



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

Интервью

Андрей Мальцев,
и. о. начальника
ГАУ «Леноблгосэкспертиза»:

«Количество
положительных заключений
растет из года в год», стр. 5



Архитектура

Евгений Герасимов,
глава архитектурной мастерской
«Евгений Герасимов и партнеры»:

«Для серьезных
изменений нужны воля
и воображение», стр. 10



фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmatal.ru



Фото: Никита Крючков



Четверть триллиона

Именно таков суммарный объем инвестиций в проекты развития транспортной инфраструктуры Петербургской агломерации, представленные главе Минтранса Евгению Дитриху. Регионы просят федерального софинансирования.

(Подробнее на стр. 3) ➔

СИНТО



**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И
ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ,
ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ**

**ПРОИЗВЕДЕНО
В РОССИИ**

**ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО - КОМПЛЕКТАЦИЯ
МОНТАЖ - СЕРВИС**



**25 ЛЕТ НА РЫНКЕ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**

СИНТО.РФ

Санкт-Петербург Москва Петрозаводск

ГРИИ
ТРЕСТ
С.-ПЕТЕРБУРГ

- Геодезические работы
- Инженерно-геодезические изыскания
- Инженерно-экологические изыскания
- Кадастровые работы
- Инженерно-геологические изыскания
- Испытательная грунтовая лаборатория
- Лазерное сканирование
- Негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий

Тресту ГРИИ – 75 лет

<http://www.grii.ru/>

191023, Россия, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1–3; тел. 315-50-23, e-mail: trust@grii.ru



FORTRENT
аренда техники и оборудования

+7 (812) 448-48-18
www.fortrent.net

АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ



Малая механизация и инструмент Генераторы Оборудование для обогрева Строительная техника

Подъемное оборудование Строительные леса и ограждения Опалубочные системы Модульные помещения

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: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@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, Ирина Журова, Мария Мельникова
Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Образование», «Объект», публикуются на правах рекламы.

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

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 11
Подписано в печать по графику 08.02.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 08.02.2019 в 17:00

16+



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



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



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



JOY
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Дмитрий Некрестьянов, партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры»:

«Инвестиционный климат в Петербурге пока можно охарактеризовать так – город "несбывшихся мечт"».

Подробности на стр. 4



ИТОГИ НЕДЕЛИ

Минстрой

В Градкодекс внесут понятие BIM-технологий

Фото: Никита Крючков



Минстрой России подготовил законопроект, который вносит поправки в Градостроительный кодекс РФ. Документ предлагает установить правила формирования, ведения и использования информационно модели объекта капитального строительства (BIM-технологий). Законопроект должен обеспечить правовые основы внедрения единой системы управления информацией об объектах капитального строительства путем применения информационного моделирования на протяжении всего жизненного цикла, с учетом всех бизнес-процессов, функций государственного управления и государственных услуг в сфере строительства.

Госдума

Застройщиков предлагают избавить от регистрации квартир

Самарская Губернская Дума вышла в Госдуму с законодательной инициативой, которая призвана помочь застройщикам сэкономить. Законопроект, получивший при внесении № 640149-7, предлагает внести поправки в Гражданский кодекс РФ. Поскольку в новых условиях застройщик будет реализовывать квартиру в уже введенном в эксплуатацию объекте, по договору купли-продажи (а не по ДДУ, как это осуществлялось в рамках долевой схемы), то сперва он должен зарегистрировать свое право собственности на нее. Соответствующая госпошлина за первичную регистрацию составляет в настоящее время 22 тыс. рублей. И в рамках новой системы финансирования жилищного строительства девелопер должен будет заплатить ее из своих средств, а не разделить пополам с дольщиком. Путем несложного подсчета самарские думцы определили, что если сейчас при продаже 1 тыс. новых квартир в рамках «долевки» расходы застройщика составляли 3 млн рублей (по 3 тыс. с каждой

единицы жилья), то в рамках вводимой системы они увеличатся до 22 млн. Именно от этих расходов девелоперов и предлагается избавить, внося норму, в соответствии с которой застройщики смогут продать квартиру в новостройке без первичной регистрации права собственности, но уже после ее постановки на кадастровый учет. По мнению самарских депутатов, предлагаемая новация не только облегчит жизнь строителю, но и позволит сдержать рост цен на квартиры.

Город

Лидер «Красивого Петербурга» хочет стать губернатором

Основатель и лидер движения «Красивый Петербург» Красимир Врански намерен бороться за пост главы Северной столицы. Кандидат в губернаторы обещает масштабные реформы. Красимир Врански уверяет, что за 7 лет существования «Красивого Петербурга» он нашел эффективные способы решения многих городских проблем, в том числе проблемы обманутых дольщиков, уборки города, нехватки автомобильных парковок и зеленых зон, недоступности городской среды для горожан с ограниченными физическими возможностями и т. д. При этом Красимир Врански обещает сократить две трети комитетов и ведомств Правительства Петербурга.

Денис Мартюшев намерен покинуть Фонд имущества



Генеральный директор АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Денис Мартюшев написал заявление на увольнение по собственному желанию с 1 марта 2019 года. Об этом сообщила пресс-служба Фонда имущества. Вопрос об увольнении Дениса Мартюшева будет решен на совете директоров Фонда, дата пока не определена. «Денис Мартюшев будет возглавлять Фонд имущества, по крайней мере, до 1 марта», – пояснили в пресс-службе.



Цифра номера

на 10%

в среднем увеличили цену продаваемых квартир на ранних стадиях строительства застройщики, пользующиеся схемой с эскроу-счетами на протяжении последнего года

Подробности на стр. 6

Контроль за перепланировкой нежилых помещений будет ужесточен

Депутаты Заксобрания во втором чтении проголосовали за проект поправок в Закон «О жилищной политике Санкт-Петербурга». Они касаются усиления контроля за перепланировкой нежилых помещений в жилых домах. До настоящего времени в законодательстве был пробел, не позволяющий надзорным органам проводить такой контроль. Новым документом предлагается предоставить правительству города полномочия по согласованию перепланировки в нежилых помещениях многоквартирных домов.

Область

ЖК «Силы Природы» получил средства для завершения строительства

ЛеноблАИЖК и ООО «Романтика» подписали соглашение об условиях и датах инвестирования в завершение долгостроя ЖК «Силы Природы» в Мурино. Согласно документу, Агентство подтверждает намерение заключить ДДУ для инвестирования в достройку двух домов в проблемном проекте до 11 февраля. В начале февраля застройщик должен дать информацию о договорах, заключенных с поставщиками материалов и поставщиками ресурсов, – это важно для контроля за расходованием средств. Контрагенты обязуются выполнить условия банка, необходимые для получения кредита на выкуп площадей по ДДУ. Таким образом, схема достройки проблемного объекта, предложенная Правительством Ленинградской области, получила юридическое подтверждение, что позволит уже в феврале-марте оживить стройку.

«Ленинградскую перспективу» в Мурино достроят на деньги банка «Открытие»

Гендиректор компании-застройщика «ЛенСпецСтрой» Дмитрий Астафьев назвал инвестора, готового профинансировать достройку ЖК «Ленинградская перспектива». Средства будут предоставлены банком «Открытие». Об этом девелопер сообщил на заседании штаба по достройке проблемных объектов в Правительстве Ленобласти. Суммы финансирования озвучены не были.

Ранее сообщалось, что Правительство Ленобласти готово поддержать застройщика в привлечении кредита, при условии жесткого контроля расходования средств со стороны банка.

Ленобласть ведет переговоры о выкупе детсада в Мурино

С предложением выкупить помещение под встроенный детский сад областной Комитет по строительству обратился к застройщику ЖК «Охтинская дуга» в Мурино – компании «Запстрой». Помещение находится на улице Авиаторов Балтики, 19. Ввод здания в эксплуатацию запланирован на III квартал 2019 года. Как сообщили в пресс-службе Комитета по строительству, ранее власти Ленобласти уже предлагали застройщику выкупить детский сад под государственное дошкольное учреждение. Но столкнулись с отказом: «Запстрой» готовится продать помещение частной компании, «имеющей необходимые лицензии в области дошкольного образования».

Все проблемные дома «УНИСТО» достроят по одной схеме

В Администрации Ленобласти состоялись заседания штабов по завершению проблемных объектов ГК «УНИСТО Петросталь». По словам заместителя председателя по строительству Михаила Москвина, все объекты группы компаний необходимо рассматривать комплексно в связи с тем, что в некоторых объектах нет положительной экономики, в других – наоборот, есть. Так, например, в ЖК «Тридцатькино царство» в Мурино свободно около 400 квартир, но даже в случае их продажи три корпуса жилого комплекса невозможно достроить на вырученную сумму – «минус» будет на уровне 570 млн рублей. И наоборот, в ЖК «Аннинский парк» расчетная прибыль может составить около 700 млн рублей. Также необходимо учитывать интересы крупнейшего кредитора компании – банка «Санкт-Петербург», который держит в залоге ее активы. До 20 февраля состоятся переговоры с банком «Санкт-Петербург» – и будет сформирован единый подход к достройке всех трех ЖК: «Тридцатькино царство», «Аннинский парк» и «Чудеса света». В свою очередь, ГК «УНИСТО Петросталь» поручено не допустить банкротства компании и гасить требования, поступившие в Арбитражный суд.

Четверть триллиона

Михаил Добрецов / Именно таков суммарный объем инвестиций в проекты развития транспортной инфраструктуры Петербургской агломерации, представленные главе Минтранса Евгению Дитриху. Регионы просят федерального софинансирования.

Презентация состоялась в минувшую пятницу на совещании по вопросу развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти. **Вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов** заявил, что развитие транспортной инфраструктуры города в последние годы сильно отставало от реальных потребностей. И возможностей только городского бюджета наверстать это отставание, совершенно очевидно, не хватает, поэтому Северная столица рассчитывает на федеральное софинансирование. **Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко** подчеркнул, что транспортные артерии города и области представляют собой единую систему – и развивать их возможно только в комплексе. Он также добавил, что развитие транспортной инфраструктуры Петербургской агломерации в силу ее стратегического положения – вопрос общегосударственной важности.

На реализацию первоочередных по важности транспортных проектов Санкт-Петербургу необходимо около 210 млрд рублей, сообщил **вице-губернатор города Эдуард Батанов**. Он перечислил эти проекты, которые планируется реализовать до 2025 года: реконструкция Московского шоссе (ориентировочная стоимость строительства – 7 млрд рублей), автодороги А-180 «Нарва» от железнодорожной станции «Лигово» до Красного Села (3,1 млрд), Ропшинского шоссе от Санкт-Петербургского шоссе до границы города, со строительством развязки на пересечении с железнодорожными путями Ораниенбаумского направления (3,5 млрд), путепровода на проспекте Энгельса (1,4 млрд), самого проспекта Энгельса от улицы Михаила Дудина до КАД (1,6 млрд), развязки КАД с подключением улично-дорожной сети Кронштадта (1,1 млрд); а также строительство путепровода в створе улицы Юннатова (3,2 млрд), развязки на пересечении Московского шоссе с Дунайским проспектом (8,2 млрд), магистрали М-49 на участке от Приморского шоссе до развязки с ЗСД, с устройством путепровода через железнодорожные пути Сестрорецкого направления (8,2 млрд),

первого этапа Южной широтной магистрали (7,5 млрд), путепровода через железнодорожные пути Сосновоборского направления в створе Дворцового проспекта и Морской улицы в Ломоносове (3,7 млрд). Суммарно на эти проекты необходимы инвестиции в объеме 48,5 млрд рублей. В том числе город рассчитывает привлечь федеральное софинансирование в объеме 17,9 млрд рублей, сообщил Эдуард Батанов. Отдельно был представлен проект Восточного скоростного диаметра. Его масштаб, а соответственно, и инвестиционная емкость – гораздо больше, чем у всех вышеперечисленных проектов, вместе взятых. Только на петербургскую часть проекта нужно 159,2 млрд рублей (на областную – еще 12,1 млрд). Эдуард Батанов отметил, что идеальным вариантом стала бы реализация проекта ВСД в формате ГЧП с федеральным участием. Однако **глава Минтранса РФ Евгений Дитрих** сказал, что шансов на это практически нет, поскольку на федеральном уровне сформирован пул проектов ГЧП с участием РФ до 2025 года, и попасть в него не получится. По его словам, город должен ориентироваться на свои силы и искать

сильного инвестора. «На Федерацию надеяться, а сам не плошай», – заявил министр. **Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин** представил на совещании крупнейшие транспортные проекты региона, которые планируется реализовать до 2024 года и на которые областные власти надеются привлечь федеральное софинансирование. В их число входят: строительство мостов через Волхов на подъезде к Киришам (ориентировочная стоимость проекта – 3,4 млрд рублей) и через Свирь у Подпорожья (3,5 млрд), автодорожного выезда в створе Пискаревского проспекта в обход Мурино и Нового Девятино с выходом на дорогу «Петербург – Матокса» (6,9 млрд), областного участка ВСД (12,1 млрд), подъезда ко Всеволожску (8,6 млрд), подъезда от КАД до трассы М-11 «Нарва» (6,2 млрд), от КАД до дороги «Петербург – Матокса» для обеспечения работы ТПУ «Девятино» (1,6 млрд), а также реконструкция дороги «Петербург – Колтуши» на участке «КАД – Колтуши» (8 млрд). Таким образом, суммарный объем инвестиций в эти проекты достигает почти 43 млрд рублей. Но это еще не все проекты развития транспортной



Фото: Никита Крючков

инфраструктуры, запланированные в агломерации. Александр Беглов сообщил, что с ОАО «РЖД» будет подписан договор по развитию Петербургского железнодорожного узла, с объемом инвестиций 83 млрд рублей. Он предполагает вынос грузовых путей за пределы города, приведение облика вокзалов в соответствие с культурными и архитектурными традициями Северной столицы. **Заместитель генерального директора ОАО «РЖД» Пётр Кацыв** сообщил также, что совместно с городом и областью при подготовке предложений по включению мероприятий в Комплексный план был составлен перечень приоритетных проектов на общую сумму свыше 290 млрд рублей, включая развитие радиальных направлений. «Первоочередными из рассмотренных мероприятий по развитию узла являются: усиление Московского направления и проект организации пригородного

пассажирского железнодорожного сообщения на участке Левашово – Сертолово», – подчеркнул он. **Владимир Якушев, генеральный директор компании «Воздушные ворота Северной столицы»** (оператор аэропорта «Пулково»), заявил, что компания в марте представит свое видение дальнейшего развития аэровокзала (напомним, завершено только первый этап реконструкции объекта). При этом он подчеркнул, что петербургским властям необходимо, наконец, определиться с обеспечением транспортной связи с аэропортом, пассажиропоток которого неуклонно растёт. «При этом Пулковское шоссе с наземным транспортом уже сейчас плохо справляется с нагрузкой. К 2023 году пассажиропоток аэропорта достигнет, по нашим прогнозам, 25 млн человек, и шоссе окончательно утратит способность его «переварить», – подчеркнул Владимир Якушев.

При поддержке **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** Программа выставки на сайте exposfera.spb.ru

22-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ

ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

16-17 марта
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон
м. Приморская с 11:00 до 18:00

Бизнес-партнер: **ЛСР**
Дом под ключ: **АЗБУКА СТРОИТЕЛЬСТВА**
Бизнес-партнер: **rothoblaas**
Специализированные материалы: **ISOPLAAT**
Бизнес-партнер: **TEKNOS**

Бесплатный вход! exposfera.spb.ru тел. 600-92-92

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

НОВОСТИ, СОБЫТИЯ, ОБЗОРЫ, АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, ИНТЕРВЬЮ, МНЕНИЯ, ВАЖНЫЕ И ОСТРЫЕ ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА.

@ podpiska@asninfo.ru ☎ 605-00-50

РЕКЛАМА

БЭСКИТ

26 лет экспертной деятельности

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

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

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

РЕКЛАМА

АСНинфо

НОВОСТИ

Центробанк уточнил параметры будущих ипотечных каникул

Руководитель Службы по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг Банка России Михаил Мамута в кулуарах V Российского ипотечного конгресса рассказал о параметрах ипотечных каникул. «Право на такие каникулы возникает в случае официально подтвержденного снижения дохода, причем на 30–50%. Пока еще законопроект и параметры обсуждаемы», – уточнил он.

Срок каникул ориентировочно не будет превышать 12 месяцев, однако и этот период еще не утвержден. При этом Михаил Мамута особо подчеркнул, что реструктуризация должна быть безубыточна для кредитора. Напомним, законодательная инициатива Банка России разрешит оказавшимся в сложных жизненных ситуациях ипотечным заемщикам временно приостанавливать выплаты по кредитам.

Половина покупателей жилья хотела бы сменить район проживания

Таковы данные опроса посетителей прошедшей осенью Ярмарки недвижимости. Однако это усредненный показатель, который сильно колеблется в зависимости от локации, в которой живут участники опроса. Настоящими патриотами показали себя жители Приморского района – 74% подыскивают себе новое жилье здесь же. Много противников переезда в Московском (63%) и Невском районах (60%). Северные районы города – Приморский, Выборгский, Калининский – суммарно лидируют в перечне предпочтений при покупке жилья, набрав 29% ответов, в то время как юг города – Московский и Фрунзенский районы – выбрали 25% опрошенных. Однако в «личном зачете» Московский район все-таки оказался на первом месте (20% голосов), а многолетний лидер рейтинга – Приморский – занял вторую строчку (18%). В пятерку фаворитов также вошли Выборгский район (12% ответов), Невский (10%), Фрунзенский (9%). Самым «нелюбимым» районом, согласно данным опроса, является Всеволожский (Ленобласть) – на него приходится 32% отказов от идеи покупки квартиры.

ФОТО: HTTPS://AEROEXPRESS.RU



Несбывшийся аэроэкспресс

Михаил Светлов / В Петербурге отменили конкурс на строительство аэроэкспресса от Витебского вокзала до Пулково по схеме ГЧП. Власти собираются проработать новые модели финансирования проекта. ➔

Конкурс на строительство аэроэкспресса от Витебского вокзала до Пулково отменен Смольным. Соответствующее распоряжение подписал на днях новый **глава Комитета по инвестициям Роман Голованов**.

Идея аэроэкспресса в Петербурге уже 10 лет. Но конкурс на его создание объявили только в июле прошлого года. Инвестору предложили построить железнодорожную ветку между Витебским вокзалом и аэропортом «Пулково» через Шушары. В этом случае протяженность трассы должна была составить 22 км, из них 14 км – по территории города, а 8 – по территории Ленобласти. Но строить «с нуля» нужно было только 5 км. Был и второй вариант – продлить маршрут за Пулково до будущего города-спутника Южный. В этом случае пришлось бы строить еще 12–15 км железнодорожных путей. Но он так и остался на уровне разговоров.

Остановились на первом варианте, подчеркивая, что главная задача аэроэкспресса – разгрузить аэропорт «Пулково», который, по расчетам, в 2020 году будет обслуживать 20 млн человек в год (для сравнения, в 2017 году было 16,1 млн человек, а в 2018 году – планка в 17,8 млн человек, но статистика еще не обнародована).

Предполагалось, что проект будет реализован по схеме ГЧП. Его общая стоимость оценивалась в 19 млрд рублей, из которых 10 млрд рублей собирался выделить городской бюджет. Окупить эти вложения собирались за 12 лет (при условии, что билет на аэроэкспресс будет стоить 300–500 рублей). Строительство должно было стартовать в 2018 году, и в 2022 году аэроэкспресс обещали запустить. Глав-

ным претендентом на проект считалась московская компания «Аэроэкспресс», которая возит пассажиров в столичные аэропорты «Шереметьево», «Домодедово» и «Внуково».

Депутаты Петербургского ЗакС много раз обращали внимание губернатора Георгия Полтавченко на то, что проект «Аэроэкспресс» – несвоевременный. В частности, **депутат Алексей Ковалёв** призывал отказаться от него и просто довести метро до аэропорта. Он отмечал, что пассажиры будут пользоваться аэроэкспрессом, только если город избавится от маршруток и автобусов от станции метро «Московская». Однако убедить прежнюю администрацию не удалось.

у нас нельзя десять раз подумать и один раз принять решение, которое уже не будет меняться? Эти истории с метанием, с отсутствием жесткой политической воли очень подрывают имидж города в глазах бизнеса, в том числе иностранного», – сердчает один из собеседников «Строительного Еженедельника».

«Странное решение. Бюджетные деньги уже потрачены на планировку и проектирование. А результат нулевой. Такой подход свидетельствует об отсутствии долгосрочной программы развития города, которая должна определять все сферы деятельности властей. Если даже власти не могут чего-то спланировать, чего ждать от частных инвесторов? Уж точно

Инвестиционный климат в городе пока можно охарактеризовать так – город «несбывшихся мечт»

Новые власти города приняли другое решение. Отмену конкурса они объяснили необходимостью проработать разные возможности финансирования проекта, включая участие в нем федерального бюджета. А также потребностью провести «дополнительную работу по сравнению альтернативных вариантов улучшения транспортного сообщения с аэропортом в рамках комплексного развития территории».

Бизнес отменой конкурса сильно удивлен. «Столько разговоров! Такое надувание щек! Такие презентации на ПМЭФ и MIPIM! И все мимо? О чем думают власти? Что они вообще делают? Почему

не уверенности в инвестиционной политике города и каких-то надежд на хорошие инвестиционные перспективы», – говорит **партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов**. Он добавил, что текущая ситуация с реализацией абсолютно всех крупных инфраструктурных проектов в Петербурге – это история об отсутствии планирования, бессмысленной растрате бюджетных средств и распутивании даже лояльных инвесторов. «Инвестиционный климат в городе пока можно охарактеризовать так – город «несбывшихся мечт», – заключил Дмитрий Некрестьянов.

ФОТОСТУДИЯ АСН

Фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок

Выездные фотосессии с оборудованием

Event-фотосъемка

Заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

Фотоархивы деловых мероприятий

Заказ видеоотчетов бизнес-событий стройкомплекса

АСНинфо

605-00-50

ASNINFO.RU

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

18 февраля

- «Зеленые» технологии – лучшие технологии строительства
- Технологии и материалы: Теплоизоляция
- Портрет создателя (приурочено ко Дню защитника Отечества)

4 марта

- Спецвыпуск к MIPIM
- Объект BIM
- Лифтовое оборудование
- Архитектурный баланс
- Энергоэффективность: взгляд инженера, энергоаудитора, профессионала в проектировании и строительстве

25 февраля

- Контроль и автоматизация строительных процессов
- Технологии и материалы: Качество в строительстве

11 марта

- Технологии и материалы: Геодезические работы и инженерные изыскания в строительстве
- Где комфортно жить (к выставке «Строим Дом»)
- Стиль бизнеса. Женщина на стройке (к 8 Марта)

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Андрей Мальцев: «Количество выданных положительных заключений ГАУ «Леноблгосэкспертиза» растёт из года в год»

Екатерина Иванова / Итоги работы ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» в 2018 году подводит Андрей Мальцев, и. о. начальника учреждения. ➔

– Андрей Геннадьевич, какие существенные изменения внесены в правовое поле градостроительной деятельности в 2018 году?

– Одним из основных документов стал Федеральный закон № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...». Действие данного закона затронуло практически всех застройщиков.

Так, с 4 августа 2018 года проведение экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, планируемых к размещению в зонах с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), возможно только в форме государственной экспертизы. Перечень видов ЗОУИТ установлен Земельным кодексом. В частности, к таким зонам относятся: санитарно-защитные зоны, различные охранные зоны, приаэродромные территории, водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия и многие другие. Переходными положениями 342-ФЗ предусмотрено, что ЗОУИТ, которые установлены нормативными правовыми актами или решениями об их установлении до дня официального опубликования закона, считаются установленными вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям Земельного кодекса. Таким образом, если застройщик планирует строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в любой из ЗОУИТ (даже зон, которые были установлены ранее, например, в Правилах землепользования и застройки или ином документе), проведение экспертизы осуществляется исключительно в форме государственной экспертизы.

В 2018 году Правительство Ленинградской области внесло изменения в 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области», расширив перечень случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство объектов на территории региона, при наличии положительного заключения государственной экспертизы. В частности, теперь при наличии положительного заключения государственной экспертизы строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в пределах границ земельных участков предприятий, размещенных на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землях для обеспечения космической деятельности, землях обороны, безопасности и землях иного специального назначения, не требуют разрешения на строительство. Также строительство на территории промышленного предприятия объектов капитального строительства, предназначенных для обеспечения основной деятельности предприятия (гаражей, складов сырья и готовой продукции, трансформаторных подстанций, инженерно-технических сетей, в том числе внутриплощадочных газопроводов, канализационных сетей, а также эстакад, предназначенных для размещения таких сетей), не требует получения разрешения на строительство при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

– Сколько проектов ГАУ «Леноблгосэкспертиза» было принято на рассмотрение с начала 2018 года? Какова

Фото: Никита Крючков



динамика соотношения количества положительных и отрицательных заключений?

– В 2018 году ГАУ «Леноблгосэкспертиза» было рассмотрено 1392 комплекта документации. По результатам проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий выдано 330 заключений, что на 15% больше, чем за 2017 год. Результат проведения проверки сметной документации по итогам 2018 года распределился следующим образом: 790 заключений – выдано по результатам проведения проверки сметной документации (из них 516 газопроводов-вводов) и 272 заключения выдано по результатам проведения проверки достоверности определения сметной стоимости. Надо особо отметить, что объем заключений

и результатов инженерных изысканий распределяются так: объекты жилищного строительства – 8 заключений, объекты промышленного назначения – 51 заключение, линейные объекты – 207 заключений, объекты гражданского строительства – 64 заключения.

Важно отметить, что несколько лет подряд сохраняется рост количества положительных заключений. В 2018 году их количество составило 90% от общего числа выданных заключений, тогда как в 2017-м их было 82%.

– Удалось ли сократить сметную стоимость объектов?

– В 2018 году общая заявленная сметная стоимость объектов капитального строительства, в отношении которых проведена проверка достоверности определения

В 2018 году Правительство Ленинградской области внесло изменения в 38-оз, расширив перечень случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство при наличии положительного заключения государственной экспертизы

по проведению проверки достоверности определения сметной стоимости увеличился по сравнению с 2017 годом на 30%.

Важно отметить, что 17 заключений государственной экспертизы проектной документации, выданных ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в конце 2018 года, выдавались уже в соответствии с новыми требованиями к регистрации заключений государственной экспертизы, через Государственную информационную систему «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства» (ЕГРЗ), введенную в действие положениями ст. 50.1 Градостроительного кодекса.

По видам объектов выданные заключения экспертизы проектной документации

– Как ГАУ «Леноблгосэкспертиза» развивает электронное взаимодействие с заявителями?

– В 2018 году ГАУ «Леноблгосэкспертиза» разработаны и направлены в Комитет по связи и информатизации Ленинградской области предложения по модернизации специального программного обеспечения Регионального портала государственных и муниципальных услуг. Предложенные мероприятия реализованы, что обеспечило более удобную работу заявителей при направлении документов на экспертизу.

Организована методическая и техническая поддержка заявителей и проектировщиков на всех этапах электронного взаимодействия: подготовка и подача документации на экспертизу, проведение экспертизы и получение заключения экспертизы в электронной форме.

В первом полугодии 2018 года учреждение принимало активное участие в тестировании Единого государственного реестра заключений (ЕГРЗ), созданного Минстроем России. Сотрудники учреждения регулярно принимали участие в еженедельных общероссийских скайп-совещаниях, организованных Главгосэкспертизой России. Замечания и предложения по доработке системы оперативно направлялись в отдел ведения реестра, курирующий разработку системы. В соответствии с требованиями законодательства, с 1 июля 2018 года учреждение приступило к работе с ЕГРЗ. Проведенные ранее мероприятия позволили минимизировать количество замечаний к проектам раздела реестра, получаемых от оператора ЕГРЗ, что обеспечивает соблюдение требований законодательства по срокам выдачи заключений заявителю.

В 2019 году планируется модернизация информационной инфраструктуры ГАУ «Леноблгосэкспертиза» для обеспечения выполнения требований законодательства и подготовки к последующей цифровой трансформации строительной отрасли.

– Специалисты ГАУ «Леноблгосэкспертиза» – организаторы и активные участники семинаров и конференций. Планируется ли проведение таких мероприятий в этом году?

– По традиции специалисты ГАУ «Леноблгосэкспертиза» принимают участие и выступают с докладами на семинарах и круглых столах для представителей проектных организаций и служб заказчика строительных компаний, представителей муниципальных образований, а также естественных монополистов, с целью повышения уровня проектирования в регионе.

В 2018 году ГАУ «Леноблгосэкспертиза» было организовано два больших семинара на тему «Актуальные изменения в процессе организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»; участниками были представители муниципальных образований, застройщики и проектировщики. Аналогичные мероприятия запланированы и в текущем году.

В заключение хочу отметить, что ГАУ «Леноблгосэкспертиза» (<http://www.loex.ru/>) прилагает все усилия, чтобы создать для клиентов наиболее комфортные условия работы, а также обеспечить качество и эффективность проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Эскроу. Как это будет работать

Лев Касов / До перехода рынка жилищного строительства на новую схему финансирования с использованием проектного кредитования и эскроу-счетов осталось менее полугода. Но до сих пор четкого понимания того, как будет функционировать эта система, у многих застройщиков нет. Флагман отечественного банковского сектора – Сбербанк – провел семинары с представителями компаний-застройщиков Северо-Запада, чтобы дать необходимые разъяснения. ➔

Не нужно ждать, нужно действовать

Семинары продолжили серию мероприятий Сбербанка, посвященных теме финансирования недвижимости в условиях изменений в закон о долевом строительстве. В очной встрече приняли участие более 100 застройщиков Петербурга и Ленинградской области, представители городского Комитета по строительству, Российского Союза строителей в Северо-Западном федеральном округе. А к семинару, который прошел в формате видеоконференцсвязи, подключились строительные компании из Пскова, Архангельска, Вологды, Череповца, Карелии, Мурманска, Сыктывкара.

Переход на эскроу-счета обещал быть постепенным. Однако в декабре прошлого года были приняты поправки в закон, регламентирующие следующее: если в предыдущей редакции работать по новой схеме должны были только те застройщики, по объектам которых первый договор долевого участия заключен после 1 июля 2019 года, то теперь прямое привлечение средств граждан возможно только в отношении домов высокой степени готовности независимо от даты получения разрешения на строительство.

«Мы видим острую потребность в таких встречах, потому что на подготовительном этапе постоянно появляются вопросы у участников процесса. Основная наша задача – дать максимально понятные и четкие разъяснения по новой модели финансирования недвижимости, услышать потребности предпринимателей. Нужно уже сейчас начинать работать с кредитными организациями и осваивать предложенную схему, как сделали это некоторые застройщики Северо-Запада – в Петербурге, Карелии», – прокомментировал тему **заместитель председателя Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Олег Тихомиров**.

«Я понимаю, что очень многие застройщики сегодня ждут утверждения критериев «высокой степени готовности объектов». Это вполне объяснимо, но не дальновидно. В любом случае на проектное кредитование и эскроу-счета перейти придется. И чтобы сделать этот процесс максимально безболезненным, начинать подготовку нужно уже сегодня», – подчеркнул **заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгений Барановский**, принявший участие в семинаре.

Лидер останется лидером

Сбербанк начал подготовку к работе в новых законодательных условиях еще раньше: уже в июле прошлого года появились продукты для застройщиков, соответствующие предложенной правительством модели, а в ноябре для девелоперов и покупателей квартир запущено комплексное предложение с использованием счетов эскроу.

Стоит, пожалуй, еще раз остановиться на понятийном аппарате и напомнить, что эскроу-счет – это специальный банковский счет условного депонирования, на который покупатель квартиры вносит денежные средства одновременно или в рассрочку. Банк блокирует средства до окончания строительства и перечисляет их застройщику после передачи квар-

Фото: Сбербанк



тиры. Этот механизм обеспечивает защиту средств покупателей, так как списание средств со счета эскроу возможно только при условии завершения строительства объекта недвижимости. При этом доход, получаемый от размещения средств покупателей квартир, используется для снижения ставки застройщику. Также по ряду проектов, соответствующих требованиям банка, возможна полная или частичная отсрочка уплаты процентов со списанием процентных платежей после ввода дома в эксплуатацию, за счет средств, накопленных на счетах эскроу.

Прозрачная экономика

Один из главных вопросов, волнующих строителей: насколько банки сегодня готовы кредитовать проекты, не будет ли массовых отказов по тем или иным причинам?

Как отмечают в Сбербанке, ключевым условием для принятия положительного

решения, что приобретение земельного участка профинансировано собственными средствами компании), кредит банка под готовые квартиры или коммерческую недвижимость.

Анализ проекта – длительная работа нескольких служб банка, и значительно ускорить ее могут качественно подготовленный заемщиком пакет документов и максимальная открытость клиента.

Простая математика

Сбербанк предоставляет кредиты на различных этапах реализации проекта. На инвестиционной стадии это классическое проектное финансирование строительства, на эксплуатационной – кредиты под залог готового жилья. Кроме того, сегодня разрабатываются и вскоре будут запущены продукты для финансирования предынвестиционной стадии (формирование земельного банка, разработка проектной документации).

При двукратном покрытии средств проектного кредита деньгами на эскроу-счетах ставка может снижаться до 0,01%

решения о финансировании проекта является четкое понимание его экономики: основные контракты заключены, источники финансирования определены на 100% бюджета, финансовый резерв способен покрыть возможное удорожание.

Учитываются четыре ключевых аспекта: застройщик должен иметь положительную репутацию и опыт в девелопменте жилья, проект должен быть рентабельным, выдерживать возможное снижение цены продажи или повышение себестоимости, цены на жилье и темпы его реализации должны соответствовать рынку. Безусловно, необходимо наличие полного комплекта исходно-разрешительной документации.

Кроме того, застройщик должен внести в проект собственные средства в объеме не менее 15% бюджета. Возможными источниками участия могут быть прибыль от ранее реализованных проектов, взнос в уставный капитал, займы связанных компаний, оценочная стоимость земли (не более 15% бюджета при усло-

плуатационной – ипотека построенных квартир, поручительства бенефициаров бизнеса. Ставка по кредиту – средневзвешенная и зависит от покрытия суммы кредита средствами, внесенными покупателями жилья на эскроу-счета. Чем больше объем средств на этих счетах по сравнению с объемом выданного кредита, тем меньше ставка. Так, при двукратном покрытии ставка может снижаться до 0,01%.

Новая схема финансирования жилищного строительства оказывает двойственное влияние на работу застройщиков. С одной стороны, застройщик теперь обязан привлекать банковские кредиты взамен бесплатных средств дольщиков, которыми он пользовался до этого. А с другой стороны, отпадает необходимость вносить средства в компенсационный фонд (страховые взносы осуществляет банк), а также выполнять ряд других требований 214-ФЗ. И главное – это дает возможность значительно сократить ту разницу в цене между готовыми квартирами и жильем на уровне котлована, которая была раньше, так как риски покупателей, вносящих деньги на счет эскроу, значительно снижены. Так, по оценкам застройщиков, пользующихся схемой с эскроу-счетами на протяжении последнего года, это дало возможность увеличить цену продаваемых квартир на ранних стадиях строительства в среднем на 10%.

В конце прошлого года Сбербанк также разработал дополнительный инструмент, который на данный момент работает в 11 субъектах РФ – Москве, Санкт-Петербурге, Красноярском и Краснодарском краях, Брянской, Воронежской, Нижегородской, Омской, Ростовской, Тюменской областях, Республике Удмуртия. Суть его в следующем: девелопер, получивший кредитование в банке, взамен снижения ставки по своему кредиту может предложить ипотечным заемщикам дисконт в размере 0,8 или 1,6 п. п. от стандартной процентной ставки по ипотечному кредиту в Сбербанке. В результате ставка по кредиту для самого застройщика будет несколько выше, чем при использовании стандартной схемы, зато дисконт может существенно увеличить объем продаж – и таким образом способствует досрочному погашению займа, а значит, экономии на процентах.

Рашид Мангушев: «В СПбГАСУ – одна из лучших геотехнических школ России»

Лев Касов / В Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете (СПбГАСУ) на прошлой неделе прошла Международная научно-техническая конференция «Фундаментальные и прикладные вопросы геотехники: новые материалы, конструкции, технологии и расчеты». О мероприятии, петербургской школе геотехники и современных проблемах отрасли «Строительному Еженедельнику» рассказал заведующий кафедрой геотехники СПбГАСУ, заслуженный работник высшей школы, член-корреспондент Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), вице-президент Российского общества механики грунтов, геотехники и фундаментостроения (РОМГГиФ), д. т. н., профессор Рашид Мангушев. ➤

– **Рашид Абдуллович, расскажите, пожалуйста, о прошедшей конференции.**

– Это мероприятие традиционно проводится СПбГАСУ и собирает специалистов отрасли со всего мира. Вот и в этом году в конференции приняли участие ученые из Белоруссии, Японии, Казахстана, Индии, США, Южной Кореи, Монголии, Австрии, Камбоджи, Дании, Литвы и других стран. Кроме того, конечно, собрались ведущие специалисты со всей России – от Калининграда до Хабаровска. Всего в этой конференции приняло участие около 200 специалистов из вузов, научных, проектных и строительных организаций, а также студенты СПбГАСУ.

Мероприятие проходило в течение трех дней. Прозвучали серьезные доклады по самым актуальным вопросам теории и практики геотехнических работ, состоялись интересные обсуждения и дискуссии с участием крупных специалистов России, ближнего и дальнего зарубежья.

В третий день для гостей была организована техническая экскурсия на объекты со сложными и уникальными фундаментами – стадион на Крестовском острове, Комплекс защитных сооружений от наводнений и на ряд строительных площадок, где сейчас идут геотехнические работы.

– **Почему именно СПбГАСУ выступает организатором этого форума?**

– Санкт-Петербург является одним из пионеров в России в области обустройства подземного пространства. Как правило, больше обращают внимания на надземную часть зданий и сооружений. Но специфические инженерно-геологические условия нашего города стимулировали изучение и использование на практике очень многих и очень разных современных геотехнических технологий, которые ранее, в советское время, не использовались.

Это новые типы фундаментов, буронабивные фундаменты, технология «стена в грунте». Для глубоких котлованов используются методы топ-даун и полутоп-даун, когда вначале делается распорное перекрытие, опирающееся на ранее выполненные сваи, а потом грунт вырабатывается из-под «подошвы» этой плиты. Впервые эта технология была применена нами при строительстве Второй сцены Мариинского театра, потом – при возведении ТЦ Stockmann на Невском проспекте, полутоп-даун – при строительстве ТЦ «Галерея» на Лиговском. Сейчас этот метод уже освоен и достаточно часто применяется.

В результате в Петербурге сформировалась одна из лучших геотехнических школ в России. Ведущие компании города в этой сфере – «Геоизол», «Геострой», «Гео-сфера» – стали первопроходцами в освоении новых технологий, а мы – оказываем им научную поддержку. Вообще, у нас прекрасные отношения. В этих компаниях работают наши выпускники – и это способствует нашему взаимопониманию. Когда у них возникают вопросы по нюансам использования различных методов или поиску технологии, оптимальной



для данного конкретного проекта, – они обращаются к нам, и СПбГАСУ выполняет научно-технические работы по их заказам.

Такая крепкая связь с производством позволяет нашей кафедре не бороться за гранты, актуальность тем которых не всегда велика. Вместо этого мы ведем исследование тех вопросов, которые возникают непосредственно при проведении подземных строительных геотехнических работ и востребованность которых очевидна.

Для обеспечения практической проверки наших расчетов и вычислений и для проведения экспериментов у нас имеется исследовательская лаборатория, оснащенная современным оборудованием.

– **И СПбГАСУ, как я понимаю, – это ядро петербургской геотехнической школы?**

– Фактически – так оно и есть. Мы, во многом, являемся мозговым центром геотехнической отрасли в Петербурге. Наша кафедра – единственная в городе, которая выпускает специалистов-геотехников. Обучение у нас сейчас ведется по двухуровневой, так называемой болонской системе. Сначала в течение четырех лет готовятся бакалавры по направлению «Строительство». Затем идет магистратура, в которой у нас ежегодно обучается 25–30 человек. Магистранты занимаются изучением теории и практики подземного строительства и по итогам обучения выполняют диссертационные работы по той или иной актуальной геотехнической проблематике. Кроме этого, СПбГАСУ готовит специалистов по трем категориям уникальных зданий и сооружений: по большепролетным конструкциям, по мостам и по подземному строительству. Сохранение специалитета, на мой взгляд, позволяет сохранять высокий уровень подготовки инженеров в нашем вузе. Могу без ложной скромности сказать, что выпускники нашей кафедры, что называется, нарасхват, это очень востребованные специалисты.

Нельзя не сказать и о нашей аспирантуре. Только за последние несколько лет на кафедре защитилось 5 аспирантов. Они либо остаются у нас на кафедре и продолжают научно-преподавательскую деятельность, либо уходят на практическую работу в проектные и строительные компании. Большинство из них – совмещают и то, и другое.

Отличительная особенность большей части диссертаций, которые готовят наши аспиранты, – их прикладной характер. Например, Иван Маняхин сделал исследование по теме обеспечения устойчивости склонов при строительстве олимпийских объектов Красной Поляны в Сочи. Аспирант Иван Дьяконов, уже работающий на кафедре ассистентом, подготовил диссертацию по специфике устройства свай, выполненных по очень распространенной сегодня технологии «Фундекс». Ранее Александр Гурский, который сейчас работает главным геотехником компании «ПКИТ Фундамент Тест», исследовал влияние вдавливания шпунта на дополнительные осадки соседних зданий. Дмитрий Сапин, сегодня уже доцент кафедры, изучил вопросы осадки зданий окружающей застройки при использовании технологии «стена в грунте».

Также наша кафедра ведет активную издательскую деятельность, публикуя как научные работы, так и учебно-методические пособия.

Таким образом, СПбГАСУ удалось сформировать единую непрерывную цепочку, включающую обучение, научную деятельность и практическую работу. Это мы и называем полноценной геотехнической школой. Если же происходит отрыв одного направления от другого – обучения от науки или науки от производства – эффективность работы сильно падает.

В настоящее время гендиректор компании «ЛенТИСИЗ» Николай Олейник готовит магистерскую диссертацию на нашей кафедре. Гендиректор «Геосферы», к. т. н. Вадим Ермолаев – бывший наш аспирант. Гендиректор «Геостроя», к. т. н.

Анатолий Осокин – докторант и доцент кафедры геотехники.

– **Как я понимаю, специалисты СПбГАСУ и сами занимаются практической работой в сфере геотехники?**

– Кафедра геотехники выполняет хозяйственные работы, по договорам со строительными компаниями. Мы работали на многих знаковых объектах. Например, делали обоснование работ нулевого цикла МФЦ «Лахта Центр» (не самой башни, а сопутствующих зданий высотой до 85 м). Там надо было просчитать и обосновать устройство котлована, разработать технологию его отрывки, предложить и обосновать расстановку свай определенного типа и длины.

Участвовали мы в строительстве стадиона на Крестовском острове. Говоря о его уникальности, обычно вспоминают раскрывающуюся крышу и выдвижное поле, но он уникален и с точки зрения геотехники. Трансформация кровли радикально меняет несущий момент опор. Выдвижение поля требует отсутствия малейших подвижек грунта или деформации свай. Мы выполняли расчетное обоснование свай под полем стадиона, чтобы учесть все эти нюансы.

Еще один объект со своей спецификой – портовые сооружения на намывных территориях Васильевского острова. Там в наши задачи входили оценка скорости уплотнения намытого песка, определение целесообразности использования специальных геотехнических дрена. Исследование показало, что вместо них эффективнее использовать дополнительный пригруз определенной высоты.

Сейчас мы ведем научно-техническое сопровождение строительства библиотеки Фондохранилища Эрмитажа. Там завершается устройство свайного поля. Работы производятся под нашим контролем. Затем начнется отрывка котлована в непосредственной близости от железной дороги, и необходимо обеспечить, чтобы работы никак не повлияли на существующие в близости коммуникации и сооружения.

Мы сотрудничали и сотрудничаем со многими известными застройщиками, такими как Setl City, Л1, «Группа ЛСР», «Эталон ЛенСпецСМУ» и др. По сути дела, к нам обращаются компании и организации, у которых возникают какие-то сложные вопросы по фундаментам.

Наши специалисты используют современные программные комплексы и программы, позволяющие подготовить геотехническое обоснование проекта: определить, какую осадку получит новое здание, как лучше отрывать котлован, как повлияют работы на окружающую застройку (что особенно актуально при работе в историческом центре города). Такое обоснование сейчас является обязательной частью проектной документации и проходит экспертизу. Особое внимание нами уделяется научно-техническому сопровождению сложных геотехнических объектов, когда в процессе строительства вместе с застройщиком решаются любые возникающие проблемы.



Школа и детский сад

Школа и два детских сада для ваших детей



Уникальная локация

Две станции метро, Нева, сады и парки — все в шаговой доступности



Индивидуальные планировки

В домах отсутствуют типовые планировки, каждая квартира на этаже индивидуальна



Концепция благоустройства

Променад, теневые навесы, амфитеатр, воркаут, разноуровневое освещение



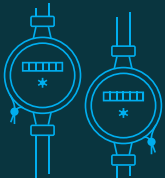
Парковки и паркинг

Подземные паркинги с лифтом на любой этаж и гостевые парковочные места



Сфера услуг

Коммерческие помещения в доме. В районе сформирована вся инфраструктура: магазины, аптеки, банки, фитнес



Современные технологии

Wi-Fi во дворе, система управления контроля доступом, надежные инженерные решения



Закрытый двор и системы безопасности

Система видеонаблюдения, закрытая территория, отсутствие автомобилей во дворе



ЦДС «Чёрная Речка»: комфорт через инновации

Тамара Назарова / Квартал бизнес-класса «Чёрная Речка», который Группа ЦДС возводит неподалеку от одноименной станции метро, интересен в силу целого ряда причин. И масштабом проекта, престижем локации, а также привлекательными архитектурно-планировочными решениями их перечень отнюдь не исчерпывается. ➔

Семь футов под килем, или как оптимизировать свайное поле

Строительство квартала ЦДС «Чёрная Речка» стартовало с масштабного подземного этапа: наличие подземных паркингов обусловило необходимость идти вглубь на 7 м — это как раз уровень русла Невы, протекающей в полутора километрах от застраиваемой территории. Пробные сваи уже были забиты, и с точки зрения геологии никаких неприятных сюрпризов эти полевые испытания не принесли. В настоящее время уже сформирована четверть свайного поля.



Примечательно, что уже на старте первого этапа строительства удалось найти более привлекательное конструктивное решение, чем планировалось. «Первоначально свайное поле было рассчитано с применением менее дорогих свай: на первый взгляд, это было экономически целесообразнее. Однако наше ПКБ просчитало разные варианты — и оказалось, что применение более дорогих свай, но с более высокой несущей способностью снижает себестоимость работ, поскольку таких свай потребуется существенно меньше — комментирует **руководитель проекта ЦДС «Чёрная Речка» Павел Деменчук.**

В планах не значатся

Редевелопмент территорий сложнее, чем работа с нуля на «пятне» без градостроительных рисков. Поскольку на отдельных участках в границах застройки квартала ЦДС «Чёрная Речка» еще находятся действующие производства, они выводятся по мере старта очередного этапа общестроительных работ. «Одна из задач в этих условиях — переключение существующих пользователей с одних подключений по электричеству, водоснабжению и водоотведению на другие. Однако, несмотря на выверенный план работ, нештатные

ситуации периодически возникают из-за того, что часть выводимых из эксплуатации сетей оказывается сюрпризом. Территория эта старая, и некоторых коммуникаций нет ни в одном плане», — комментирует Павел Деменчук.

Коммерция не по остаточному принципу



Одной из особенностей этого квартала бизнес-класса станет небольшая доля коммерческих площадей в сравнении с общей площадью строительства: порядка 5 тыс. из более чем 240 тыс. кв. м. В продажу уже выведено около 2 тыс. кв. м коммерческих площадей и 64 тыс. кв. м жилья. «На первом участке строительства сосредоточен основной массив коммерческих помещений, поскольку эти дома выходят фасадами на «красные линии», внешний периметр квартала. В следующих корпусах доля «коммерции» будет намного меньше — объясняет

директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

Однако, хотя коммерческие помещения составляют лишь порядка 2,5% от общей площади строительства, в их проектировании, строительстве и выводе на рынок девелопер применил несколько новых для себя приемов. Так, коммерческие помещения, расположенные рядом, конструктивно сразу же планировались с возможностью их объединения. Соответственно, в них отсутствуют несущие стены. Вместо этого — колонны со сносимыми перегородками. Результат — многие инвесторы приобретали коммерческие помещения по несколько секций в ряд. «Одно дело — помещение площадью 800 кв. м под небольшой ритейл. И другое дело — та же площадь с потенциальной нарезкой и возможностью выбрать впоследствии, кому какой объем предложить. В перспективе покупка восьми помещений по 100 кв. м оказалась выгоднее, чем покупка одного помещения в 800 кв. м. Даже если потом инвесторы решат это помещение объединить», — констатирует Сергей Терентьев.



МНЕНИЕ

Михаил Медведев,
генеральный
директор
Группы ЦДС:



– Принципиально важно, что это комплексное освоение городской среды в формате редевелопмента. До «Чёрной Речки» в нашей практике подобной сложной и интересной задачи еще не было. Такая работа требует высочайшей компетенции, это вызов для всех структур компании. Нужно уложиться в параметры себестоимости на всем протяжении строительного «марафона», нивелировать финансовые риски, предложить рынку проект, который сохранит свою привлекательность на всех этапах строительства, и реализовать его в разумные сроки, обеспечив рентабельность. Для нас работа над «Чёрной Речкой» – признак нового уровня зрелости бизнеса.

Повторение найденного

Квартал «Чёрная речка», подчеркивают в ЦДС, войдет в историю компании как проект, где многое внедряется либо впервые, либо впервые в таком масштабе.



К примеру, квартиры с террасами – новое слово в практике ЦДС. Их совсем немного, с десяток на весь квартал, и спланированы они при переходе более высокой секции в низкую. «Мы долго обсуждали, стоит ли идти на строительство таких квартир, потому что в более низкой секции для террас требуется возвести эксплуатируемую кровлю, а для этого необходимо сформировать технический этаж. Дополнительные расходы на бетон и арматуру, разумеется, несколько увеличивают как себестоимость строительства, так и стоимость этих квартир для потребителя. Но выведя уже несколько квартир с террасами на рынок, мы увидели предметный интерес к ним со стороны покупателей», – комментирует директор по маркетингу и рекламе Группы ЦДС Иван Носов.

Еще одна особенность ЦДС «Чёрная Речка» – навесные вентилируемые фасады из натуральных материалов. Впоследствии эта технология, как планируется, будет применяться и на других проектах ЦДС, относящихся к более высокому ценовому сегменту.

Пока же «Чёрная Речка» – уникальный для компании жилой комплекс, где фасады будут выполнены из клинкерного кирпича и терракоты. «Применение натуральных материалов – это определенный авторский стиль. Помимо того, что это очень прочные и износостойкие материалы, которые уменьшают теплопроводность зданий, они еще и добавляют аутентичности архитектурному облику квартала. Клинкерный кирпич имеет уникальную особенность – со временем он становится интересней, его цвет «вызревает», набирает благородства, к таким фактурам хочется прикоснуться», – говорит Иван Носов.

«Чтобы сохранить эстетику фасадов, мы разработали специальные инженерные решения для кондиционеров. Места для их установки, вместе с блоком для забора внешнего воздуха, предусмотрены проектом на лоджиях и балконах, они задекорированы и не противоречат общей концепции зданий», – добавляет Иван Носов.

Двор – сердце дома

Простор, приватность и функциональность – доминанты в организации дворовых территорий, нашедшие отражение



в трех принципах. Во-первых, зона активного спорта для взрослых вынесена во внешнее пространство. Во-вторых, отчетливо просматривается разноуровневость дворовых пространств. В-третьих, у каждого двора есть характерные особенности, однако все они благоустроены в единой стилистике.

Каждый двор располагает набором общественных пространств, которые, с одной стороны, перетекают друг в друга, а с другой – обладают довольно отчетливыми границами: они задаются, например, декорированными подпорными стенками или типом освещения.

Кстати, подпорные стенки позволяют разместить дополнительное освещение, задающее «дорожную сеть» проходов к парадным. Кроме этого типа освещения предусмотрена также мачтовая подсветка, для заливки общего контура пространства, и более точечная – для выделения зон внутри дворового пространства.

«Для нас норма – наделять дополнительными практическими или эстетическими функциями сугубо утилитарные элементы, которые являются конструктивными особенностями проекта. Например, пожарные лестницы в некоторых домах исполнены в виде фитнес-лестниц со спортивными рекомендациями или подпорная стена – объект стрит-арта от известных граффитистов. В квартале ЦДС «Чёрная Речка» мы переосмыслили въезды в паркинг, расположенные рядом с домом. Из скучной истории мы сделали модное общественное пространство в виде амфитеатра, задекорированного цветочными клумбами и зоной бесплатного Wi-Fi. Такой неформальный подход от нас тре-

бует больше времени и усилий, но нам важно во всем придерживаться выбранной концепции формирования качественно новой жилой среды», – добавляет Иван Носов.

Кому в «Чёрной Речке» жить интересно

Новый квартал появится в районе, богатом как социальной, так и логистической инфраструктурой. Неподалеку – станции метро «Чёрная речка» и «Лесная», а также выезды на основные транспортные магистрали. Подкупает общее устройство: квартирография с преобладанием двух- и трехкомнатных квартир означает, что и квартир на этаже будет немного (в некоторых секциях всего по две на этаже, а максимум – шесть квартир), и общая плотность строительства окажется ниже средней по рынку.

«Однозначно, в этом квартале есть определенное число инвесторов, но в основном квартиры здесь покупают для жизни», – отмечает Сергей Терентьев. «Когда собирается масштабный проект, предназначенный преимущественно для семей, с большой долей двух- и трехкомнатных квартир, тогда самое пристальное внимание уделяется ассортименту и качеству планировок. На первый план выходит кастомизация планировочных решений под разные семейные сценарии. Так, у нас есть как эффективные, относительно компактные квартиры, так и роскошные, просторные квартиры с террасами. В этом проекте мы отыграли все тренды рынка, и спрос показывает, что мы все сделали правильно», – комментирует Сергей Терентьев.

10–15% уже составил рост стоимости квадратного метра в ЦДС «Чёрная Речка» по отношению к стартовой

1,9 м высота окон обеспечит максимальное естественное освещение

73 м ширина внутреннего двора с амфитеатром, общественными пространствами для отдыха и бесплатным Wi-Fi

67 м ширина благоустроенного променада вдоль Белоостровской улицы

5 среднее количество квартир на этаже

92,3 м² площадь роскошной террасы в квартире с тремя спальнями и гостиной

15 выездов из паркинга для комфортного трафика автомобилистов



Евгений Герасимов: «Для серьезных изменений нужны воля и воображение»

Дарья Литвинова / Какова судьба проекта расширения Музея Достоевского, куда ведут городские велодорожки и возможно ли появление проектов качественной архитектуры в сегменте доступного жилья?

«Строительный Еженедельник» расспросил главу архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры». ➤

– Евгений Львович, к 75-летию снятия блокады Ленинграда в Русском музее открылась выставка «Блокадная графика Соломона Юдовина». Часть представленных произведений художника – из Вашего собрания. Идея организации выставки принадлежала Вам?

– Да. Вместе с одним из кураторов выставки, известным московским галеристом Ильдаром Галеевым, специалистом по ленинградскому искусству 1920–30-х годов, мы предложили Русскому музею сделать совместную выставку к этой знаменательной дате. Музей с энтузиазмом откликнулся на это предложение. Подготовка к выставке в плотном сотрудничестве с отделом гравюры Русского музея заняла год. Я придумал дизайн экспозиции. Ее воплощение и связанные с этим расходы взяла на себя компания «Интерформ-Дизайн» – за что им отдельное спасибо. Много неравнодушных людей участвовало в этом благородном деле. Совместными усилиями родилась выставка, создан ее каталог, и я доволен тем, что у нас получилось.

– Город никак не может принять решение – быть ли новому Музею блокады на Смольной набережной или надо реставрировать уже существующий в Соляном переулке. Какой сценарий, на Ваш взгляд, правильный?

– Музей блокады был, есть и должен быть в Соляном переулке. Прежде всего, из-за памяти места. Он был создан ленинградцами, туда свозили все свидетельства о блокаде. В 1952 году в ходе так называемого «Ленинградского дела» музей был разгромлен. Наш долг – восстановить историческую справедливость. В этом преемственность и ответственность нынешнего поколения.

– Вы – один из соучредителей Фонда «Петербург Достоевского». В рамках биеннале «Архитектура Петербурга», которая состоится в середине февраля, анонсирован Ваш рассказ о проекте нового здания Музея Достоевского. Почему возник этот проект? Надо вдохнуть новую жизнь в старый литературный музей?

– Жизнь существующего Музея Достоевского, в отличие, например, от Музея блокады, настолько современна и разнообразна, что ей банально не хватает места. Пропускная способность исчерпана. Задача соучредителей Фонда «Петербург Достоевского» – не работать за Музей, а предоставить ему возможность реализовывать свои программы. Требуется модернизация входной части, необходимо создать современный многофункциональный театральный зал, нужно современное лекционно-библиотечное помещение. Традиционное представление о библиотеках, «окошко – формуляр – бабушка», уходит в прошлое. Пример тому – библиотека Oodi в Хельсинки, которая представляет собой многофункциональную платформу для различных видов деятельности.

Мы, конечно, не стремимся к финским масштабам, но в любом современном музее должны быть гардероб, туалет, кафе, магазин. Например, в Музее Достоевского сейчас кафе вовсе отсутствует, магазин – просто лавочка на лестничной площадке между этажами, а вход в музей –



это девять ступенек вниз, которые мало-мобильные граждане преодолеть не могут в принципе.

– И тем не менее, Ваш проект подвергся жесткой критике. Будете менять концепцию?

– Я не против критики, а против того, что вместо нее ничего не предлагают. Фонд «Петербург Достоевского» – группа энтузиастов, за свои деньги хочет реализовать проект расширения Музея. И наталкивается на полное нежелание городской администрации что-либо делать. Но мы руки не опускаем. Для серьезных изменений нужны воля и воображение. Есть соглашение между городом и Фондом о реализации этого проекта, подписанное на ПМЭФ-2018. Мы надеемся, что о нем не забудут. На деньги Фонда мы уже расселили одну квартиру из трех, оставшихся на общей лестнице, – и передаем ее в пользование Музея. Но, к сожалению, даже расселение всех квартир не решит задачу глобально, поскольку главная проблема Музея – это входная зона. Для расширения Музея мы просим у города всего лишь пять соток земли. Более того, если город не может этот участок предоставить целевым образом, Фонд готов его приобрести.

– Общественные пространства, выражаясь современным языком, – абсолютный must have для комфортной городской среды. Из тех, что были созданы в последнее время, можете отметить наиболее удачные? Поход к их формированию не кажется Вам формальным?

– Например, зона отдыха на Южной дороге Крестовского острова, если не говорить о вкусовых нюансах, выглядит неплохо. Но есть и странные начинания. Яркий пример формального подхода к повышению комфортности городской среды – это велодорожки в центре города. В Петербурге с октября по апрель – зима, как-то не до велосипедов, но парковка по-прежнему запрещена. Тысячи людей лишили парковочных мест, город мог бы собирать деньги за эту парковку – но увы.

Я не против «велосипедизации» города, но это лучше делать в более подходящих для этого местах. В парках, например. Такой же пример формального подхода – прокат велосипедов. Прокат – это замечательно, но почему без шлема? А как же соображения безопасности? Я сам видел, как это организовано, например, в Копенгагене и Стокгольме. Все ездят в шлемах, это – другая культура. А в Риме я вообще не заметил развитой системы велодорожек. И ничего, живут.

– В прошлом году Вы приобрели с торгов здание бывшей насосной станции на Кожевенной линии. Планируете ее превратить в оазис?

– Да, планирую, но пока не решил, во что. Более полугода нам понадобилось, чтобы осознать, что именно мы приобрели, привести в порядок документы, расчистить территорию и вывезти мусор, которого было очень много. Необходимо было провести гидроизоляционные работы. Была сделана топосъемка здания и участка. Сейчас мы завершаем обследование конструкций. Пойдем возможности – и будем принимать решение. Но вряд ли это будет коммерческий проект, скорее культурная институция.

– По-моему, больше всего элитного жилья в Петербурге построено именно в сотрудничестве с мастерской «Евгений Герасимов и партнеры». В своих новых проектах Вы стараетесь избегать столь полюбившегося «элитным» девелоперам историзма в архитектуре?

– Я не согласен, что элитное жилье – это обязательно историзм. Хотя понятно, почему такое мнение сложилось. В сознании людей все хорошее традиционно. Те, кто могут позволить себе приобрести квартиру в элитном доме, обычно консервативны. Но ситуация меняется. И я уверен, что и модернистская архитектура, наравне с традиционной, востребована. У нас хватает и тех, и других проектов. Например, клубный дом Art View House, строительство которого компания «Охта Групп» завершает в историческом центре

Петербурга, сочетает в своем облике современность и историзм. Другой пример – жилой комплекс «Группы ЛСР» на Петровском острове, NEVA HAUS – модернизм, уникальная палитра фасадов, своеобразная манифестация последних достижений кирпичного домостроения.

– «Институтский, 16», элитный дом в районе станции метро «Площадь Мужества», который Вы проектировали для компании LEGENDA, – тоже вызов традиционным представлениям об элите?

– А чем не элита? Множество людей не представляет своей жизни без этого района – улицы Тореза, Муринского и Институтского проспектов и др. Академическая публика, которая поколениями живет и работает в расположенных там университетах и институтах, формирует вполне устойчивый спрос на жилье высокого качества в этом районе. Архитектурный облик проекта продиктован местом. Отдельно стоящий дом, высокий, с видом на Серебряный пруд, рядом с парком... Аналогии возникли достаточно быстро. Это знаменитые небоскребы эпохи ар-деко рядом с Центральным парком Нью-Йорка. Эстетика недооцененная, но востребованная. В нашей стране она, едва родившись в 1930-е годы, была быстро идеологией свернута. Хотя первоклассные примеры есть – дом на Карповке Евгения Левинсона и Игоря Фомина, ДК им. Кирова на Большом проспекте В. О., созданный Ноем Троицким, и др.

– Ранее Вы не участвовали в проектах массового сегмента в Петербурге, а с 2015 года активно сотрудничаете с компанией LEGENDA, уже создали несколько совместных проектов. Какой должна быть качественная передовая архитектура в сегменте доступного жилья?

– Нельзя говорить о том, что доступное жилье – это некачественное жилье. Просто его качество соответствует цене. Архитектура – точнейший срез современного общества. Например, если писатель или художник в своем творчестве может опередить время или отстать от него, то с архитектурой этот номер не пройдет. Особенно в массовом сегменте. Да и в элитном хватает характерных персонажей. Здесь видны наши вкусы, эстетические воззрения, финансовые возможности, уровень социализации, культура быта. Глядя на сегодняшние новостройки, можно точно сказать, какие мы.

➤ **КСТАТИ**

VII биеннале «Архитектура Петербурга» состоится с 12 по 18 февраля 2019 года. Место проведения: Мраморный зал Российского этнографического музея (Инженерная ул., д. 4/1). Организаторы биеннале: НП «Объединение архитектурных мастерских», Санкт-Петербургский союз архитекторов России. Партнер деловой программы: НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов». Официальный сайт: <https://www.biennale2019.ru/>

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ



Прописаться на даче

Виктор Краснов / С января 2019 года в России действует упрощенный процесс регистрации граждан в домах, расположенных в садоводческих товариществах. Но дача, на которой можно прописаться, должна соответствовать ряду важных условий. ➔

По оценке экспертов, около 15% россиян постоянно проживают на своих дачах. Ранее прописаться в таких домах было достаточно сложно. Возможность постоянного проживания в них очень часто приходилось доказывать через суд. С 1 января 2019 года вступил в силу 217-ФЗ, регулирующий положения о садоводстве и огородничестве. Ряд его новелл устранил препятствия для регистрации граждан на даче.

Соответствуя стандартам

Новый закон упразднил большинство видов объединений садоводов. Оставлены только две юридические формы: садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества. При этом прописаться можно только в жилых строениях первой из них.

По словам **генерального директора ГУП «ГУИОН» Аллы Эккерман**, загородная жилая постройка, в которой возможна прописка, должна быть пригодна для круглогодичного проживания – в частности, по составу помещений, размерам комнат, высоте потолков, наличию в них отопления, вентиляции, водоснабжения, канализации, электроснабжения, а также радиовещания. Это должно быть отдельно стоящее здание с количеством этажей не более чем три и высотой не более 20 м. Постройка не должна быть предназначена для последующего раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Все эти нововведения законодательства, отмечает эксперт, должны сегодня учитывать владельцы земельных участков, планируя новое строительство на своем садовом участке или желая поставить на кадастровый учет уже возведенную постройку и получить в ней прописку.

«На наш взгляд, очень часто целесообразность получения постоянной регистрации в садовом доме упирается в уровень развития окружающей инфраструктуры. Согласитесь, для многих наших граждан не последнюю роль играет наличие рядом с домом, и желательно даже в шаговой доступности, различных магазинов (в первую очередь продуктовых), асфальтовых дорог, взрослых и детских поликлиник, больниц, аптек, детских садилов и школ. И когда возможности для комфортного проживания в доме не совпадают со степенью развитости окружающей инфраструктуры, вопрос о прописке



там отпадает сам собой», – считает Алла Эккерман.

Эксперты отмечают ряд сложностей, связанных с пропиской в садоводческих товариществах. **Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства компании «Пепеляев Групп» в Петербурге Елена Крестьянцева** поясняет, что зарегистрироваться можно не в любом садовом строении, а только в пригодном для проживания на основании решения органа местного самоуправления. Согласно порядку признания садового дома жилым, на него должны быть оформлены правоустанавливающие документы, присвоен кадастровый номер. «Это первая сложность, поскольку права на дачные дома далеко не у всех оформлены надлежащим образом. Также необходимо заказать у члена СРО в области инженерных изысканий обследование дома на предмет соответствия нормам строительной и пожарной безопасности. Высок риск не получить положительное заключение, поскольку дачные дома строились не профессионалами. Срок рассмотрения заявления о признании дома жилым длительный – 45 дней с момента подачи всех необходимых документов.

Если прибавить еще время обследования дома, то процесс может занять несколько месяцев», – полагает специалист.

«Амнистия» торопит

Отметим, что 13 лет назад в стране была запущена «дачная амнистия», предполагающая упрощенную регистрацию прав собственности на приусадебные участки и строения на них. Ее несколько раз продлевали. Последняя «крайняя дата» – 1 марта 2020 года, но часть положений «амнистии» заканчивает действие 28 февраля 2019 года.

Поскольку упрощенный порядок регистрации того, что уже создано, действует в течение нескольких лет, отмечает **юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Константин Клошко**, за это время было легализовано подавляющее большинство объектов, в том числе для налогообложения.

Эксперт напомнил, что в 70 субъектах РФ благодаря региональным законам уже действует порядок налогообложения объектов недвижимости физлиц исходя из кадастровой стоимости. Кроме того,

с 1 января 2019 года изменился порядок перерасчета налога на имущество физлиц. Он будет производиться только в том случае, если не повлечет за собой увеличения ранее уплаченной суммы. В случае оспаривания кадастровой стоимости сведения о ее новом значении, установленном после 1 января 2019 года решением суда или комиссии при управлении Росреестра, будут учитываться при определении налоговой базы начиная с периода налогообложения объекта по оспоренной кадастровой стоимости. «С учетом приведенных изменений в порядке определения налогооблагаемой базы представляется, что на возможное изменение размера имущественных налогов граждан в первую очередь окажут влияние рыночные факторы», – считает Константин Клошко.

По словам **генерального директора ООО «Первое кадастровое бюро» Андрея Козодаева**, пока садоводы-дачники еще имеют возможность не уведомлять о строительстве и реконструкции домов местную администрацию. С 1 марта 2019 года уведомление должно быть обязательным. Кроме того, вводятся новые требования к сносу объектов капитального строительства. В связи с этим меняется и состав исходных документов для подготовки акта обследования.

Эксперт напоминает, что при регистрации строения одним из обязательных документов является технический паспорт, который разрабатывается кадастровым инженером.

«В целом, выбор кадастровой компании зависит от уровня задач. Если у вас в собственности садовый дом с прямоугольным земельным участком, можно обратиться к кадастровому инженеру как к ИП. Информацию о кадастровом инженеру можно найти в Интернете. А если вы хотите поставить на кадастровый учет многоквартирный дом, надо провести определенный отбор. Компания не должна состоять из двух кадастровых инженеров и одного ксерокса. Не исключу привлечение службы безопасности, для определения надежности компании, и финансиста, который убедит руководство в том, что, если за работу, которая стоит 100 тыс. рублей, подрядчик предлагает 50 тыс. рублей, значит, подрядчик либо не выполнит работу, либо выполнит с соответствующим качеством», – подчеркивает Андрей Козодаев.



По оценке экспертов, около 15% россиян постоянно проживают на своих дачах

В настоящее время на территории 172 муниципальных образований Петербурга и Ленобласти действуют свыше 3 тыс. садоводств. На них расположено более 700 тыс. участков.

Комплексное сопровождение строительства социальных объектов

Генподряд



**Слаботочные
системы**



**Отделочные
работы**



**Благоустройство
и озеленение
территорий**



Фасадные работы



Водоснабжение



Электроснабжение

ООО «Солид Билд»

Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, 22-я линия В. О., д. 3, корп. 1, лит. М, комн. 293 (офис 519).

Телефон: +7 981 977-77-27

Физический адрес: ул. Есенина, д. 9, корп. 1, цокольный этаж, г. Санкт-Петербург, Россия, 194354

E-mail: solid.spb@mail.ru

<http://solid-build.ru>

Руководитель: Мацепура Виталий Владимирович