. Оптимальный объем проекта для петербургского рынка – 50-100 тыс. кв. м, это абсолютно соответствует текущей ситуации. Крупные проекты, рассчитанные на миллионы квадратных метров, будут дробиться на части и корректироваться в соответствии с ситуацией.

Очень правильно, с моей точки зрения, подходят к проектированию проектов КОТ на Западе, где каждый отдельный фасад каждой отдельной секции даже в рамках одного дома имеет своего архитектора. Городской эклектики в новых кварталах можно добиться только путем привлечения пула архитекторов, которые работают под началом мастер-архитектора, координирующего их работу с заказчиком.

Времена абсолютно однотипных КОТ, проектируемых для миллионов квадратных метров, остались в прошлом

– Привлечение «пула архитекторов» потребует дополнительных затрат...

– Цена проекта от этого значительно не увеличивается, все зависит от правильной организации работы. Хотя, конечно, перефразируя известную фразу о том, что каждый народ заслуживает своего правителя, можно сказать, что нынешний покупатель квартир в массовом сегменте заслуживает своего архитектора. То есть практически отсутствие оного. Платить за архитектуру никто не готов, это факт. Хотя я уверен в том, что подспудно перемены зреют и в этом направлении, просто строительство – это не тот сектор экономики, где они проявляют себя быстро. Например, первые проекты, которые будут построены с учетом недавно принятых в Петербурге ПЗЗ, мы увидим в 2019-2020 году. Но я полностью согласен с тем, что регламенты, которые приняты в объеме этих ПЗЗ, больше соответствуют представлениям о качественной и комфортной среде, чем это было ранее.

– А какие требования сегодня предъявляют застройщики к планировочным решениям? Всем нужны «умные» квартиры»?

– Я уже говорил о том, что рыночная ситуация на девелоперском рынке очень изменчива, и задача проектировщика сегодня – сделать универсальный продукт. Например, в техзадании от застройщиков никакие несущие перегородки внутри жилого помещения не допускаются. Это означает, что в итоге в квартире можно сделать любую планировку.

Что касается «умных» квартир, то евпланировки, которые на самом деле под этим подразумеваются, придуманы не в России и не вчера, но благодаря своей рациональности победно шагают по рынку и сейчас присутствуют в проектах практически всех застройщиков.

– А тенденция к сокращению площадей квартир имеет свои пределы?

– Нет, не имеет. Причем здесь история не только экономическая, а еще более глубокая. Сокращение площади жилья – это общемировой тренд, который заключается в «непривязанности» человека к единственному месту жительства, свободному перемещению по миру, проведению большей части своего времени в общественных пространствах, развитию института арендного жилья.

– Застройщики расширяют географию своих проектов. Кто-то отправляется покорять столицу, кто-то – регионы. Есть соответствующие изменения в портфеле заказов?

– В свое время мы активно пытались работать с региональными заказчиками – в Перми, Ульяновске, Красноярске, Томске и т. д. Была и попытка экспансии в Москву, рынок которой манил большими объемами и возможностями.

На самом деле столичный рынок еще более жесткий, чем в Петербурге. Конкуренция в разы выше, эта ситуация давит прессом на ценообразование, а зарплаты сотрудников гораздо больше, чем у нас. Отлично там себя чувствуют архитекторы с громким именем, но мы, находясь в прослойке средних проектных компаний, для себя интересного бизнеса там не нашли.

У регионов – другая проблема. Там еще меньше желания оплачивать работу проектных компаний хотя бы на том уровне, что принят в Москве и Петербурге. Региональными игроками наш опыт был востребован точечно, полномасштабную работу до рабочего проектирования мы не делали нигде. Самое большее – мы проходили стадию ПД («Проектная документация»), после чего удачно проходили экспертизу, а далее «Рабочую документацию» разрабатывали местные компании за другие деньги.

цифра

50-100

тыс. кв. м – оптимальный объем проекта для петербургского рынка

НОВОСТИ

Требования к формированию пакета документов для получения разрешения на строительство изложены в новой редакции административного регламента Госстройнадзора Санкт-Петербурга. Изменения коснулись электронной формы обращения за государственной услугой. Материалы проектной документации должны отображаться в виде скан-образов оригиналов и отвечать требованиям Приказа Минстроя России № 783/пр от 12.05.2017 г. Следует выделить требование к сканированию документов – о том, что не допускается уменьшение их формата.
Электронное заявление должно быть оформлено от имени застройщика даже в том случае, если его заполняет доверенное лицо. Копия доверенности при этом должна быть приложена к пакету документов. В случае обращения за услугой в электронном виде разрешение на строительство на бумажном носителе не выдается.
Если экспертизу проекта проводила негосударственная организация, к пакету документов необходимо прикладывать копию свидетельства аккредитации юридического лица, выдавшего это положительное заключение.
Изменения коснулись требований к продлению срока разрешения на строительство. Застройщик должен приложить к пакету документов график производства работ по завершении строительства – в составе актуализированного проекта организации строительства (ПОС).

Объекты в эксплуатацию вводятся в Петербурге по обновленному регламенту, сообщает пресс-служба Госстройнадзора Санкт-Петербурга. Требования административного регламента по выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию обновлены с учетом последних изменений законодательства. Нововведения в основном касаются электронного вида государственной услуги.
Документы, в том числе материалы проектной документации (по п. 18 ст. 51 Градкодекса РФ), застройщик должен передать в Госстройнадзор на электронных носителях. В перечень документов включен акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия при проведении реставрации, консервации или ремонта этого объекта (п. 11 ч. 3 ст. 55 Градкодекса РФ).
Электронное заявление должно быть оформлено от имени застройщика даже в том случае, если его заполняет доверенное лицо. Копия доверенности при этом должна быть приложена к пакету документов. В случае обращения за услугой в электронном виде разрешение на бумажном носителе не выдается.

Строители Ленинградской области получили возможность проходить государственную экспертизу быстрее. Для объектов нежилого назначения срок сократился в два раза. Теперь при подаче документации в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» заявители могут выбрать срок проведения госэкспертизы: 45 либо 60/90 дней, как было ранее. Соответствующее Постановление Правительства Ленинградской области № 474 от 20 ноября 2017 года опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации publication.pravo.gov.ru.

Экологический аспект

Виктор Краснов / В последние годы человек оказывает сильное отрицательное воздействие на окружающую среду. В частности, пагубно влияют на экологию процессы сжигания топлива, которое необходимо для выработки энергии в промышленном производстве и для обогрева зданий.

Строители задались вопросом энергоэффективности своих объектов, а производители строительных материалов – повышением их экологичности.

Фото: Никита Крючков

Полученные блоки отправляют в пропарочную камеру, где под воздействием высокого давления и температуры они затвердевают

«Тесто» для дома

Одним из самых экологичных материалов, применяемых в строительстве, считается газобетон. Он не содержит никаких химических материалов, блоки же других стеновых материалов создаются с помощью отходов различных производств.

По словам руководителя проектно-технического отдела компании H+H Аркадия Глумова, автоклавный газобетон представляет собой ячеистый бетон, который изготавливают в заводских условиях при высоких температурах. Зачастую производство газобетона сравнивают с производством хлеба: замешивается «тесто», заливается в форму, где и проходит стадию созревания. Пористым газобетон становится благодаря химической реакции, в результате которой по всему объему образуются поры с воздухом. Чем больше пор в газобетоне, тем лучше его теплопроводность, он эффективнее сохраняет тепло. «При этом сам материал обладает достаточной прочностью для строительства несущих стен зданий», – рассказывает специалист.

На этапе, когда массив набирает достаточную прочность для последующей нарезки, добавляет Аркадий Глумов, его разрезают при помощи металлических струн на блоки с заданными размерами. Полученные блоки отправляют в пропарочную камеру, где под воздействием высокого давления и температуры газобетонные блоки окончательно затвердевают. Подобная технология обеспечивает соблюдение точных геометрических размеров каждого блока и позволяет получить блоки с заданной прочностью и плотностью.

Как отмечают представители холдинга Urban Group (в него входит Егорьевский завод строительных материалов – *прим. ред.*), практически любой строительный материал, даже дерево, содержит радиоактивные вещества, а именно: радий, торий и калий. Легкий фон, особенно в случае кратковременного пребывания в помещении, никак не влияет на организм человека. Но если фон завышен и человек проживает в подобных условиях десятилетиями, то угроза здоровью вполне реальна, потому-то в этой части и существуют определенные нормативы. Для материалов, применяемых в жилищном строительстве, норма радиоактивности составляет 370 Бк/кг. В этом отношении газобетон относится к наименее опасным материалам, поскольку его удельная эффективность естественных радионуклидов ниже 54 Бк/кг. Такой показатель соответствует условному первому классу (низкий уровень) экологической безопасности. Сходными характеристиками обладают дерево и гипс, у всех остальных популярных стройматериалов показатель по естественной радиоактивности выше.

Представители компании «ЛСР. Стеновые» (входит в «Группу ЛСР») отмечают, что также достоинством газобетона является то, что он позволяет изготовить ограждающие конструкции, которые одновременно соответствуют требованиям по несущей способности, теплозащите, шумозащите, а также по противопожарной защите. Это дает существенное преимущество при применении. В частности, в стеновых конструкциях с применением газобетона нет необходимости использовать дополнительные строительные материалы, которые необходимы для обеспечения тепло-, звуко-, и противопожарной защиты, что является эффективным как с экономической точки зрения, так и для надежного, исключающего ошибки производства строительных работ.

Сохраняя тепло

В настоящее время перестраиваются на экологические стандарты и производители теплоизоляционных материалов. В том числе и каменной ваты, которая до недавнего времени, по мнению некоторых экспертов, считалась не самым безопасным утеплителем для жилых зданий.

По словам ведущего инженера-проектировщика ROCKWOOL Russia Андрея Петрова, преимуществом каменной ваты является ее природная негорючесть, этот материал выдерживает до 1000 градусов по Цельсию.

«Изделия из каменной ваты подходят практически для всех областей применения. ROCKWOOL – первая теплоизоляция, получившая знак экологической безопасности EcoMaterial Green. Он подтверждает безопасность применения материала в любых типах построек и для внутренней отделки помещений, в том числе спален и детских комнат. В 2016 году для всех четырех заводов в России получен один из самых высоких знаков экологической безопасности – EcoMaterial Absolute. В 2017 году российское подразделение ГК ROCKWOOL получило Экологическую декларацию продукции (Environmental Product Declaration, EPD). Применение такой продукции при строительстве позволяет повысить рейтинг экологичности зданий по международным системам оценки LEED и BREEAM», – отмечает Андрей Петров.

Эксперт добавляет, что теплоизоляция играет огромную роль в решении вопроса экономии энергии и сбережения природных ресурсов. Ведь хорошо утепленные дома требуют меньше энергии на свое отопление и кондиционирование, а значит, уменьшают воздействие человека на окружающую среду.

мнение

Аркадий Глумов, руководитель проектно-технического отдела компании H+H:

– Газобетон – надежный и экологичный материал. Он абсолютно безопасен для человека и не выделяет в окружающую среду токсичных испарений. При изготовлении газобетона используются кварцевый песок, который добывается в природе, а также цемент и известь. Высокие физико-механические характеристики и потребительские свойства газобетона обеспечивает процесс его производства.

Андрей Петров, инженер-проектировщик ROCKWOOL Russia:

– При выборе производителя следует ориентироваться на область применения, подтвержденную документально, а также сравнивать технические характеристики продукции. Предпочтение необходимо отдавать компаниям с длительной историей существования. И конечно, следует разумно подходить к вопросу соотношения цены и качества.

Время собирать топ-менеджеров

Анастасия Лаптёнок / Экономическая ситуация заставляет строительные организации мобилизовать ресурсы, избавляться от балласта, осваивать новые компетенции и перестраивать бизнес-процессы. Одним из следствий этих действий стали массовые ротации в топ-менеджменте девелоперских компаний.

Основные причины и тенденции кадровых перестановок обсудили в рамках круглого стола «Кадровая перезагрузка строительной компании как стратегическая программа на стыке GM, PM, HR», организованного Комитетом по жилой недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД). По оценке председателя Комитета по жилой недвижимости РГУД, генерального директора ГК «Доверие» Дмитрия Панова, в 2017 году конкуренция в девелопменте возросла: продолжился приток московских девелоперов на рынок Петербурга, и, по предварительным прогнозам, в ближайшие годы эта тенденция сохранится.

Фото: https://asninfo.ru/

Кадровая перезагрузка

Рост конкуренции и экономические затруднения прежде всего повлияли на отделы продаж, маркетинга и рекламы. Начальник отдела продаж «БФА Девелопмент» Светлана Денисова разделяет проблему кадровых ротаций на две составляющих: пересмотр деятельности компании и смена кадров. «В свете новых вызовов невозможно оперировать старыми средствами, без пересмотра деятельности, без внутреннего, а возможно, и внешнего аудита. Отдел продаж венчает объемную работу по реализации девелоперского проекта; если в ней есть несоответствия текущим вызовам, их нужно своевременно выявлять и менять. В такой ситуации вывести весь коллектив, и в первую очередь руководителя проекта, из зоны комфорта, сменив руководство, – решение очевидное, но с точки зрения руководителя отдела продаж – неправильное», – комментирует г-жа Денисова.

Кадровые перестановки не обязательны, чтобы оставаться конкурентоспособными: достаточно переобучить сотрудников

В «БФА Девелопмент» решили пойти по пути комплексного аудита работы всех отделов, после чего была перестроена работа менеджеров по продажам, внедрена CRM-система управления. В итоге массовых кадровых перестановок удалось избежать, но и те, что случились – произошли по инициативе сотрудников, а не руководства.

В компании Bonava «перезагрузка» случилась после того, как подразделение жилой недвижимости международной компании было выделено в отдельную компанию. «В первую очередь изменения коснулись стратегии продаж и маркетинга, была выбрана более сфокусированная стратегия продвижения проектов», – рассказывает заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов. После ребрендинга был проведен внутренний аудит, а кадровые ротации на 90% происходили между отделами, так как в стратегии работы с персоналом компании приоритет отдается развитию собственных сотрудников.

Валерий Фунтов, бизнес-тренер и руководитель Центра компетенций «Проектный менеджмент», объясняет причины повсеместных кадровых «перезагрузок» в более широком контексте: устойчивый и предсказуемый мир закончился. «Наступил сложный неоднозначный мир, с новыми рынками, технологиями и вызовами, от BIM до проектного финансирования, – делает вывод г-н Фунтов. – Чтобы оставаться конкурентоспособной, компании не обязательно проводить кадровые перестановки, достаточно обучить сотрудников (включая руководителей отделов и топ-менеджмент) актуальным компетенциям (IT-навыкам, работе в эджайл-команде), адаптировать к проектному финансированию и управлению».

Так, современный руководитель должен оперативно реагировать на анализ больших массивов данных и отвечать на запросы новой реальности новым продуктом, максимально учитывающим потребности целевых клиентов. «Девелопмент – это исключительно проектный бизнес, здесь важны три составляющие: область технического управления, область вхождения в стратегию компании и эджайл-компетенции», – комментирует г-н Фунтов.

Проверка для топов

Генеральный директор Construction Management Group Александр Матеша уверен, что настало лучшее время для поиска топ-менеджеров. «Сейчас катастрофический минимум спроса на менеджеров: я провел собственную оценку, обзвонив десять топ-менеджеров строительной отрасли. Из десяти человек за 2017 год работу нашли только двое: один уехал в Москву, другой – в регион. Для руководителей среднего звена и их команд подчиненных – ситуация аналогичная. Из десяти пятеро переместились на новые места, сократив свою команду наполовину. И все они перешли на позиции с худшими условиями, в первую очередь – финансовыми», – поделился наблюдениями Александр Матеша.

Кадровые перестановки связаны в том числе с курсом на диджитализацию и автоматизацию процессов. При этом г-н Матеша отмечает, что организация строительного процесса крайне зависима от человеческого фактора. «Можно автоматизировать процесс поставок оборудования, материалов, процессы проектирования и планирования, финансовые модели, но оперативное управление в ежедневном режиме – автоматизировать довольно сложно», – комментирует глава Construction Management Group. Для отработки алгоритма автоматизации в компании должен быть спланирован процесс запуска новых проектов на 5-7 лет, что на российском строительном рынке – редкость.

Александр Матеша также выделяет ряд тенденций на российском строительном рынке: уход от иностранных генподрядчиков и внешних генподрядчиков вообще. Это происходит как по финансовым причинам, так и по управленческим. Услуги генподрядчика в конечном счете обходятся инвестору в 15% от стоимости строительства. Кроме того, собственные подразделения более управляемы, чем внешние структуры.

По наблюдениям эксперта, за последние четыре года многие компании оптимизировали свою структуру, сократив коллективы до необходимого минимума, оставив ключевые позиции и наиболее подготовленных сотрудников. В текущей ситуации г-н Матеша рекомендует сформировать и удержать коллектив – в первую очередь руководителей и оперативный персонал. Это особенно актуально для компаний, реализующих несколько проектов; им стратегически важно перейти к новому проекту слаженной командой.

кстати

Руководитель практики «Строительство и недвижимость» компании Morgan Hunt Анастасия Филькина выделяет три категории причин смены топ-менеджеров: смена собственников, профессиональные параметры, внутреннее реструктурирование компании. Максимальная доля запросов приходится на отделы маркетинга и продаж. При этом сами кандидаты в поисках работы готовы перейти из девелопмента в другую сферу.

НОВОСТИ

Петроградская «Мальта»

Ольга Кантемирова / На рынок элитной жилой недвижимости Петербурга выведен клубный дом «Мальта», являющийся отдельной частью ЖК «Леонтьевский мыс».

В минувшую среду девелоперская компания «Леонтьевский Мыс» анонсировала старт продаж в клубном доме «Мальта», расположенном на Ждановской улице в Петроградском районе Петербурга.

В доме представлено 30 видовых квартир площадью от 266 до 538 кв. м. Стоимость жилья в «Мальте» начинается от 500 тыс. рублей за квадратный метр.

«Важный параметр проекта – плотность застройки. В городе есть элитные жилые комплексы, где она составляет 5 кв. м жилья на 1 кв. м земли, что уже близко к показателям эконом-класса. У нас же это соотношение – один к одному. В городе таких примеров мало», – сообщил генеральный директор компании «Леонтьевский Мыс» Игорь Оноков.

Клубный дом «Мальта» входит в состав ЖК «Леонтьевский мыс», который был введен в эксплуатацию в феврале 2017 года. Он стал первым домом в Петербурге, выполненным по проекту дизайнера Филиппа Старка и студии YOO inspired by Starck. В отделке колонн и напольного покрытия флагманского лобби в «Мальте» использовано 43 плиты (или 168,8 кв. м) белого оникса. Также в холле стоят бильярд, дизайнерская мебель, стены украшают картины и зеркала. На отделку лобби девелопер потратил 80 млн рублей.

Общая сумма инвестиций в строительство ЖК «Леонтьевский мыс», по словам Игоря Онокова, составила 5 млрд рублей, ЖК включает в себя 399 квартир площадью 60 тыс. кв. м. Причем 200 квартир уже передано жильцам.

По данным директора департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg Екатерины Немченко, в 2017 году на рынке элитной жилой недвижимости было выведено в продажу три проекта. Это жилые комплексы на Крестовском и Петровском островах, а также проект вблизи Литейного проспекта. Всего предложение пополнилось 320 квартирами общей площадью 42 тыс. кв. м. Объем спроса на элитное жилье, по данным Knight Frank St. Petersburg, продолжает снижаться. Так, за три квартала 2017 года было продано 33,2 тыс. кв. м жилья (около 260 квартир), что на 30% меньше аналогичного периода прошлого года. На сегодняшний день показатель объема спроса 2017 года является самым низким за последние 10 лет. Аналитики строят более оптимистичные прогнозы на конец года, так как в последнем квартале покупатели активизировались.

Средняя цена элитной квартиры, по словам Екатерины Немченко, растет с каждым годом. В 2007 году квадратный метр в данном сегменте стоил 100 тыс. рублей, в 2012-м – уже 200 тыс. рублей, в 2016-м – 350 тыс. рублей. По итогам III квартала 2017 года, средняя стоимость квадратного метра элитной жилой недвижимости на первичном рынке составила 378 тыс. рублей. Рост этого показателя связан прежде всего с «вымыванием» дешевого предложения в данном сегменте.

Последствия оздоровления

В будущем году законодатели приготовили немало «оздоровительных» мер для строительного рынка, но все они меркнут перед возможной перспективой отмены «долевки». Накануне XV Съезда строителей Санкт-Петербурга, который состоится 7 декабря 2017 года в «Ленэкспо», «Строительный Еженедельник» поинтересовался у экспертов: как нововведения изменят ландшафт рынка?

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

– Возможно, эти меры оздоровят рынок, но огромное количество мелких и средних компаний будет вынуждено уйти. Это неизбежно приведет к сокращению объема предложения. Новость об отказе от долевого строительства рынку еще только предстоит в полной мере осознать. Сворачивание механизма долевого участия как способа привлечения денег дольщиков напрямую в стройку – обязательно скажется на росте цен на жилье не только вследствие сокращения объемов, но, в первую очередь, в связи с удорожанием, которое придет вместе с деньгами банков. Если строительство будет вестись на кредитные средства, то цена квадратного метра возрастет как минимум на стоимость этих кредитных средств и издержек, которые они за собой повлекут.

Надо понимать, что в настоящее время наша банковская система не обеспечена средствами, необходимыми для воспроизведения строительства в существующих объемах, их еще нужно привлечь. Вопрос привлечения денег в банки в условиях действующих рисков остается проблематичным и открытым. Банковская система за последнее время подверглась серьезным потрясениям, многие финансовые учреждения ушли с рынка, все это имело разрушительные последствия для предприятий малого и среднего бизнеса и людей, которые потеряли доступ к деньгам на длительные сроки, а то и свои вклады, превышающие страхуемую сумму.

Эдуард Тиктинский, президент RBI:

– Если долевое строительство действительно отменят, девелоперы больше не смогут привлекать авансовые платежи покупателей – только собственные и заемные банковские средства. Вопрос не только в том, что стоимость банковских кредитов будет закладываться в цену квадратного метра, существенно поднимая стоимость жилья. Серьезные сомнения вызывает и сама возможность нашей банковской системы выдать застройщикам такую сумму кредитов, которая была бы достаточна для поддержания существующего объема рынка. А ведь сокращение предложения – еще один важный экономический фактор роста цен.

В любом случае нас ждет совсем иная модель строительного рынка. Сегодня никто не может ни на 100% гарантировать, что она окажется жизнеспособна, ни в точности предсказать, к чему приведут столь крутые изменения правил игры. Очевидно, что многие компании, финансово не устойчивые или испытывающие проблемы с привлечением проектного финансирования, могут уйти с рынка. У меня есть сомнения в том, что нововведения, задуманные как способ защитить граждан от рисков, в итоге окажутся в пользу конечного потребителя.

Между тем, сегодняшняя практика показывает, что долевое строительство – вполне рабочий инструмент. А для снижения рисков государству, возможно, стоило бы уделять больше внимания повышению финансовой грамотности людей, стимулировать у потребителей ответственное отношение к собственным вложениям и к выбору застройщика.

Андрей Кугий, коммерческий директор Glorax Development:

– Я вижу два наиболее вероятных сценария развития событий. В первом случае предположим, что инфляция в стране остается на стабильно низком уровне, а банки значительно смягчают требования по проектному финансированию. Тогда процесс отмены долевого строительства пройдет практически безболезненно. В противном случае рынок ждет снижение спроса и сокращение объемов строительства, а стоимость жилья резко пойдет вверх.

В настоящее время банковская система не обеспечена средствами, необходимыми для воспроизведения строительства в существующих объемах

Изменения законодательства в большей степени нацелены на укрупнение рынка, на отсеивание лишних игроков. Те компании, которые не могут адаптироваться и не будут обладать достаточными ресурсами, будут вынуждены покинуть бизнес. Конечно, любые изменения влияют на рынок и его участников. К положительным сторонам реформ можно отнести тот факт, что они проходят постепенно, давая компаниям возможность скорректировать свои модели.

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

– На наш взгляд, излишняя зарегулированность любой отрасли не дает рынку развиваться. Если мы говорим об уходе от долевого строительства, то главная задача, которую предполагается решить этим шагом, – защита потребителя. Существующих механизмов вполне достаточно, чтобы контролировать добросовестность застройщиков. Важно, чтобы они применялись прозрачно и в равной степени ко всем застройщикам. Любое искусственное ограничение будет провоцировать создание схем, которые недобросовестные застройщики смогут обойти. Чтобы этого избежать, необходимо провести анализ причин возникновения проблемы обманутых дольщиков. Механизмы разрешения ситуации должны быть согласованы совместно с добросовестными строителями, которые могут предложить эффективные и работающие инструменты контроля. А решение, у кого и по какой схеме приобретать квартиру, должно исходить от потребителя.

Алексей Юдин, руководитель отдела недвижимости агентства «МИР недвижимости»:

– Механизм отмены долевого строительства на данный момент не проработан полностью, остаются неясными многие этапы его реализации. За счет этих пробелов сложно прогнозировать, какие тенденции станут основными в последующем развитии строительного рынка, хотя о ряде последствий можно сказать уже сейчас: о росте стоимости жилья и монополизации игроков этого рынка. Одно можно утверждать с уверенностью – сейчас лучшее время для приобретения недвижимости при условии ожидаемых перемен. И при покупке по-прежнему главным остается вопрос выбора надежного застройщика.

Правительством взят курс на проведение ряда масштабных реформ в жилищной сфере – в области саморегулирования, ценообразования, долевого строительства. Все эти изменения преследуют цель сделать строительную отрасль более открытой и прозрачной, более безопасной, в первую очередь, для конечных потребителей. Я уверен, что тенденция реформирования сохранится, но необходимо также уделять внимание социальным аспектам в банковских продуктах: расширять возможности покупателей с помощью финансовых инструментов – таких, как льготная ипотека, программы поддержки молодых семей, приобретение недвижимости без первоначального взноса. При этом также важен индивидуальный подход к застройщикам со стороны банковского сектора – в сфере проектного финансирования и решения других административных вопросов.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Законодательные инициативы приведут к росту стоимости жилья. Как минимум на размер банковских процентов, под которые застройщики будут брать деньги на строительство жилого комплекса. Кроме того, банк не всем одобрит кредит, так как он должен быть уверен в ликвидности объекта – это приведет к сокращению количества застройщиков на рынке и объектов в продаже. Мы увидим рост цен на недвижимость, снижение доступности жилья, сокращение выбора (как по застройщикам, так и по объектам), уменьшение объема предложения. То есть за деньги покупателей государство избавит себя от головной боли, связанной с неблагонадежными застройщиками и долгостроями.

Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена»:

– Отмена долевого строительства скажется не только на застройщиках, но и на покупателях. Во-первых, это приведет к снижению доступности жилья. Цены поднимутся на 15-25%, потому что все проекты будут продаваться на конечном этапе, в стоимость будут включены затраты на финансирование, налог на имущество и так далее. Не у всех компаний есть возможность кредитоваться и не у всех есть финансовые ресурсы для начала строительства без средств дольщиков. Такую финансовую нагрузку на начальном этапе выдержат только крупные игроки, что приведет к большей монополизации рынка, снижению конкуренции и завышению цен на фоне стандартизации проектов. Так что приобрести квартиру в условиях монополизации рынка по нынешним ценам покупатель уже не сможет. В итоге мы рискуем столкнуться с проблемой доступного жилья.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора АО «Строительный трест»:

– Банки давно борются за денежные потоки дольщиков, чтобы они шли мимо застройщиков, напрямую в банк. А если так не получается, нужно отменить долевое строительство и повсеместно вести стройку за счет кредитных средств. Обычный кредит или проектное финансирование – не важно; разница только в цене этих денег. Но ведь суть не в этом. Во-первых, строительство за счет кредитных средств, безусловно, увеличит цену квадратного метра. Во-вторых, не каждому (далеко не каждому) застройщику банк готов выдать кредит. Это приведет к сокращению числа застройщиков. Результат – удорожание стоимости квадратного метра в связи с сокращением объемов строительства. Так кому от этого хорошо? Дольщику – точно нет. Только банкам.

Для строительного рынка Петербурга в 2017 году характерен целый ряд тенденций. Во-первых, на стратегию работы застройщиков оказала влияние перспектива внесения изменений в 214-ФЗ. В настоящее время застройщики оперативно решают вопросы по всем активным проектам в зоне согласований, с целью их эффективной реализации и капитализации. Главная цель – успеть до вступления в силу поправок к 214-ФЗ. Помимо этого, отдавая себе отчет в том, что вносимые в 214-ФЗ изменения существенно повлияют на экономику проектов, строительные компании приостанавливают покупку новых земельных участков и замораживают планы строительства объектов недвижимости.

Во-вторых, застройщиков интересует вопрос строительства социальных объектов. Обсуждается вопрос формирования единого фонда средств и заключения соглашения между строителями и Администрацией Петербурга об объемах

отчислений в него. Создается карта земельных участков, которая упорядочит систему и объемы отчислений компаний в общий фонд. Объем отчислений будет напрямую зависеть от расположения соответствующего земельного участка.

По моим наблюдениям, темпы строительства недвижимости в Петербурге, по состоянию на сегодняшний день, не падают. Однако после вступления в силу поправок в ФЗ-214 темпы ввода недвижимости будут снижаться, поскольку не все строительные компании смогут работать в новых реалиях. Будут преобладать проекты точечной застройки. Есть вероятность, что проекты КОТ уйдут с рынка, поскольку требуют максимального финансирования.

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

– Массовый переход в России от долевого участия к проектному финансированию потребует коренной перестройки как банковской системы, так и работы строительных компаний. Необходимо, чтобы банки имели свободные кредитные ресурсы, которых у большинства из них нет. Выход видится в организации системы эскроу-счетов, на которых будут размещаться деньги дольщиков. Может быть, на первом этапе этого и будет достаточно, но необходимо время для создания такой системы. Кроме того, дольщики должны будут вносить все средства на строительство своей квартиры, а не на «нулевой» цикл, как сейчас.

В банках необходимо воссоздать мощные строительные подразделения (как это было в советское время в «Стройбанке», «Жилсоцбанке» и др.) для надзора и приемки работ и объектов после их завершения. Надо полностью изменить всю систему ипотечного кредитования – оформлять ипотеку на готовые квартиры при их покупке.

Необходимо четко разделить функции девелопмента. Девелопером должен стать банк, а строители – только подрядчиками. Это потребует коренного пересмотра всей системы управления инвестициями и строительством.

Алексей Лобанов, начальник юридического отдела ООО «ГАЛС» (застройщика апарт-комплекса VALO):

– Полностью отказаться от средств покупателей или инвесторов (как в случае с жильем, так и в случае с апарт-комплексами), скорее всего, не получится. Возможно, уход от схемы долевого строительства приведет к тому, что поток денежных средств будет идти не напрямую к застройщику, что происходит сейчас, а через определенные банки, которые будут аккумулировать средства покупателей. Полностью переложить кредитование строящихся объектов в виде проектного финансирования на банки представляется маловозможным. Даже несколько крупных банков (а другие вряд ли будут в этом задействованы) не смогут обеспечить работу строительных компаний без дополнительных вливаний денежных средств со стороны покупателей. Самые большие опасения рынка вызывает возможная кредитная ставка: ее размеры непосредственно влияют на удорожание стоимости квадратного метра или сохранение этого показателя на текущем уровне. Нашей строительной отрасли не хватает стабильности, в том числе и в законодательной сфере.

Виталий Коробов, директор по развитию строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест»:

– Отмена долевого строительства, которое связано с проблемой обманутых дольщиков и замораживанием строительства, приведет не только к сокращению количества игроков на рынке недвижимости, но и к росту цен на квартиры. По нашим оценкам, стоимость квартиры может возрасти на 20-30%. Тем не менее, увеличения стоимости можно избежать, если будет обеспечено более доступное проектное финансирование. Также нововведение по отмене «долевки» благоприятно скажется на отношениях между застройщиками и их клиентами, поскольку приобретение жилья станет более прозрачным.

Дмитрий Смирнов, председатель совета директоров «Полис Групп»:

– В первую очередь, нововведения приведут к удорожанию стоимости строительства для застройщика и, соответственно, росту цены квадратного метра для конечного потребителя. Если говорить простым языком: дешевые деньги, которые сегодня застройщики привлекают от дольщиков, превратятся в дорогие банковские, поскольку никто не гарантирует, что банки будут предлагать девелоперам какие-то специальные условия кредитования. Банки воспринимают строительную отрасль как высокорискованную, а как мы знаем, чем выше риски, тем дороже деньги. По нашим оценкам, увеличение себестоимости строительства, а затем и рыночной стоимости квадратного метра при продаже составит 20-30%. Альтернативой привлечения средств для реализации строительных проектов при отказе от схемы долевого участия может стать выпуск застройщиками облигаций и продажа их на рынке. Сегодня такие примеры на рынке уже есть.

Ольга Сафронова, генеральный директор ООО «ННЭ», член Союза архитекторов РФ:

– Вопрос о последствиях отказа от долевого строительства – скорее, экономический. Как руководитель экспертной организации могу сказать, что техническая сторона вопроса остается прежней – технические регламенты никто не отменяет, и строящиеся объекты вне зависимости от источников финансирования должны в любом случае соответствовать нормам. А по экономике проектов (будет ли удорожание или удешевление квадратных метров от изменения схем финансирования строительства) мне рассчитать трудно. Могу только предположить, что вероятнее всего будет удорожание, что негативно скажется на продажах и далее повлияет на уменьшение объемов и замедление темпов строительства. И в этом вопросе нельзя отрывать строительную отрасль Петербурга от общих для всей страны тенденций. Конечно же, изменения коснутся всех строительных организаций России. Любые перемены всегда вносят некоторую нервозность в работу. Мы зачастую не успеваем привыкнуть и принять одни правила работы, как нам уже диктуют другие. Для строительной отрасли страны лучше всего было бы дать несколько лет стабильной работы в неизменных условиях.

Реклама

КВАРТИРЫ ОТ
860 ТЫС. РУБ.*
НЕТ ПУСТЫМ СКИДКАМ!
АНТИРИСКИН
ПЛАТИ СОРАЗМЕРНО СТРОИТЕЛЬСТВУ
УЗНАТЬ ПОДРОБНОСТИ
425-39-63
Ⓜ СТ. М. ЛАДОЖСКАЯ
* УКАЗАНА ЦЕНА ЗА КВАРТИРУ-СТУДИЮ ПЛОЩАДЬЮ 20,7 КВ. М В ЖК «ЯРКИЙ», 2 ЭТАП ПРИ 100% ОПЛАТЕ В ТЕЧЕНИЕ 5 БАНКОВСКИХ ДНЕЙ И ПРИ УСЛОВИИ СКИДКИ 20,18% ПО АКЦИИ «СОРВИ НОВОГОДНИЙ ШАР СО СКИДКОЙ». РАЗМЕР СКИДОК ПО АКЦИИ: ОТ 10% ДО 20,18%. КОНКРЕТНАЯ СКИДКА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КЛИЕНТОМ В СЛУЧАЙНОМ ПОРЯДКЕ. АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 01.12.2017 ПО 10.01.2018 Г. КОЛИЧЕСТВО СКИДОК ОГРАНИЧЕНО. ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ АКЦИИ УТОЧНЯЙТЕ У МЕНЕДЖЕРОВ ОТДЕЛА ПРОДАЖ. АДРЕС ЖК: ЛЕН. ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, ДЕР. ЯНИНО-1. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.NORMANN.RU

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru
УДОБНО ВСЁ
МЕТРО
ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
670-01-01
Подробную информацию можно узнать на сайте
www.otdelstroy.spb.ru

ПОБЕДИТЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА «ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»
2015 г.

ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.
МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ Российской Федерации

ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ
на премии Urban Awards 2011 г.

ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.