



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

События

Группа компаний приступила
к реализации масштабного
проекта на территории
бывшего Варшавского
вокзала.

**«Эталон» создаст
«Галактику», стр. 3**



События

На ГЖФ обсудили
актуальные вопросы
развития строительной
отрасли и рынка
недвижимости.

**Рынок совершенствует
форму, стр. 6**



Арбитраж, стр. 14 • Технологии и материалы, стр. 15

Фото: Никита Крючков



Стратегия и практика

35 кв. м на человека – к такому показателю обеспеченности жильем должен прийти Петербург через 15 лет согласно «Стратегии-2030». Причем таким объемам строительства должны соответствовать социальная и транспортная инфраструктуры. Ключевые параметры актуализации Стратегии обсудили в режиме открытого диалога бизнес и администрация города. (Подробнее на стр. 8-9) ➔

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

**ВИРТУАЛЬНАЯ РЕАЛЬНОСТЬ
ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Planoplan

(812) 335-98-84
www.planoplan.com

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

Группа компаний «ННЭ»
Вас ждет А. Орт

**НОВАЯ СТРУКТУРА –
НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ**

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МКВ
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Строительный контроль
- Обследования
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям

тел. (812) 233-33-66
info@nnexp.ru
www.nnexp.ru

197046 Россия
Санкт-Петербург,
П.С., Троицкая пл., 1

ОПАЛУБКА

+7 (812) 449 52 16 www.capstroy.ru

РЕКЛАМА

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: Игорь Фёдоров
E-mail: fedorov@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: Алеся Гриб, Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина,
Анастасия Лаптёнок

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, Екатерина Шведова, Артем Сироткин,
Ирина Сердюченко, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:

Елена Хохлачёва (руководитель),
Екатерина Червякова
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.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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 «Точка зрения»,
«Достижения», «Поздравляем», публикуются
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана 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.
Выдается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам
(специальны – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 179
Подписано в печать по графику 07.10.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 07.10.2016 в 17.00

СТРОИТЕЛЬ
ГОДА

Лучшее
профессиональ-
ное СМИ
(лауреат 2003,
2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинант
2004, 2005, 2006,
2007 гг.)



КАИССА

Лучшее электрон-
ное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO

Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011,
2013, 2015,
2016 гг.)



КАИССА

Лучшее печатное
средство
массовой
информации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ,
освещающее
вопросы
саморегу-
лирования
в строительстве
(лауреат 2012,
2013, 2014 гг.)



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



**Сергей Зимин, помощник полномочного
представителя президента РФ в СЗФО:**

«Чтобы простимулировать девелоперов возводить
наемные дома, нужно обнулить ставку налога
на недвижимость»

Подробности на стр. 5

Цифра недели

1,966 млн

кв. м жилья сдано в Петербурге по состоянию
на 1 октября 2016 года

Подробности на стр. 12

«Мегалит» дошел до стройки

Михаил Светлов / Компания «Мегалит» Александра Брега получила разрешение на строительство первой очереди жилого квартала у «Пионерской». Это самый крупный проект жилищной застройки, стартовавший в этом году.

Компания «Мегалит» после 8 лет работы над проектом жилого квартала у метро «Пионерская» все-таки приступает к его строительству. На днях она получила разрешение на строительство первой очереди, где будет четыре многоквартирных дома, детский сад и многоэтажный паркинг. Общая площадь зданий первой очереди составит 44 тыс. кв. м. Строительство начнется весной на участке 1,7 га, который находится в собственности «Мегалита». Комментируя запуск проекта, глава «Мегалита» Александр Брега заявил, что очень рад и давно рвется в бой. «Сейчас мы видим восстановление спроса и готовы будем стартовать, когда конъюнктура будет окончательно понятна. Думаю, к весне ситуация прояснится окончательно», – заявил Александр Брега. Напомним, что еще в 2008 году был готов первый вариант проекта планировки территории квартала у «Пионерской», но в 2009-м (после вступления в силу ПЗЗ) все пришлось начинать заново. В августе 2013 года уже третий вариант проекта поддержал губернатор, а осенью 2014 года вступило в силу поста-

новление городского правительства об утверждении ППТ. Компания собиралась выйти на площадку в 2015 году, но отложила этот шаг из-за кризиса.

«Мегалит» рассчитывает постепенно застроить у «Пионерской» около 30 га. «У нас есть партнерское соглашение с собственником Приморской овощебазы, которое дает нам право первоочередного выкупа еще 23,5 га. Что мы и планируем сделать», – сообщил Александр Брега.



КСТАТИ

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», сейчас в Приморском районе строится 828,4 тыс. кв. м жилья, из них 352 тыс. кв. м (26 жилых комплексов) находятся в продаже. «Спрос на квартиры в районе высок. В прошлом году здесь было продано 15% от общего объема первичного жилья. Средняя цена предложения на первичном рынке жилья – 104,9 тыс. рублей за 1 кв. м. Но здесь, учитывая близость к метро, цена будет больше», – размышляет руководитель КЦ «Петербургская

Недвижимость» Ольга Трошева. Ближайшие проекты-конкуренты находятся в 20 минут езды от «Пионерской». Единственный близкий проект, недавно вышедший на рынок, – это «Master» от «ВиПС Девелопмент» на Серебристом бульваре. Впрочем, это небольшой проект бизнес-класса, так что считать его прямым конкурентом можно лишь с оговоркой. «Других конкурентов у проекта «Мегалита» нет», – констатирует руководитель Центра аналитики и консалтинга АН «Итака» Яна Долотова.

Участники рынка отмечают, что проект «Мегалита» (если брать в расчет застройку всей территории) – один из самых крупных девелоперских проектов, стартовавших в городе в этом году. Крупнее, пожалуй, только квартал-миллионник в Шушарах от «Лидер групп» и проект «Галактига» на 800 тыс. кв. м от ГК «Эталон». А в Приморском районе, в непосредственной близости от метро, это самое крупное предложение года.

вопрос номера

**Согласно новому прогнозу
АИЖК, ставки по ипотеке
в России к 2018 году могут
достигнуть 9%. На ваш взгляд,
насколько это реально и при
каких условиях?**

**Александр Брега, генеральный
директор ЗАО «Мегалит»:**

– Пока, конечно, в большей степени это наша мечта. Понятно, что снижение ипотечных ставок расширяет воронку продаж жилой недвижимости, что позитивно отражается на работе строительных компаний и на всей отрасли в целом. Конечно же, все будет зависеть от политической и экономической ситуации в стране, от множества других факторов, но постараемся быть оптимистами и будем надеяться, что ставки устремятся вниз.

**Елена Кудлик,
финансовый директор
«ДельтаКредит»:**

– Пока сложно сделать такой долгосрочный прогноз. В третьем квартале мы уменьшили ставки дважды. Это отразило тенденцию в снижении стоимости заимство-

вания, которая в третьем квартале несколько обогнала тренд снижения ключевой ставки. Возможности дальнейшего уменьшения ставки в этом году напрямую зависят от стоимости привлечения. Маловероятно, что тренд на такое быстрое снижение, которое мы наблюдали в конце второго квартала и в третьем, продолжится в 2017-2018 годах. Скорее всего, ставки останутся очень близки к текущим уровням в 2016 году.

**Петр Буслов, руководитель
аналитического центра
«Главстрой-СПб»:**

– Прогноз АИЖК выглядит вполне реальным. Главным условием, при котором банки смогут выдавать ипотечные займы под 9%, является низкий уровень инфляции. В случае если курс национальной валюты будет оставаться стабильным, начнется постепенное снижение ключевой ставки и банки смогут выдавать более дешевые кредиты. Стоит отметить, что ипотечные кредиты остаются сегодня основным «локомотивом» рынка первичной

жилой недвижимости. По нашим оценкам, доля ипотечных покупок в общем объеме сделок на рынке Санкт-Петербурга составляет около 50-60%.

**Максим Ельцов, генеральный
директор ООО «Первое ипотеч-
ное агентство»**

– Ставка по ипотеке напрямую зависит от макроэкономических параметров и не может быть ниже, чем долгосрочный уровень инфляции плюс 2-3%. Исключение – это ситуация, когда государство прямо или косвенно субсидирует ипотечную ставку. Если говорить о прогнозе АИЖК, ставка в 9% к 2018 году достижима, но при огромном количестве допущений: улучшение макроэкономической ситуации, у банков и инвесторов была уверенность в экономике на 5 лет, стабильный рубль, инфляция на уровне 4-6%, улучшающаяся внешнеполитическая ситуация и т.д. Тогда в стране будут «длинные» и «дешевые» деньги. На мой взгляд, это чересчур оптимистичное сочетание факторов. Субсидирование ставки будет скорее

мешать, чем помогать: в систему ипотечного кредитования будут вовлекаться далеко не все платежеспособные заемщики, что приведет к неплатежам и негативным социальным последствиям. Идею доступности жилья нельзя подменять доступностью ипотеки.

**Андрей Костиков, партнер
консалтинговой группы «Центр
экономических разработок»**

– Склоняюсь к позиции, что все же ставки до такого уровня не упадут. Хотя тенденция удешевления ипотечных кредитов в незначительном виде будет наблюдаться. Для снижения ставок по ипотечным банковским кредитам необходимо не только замедление инфляции, но и существенное снижение ставки рефинансирования, а сейчас она составляет 10%. Дешевую ипотеку периодически обещают гражданам российские власти, но значительного удешевления продукта не наблюдается. Для того чтобы они стали ниже, необходимо экономическое преломление ситуации в стране в лучшую сторону, чего, к сожалению, нет.

«Эталон» создаст «Галактику»

Максим Еланский / ГК «Эталон» приступает к строительству первой высотки на территории бывшего Варшавского вокзала в рамках своего масштабного проекта ЖК «Галактика». ➔

Группа компаний «Эталон» (бренд в Санкт-Петербурге ЛенСпецСМУ) получила разрешение на строительство первого здания в жилом квартале «Галактика». Оно будет возводиться на территории бывшего Варшавского вокзала.

Как сообщает пресс-служба компании, выдано разрешение на строительство 15-этажного многоквартирного дома, состоящего из двух жилых секций общей площадью 37 тыс. кв. м, рассчитанного на 390 квартир. Здание будет иметь стоянку на 223 машиноместа. Ориентировочные сроки начала продажи квартир – вторая половина октября текущего года.

Эта высотка будет первым зданием в крупнейшем проекте «Эталона» в городе – жилом квартале комфорт-класса «Галактика». Он разместится на участке в 38 га бывшего Варшавского вокзала и будет включать 838 тыс. кв. м общей реализуемой площади. В жилом комплексе запроектировано более 10 тыс. квартир. Также запланировано строительство трех школ и 10 детских садов, в том числе в рамках ГЧП.

Напомним, участок для строительства ЖК «Галактика» «Эталон» приобрел в мае 2012 года у структур РЖД. Стоимость сделки не раскрывалась. С покупкой данной площадки девелопер засталбил за собой более половины территории, прилегающей к Варшавскому вокзалу. Другую часть земельного участка отдельными пятнами поделили между собой другие застройщики.



Большая часть зданий на территории Варшавского вокзала была снесена в 2013 году

Изначально в «Галактике» предполагалось строить больше высотных зданий и меньше школ и детских садов. Однако такой проект не был согласован Градостроительным советом, после чего он был скорректирован. Также компании необходимо было решить вопросы сохранности объектов, имеющих историческую ценность.

Отметим, что пока Смольный отказался от пробивки Измайловского проспекта, проходящего рядом с будущим комплек-

сом. Дорога должна была стать дублером Московского проспекта. Ранее одним из вариантов ее строительства допускалось выведение этой дороги на земли «Эталона» в обход Митрофаньевского кладбища. В конце 2014-го чиновники пришли к выводу, что на создание новой транспортной сети нет средств, чему обрадовались некоторые градозащитники.

Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев сложностей в реализации проекта

не ожидает. Если говорить о градозащитниках, основные возмущения с их стороны произошли еще в 2013-2014 годах по поводу пакагуза Варшавского вокзала. Остальные здания не представляют особого интереса, поэтому даже активное градозащитное движение не будет препятствовать реализации проекта. Сам процесс редевелопмента территорий вдоль Обводного канала находится только в начале пути. Но территория «Измайловской перспективы» является одной из наиболее многообещающих – ведь здесь проще всего было решить вопросы консолидации земель, отмечает он.

В целом, добавляет эксперт, сейчас застройщики получают достаточное количество разрешений на строительство, некоторые из них впрямь, чтобы обезопасить себя от возможных масштабных изменений как в законодательстве, так и от кадровых перестановок в администрации города. В любом случае продлить разрешение проще, чем получить его «с нуля».

цифра

38 га –

общая площадь застройки ЖК «Галактика»

БЭСКИТ®
24-й год
экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты оснований
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора
 - 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
- Вибродинамические исследования
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ
www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**
- **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7-(921)-946-10-47 razvitie@cds.spb.ru

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ № 31 (721)
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК 24 октября 2016 года

**СПЕЦВЫПУСК
К ЯРМАРКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

ВАМ ЕСТЬ, ЧТО ПРЕДЛОЖИТЬ ПОСЕТИТЕЛЯМ ВЫСТАВКИ?

НОВАЯ РУБРИКА «ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ?»:

- общая информация о застройщике;
- локация объекта;
- инфраструктура;
- варианты доступного жилья;
- программы рассрочки и ипотеки.

**ПРИГЛАШАЕМ
К СОТРУДНИЧЕСТВУ!**

Тел.: (812) 605-00-50
Отдел рекламы

РЕКЛАМА

Выбрали без конкурса

Михаил Светлов / Управление делами президента выбрало подрядчика строительства комплекса зданий для Верховного суда в Петербурге. Цена контракта превышает 41 млрд рублей. Кто освоит эти деньги – пока большой секрет. ➔

Подрядчика, который построит судебный квартал на месте бывшего института «Прикладная химия» (ГИПХ) на пр. Добролюбова, 14 в Петербурге, УДП выбрало без конкурса. Название фирмы, получившей контракт, не раскрывается, пресс-служба УДП ситуацию не комментирует.

Сумма, которой будет распоряжаться подрядчик, внушительна – более 41 млрд рублей. Как говорится в материалах, опубликованных на портале госзакупок, всего в 2016 году на строительство выделят 13,7 млрд рублей, в 2017 году – 14,1 млрд рублей, в 2018 году – 13,304 млрд рублей из федерального бюджета. Обеспечение для исполнения контракта не требуется, сказано в карточке закупки. Контракт должен быть исполнен в три этапа, все работы должны завершиться в декабре 2018 года.

За отведенное время подрядчику предстоит возвести в квартале комплекс зданий общей площадью 224 тыс. кв. м. Проектированием занималось московское АО «Сатурн», а архитектурный облик комплекса выполнила петербургская архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры».

Судебный квартал займет территорию около 10 га на набережной Малой Невы. Согласно проекту, площадь семиэтажного здания Верховного суда и Судебного департамента при Верховном суде составит 115 тыс. кв. м. Он будет оснащен подземной

Фото: Никита Кочетков



Участники рынка убеждены, что кто бы ни был подрядчиком, он не успеет освоить средства, заложенные в бюджет проекта

парковкой на 500 мест. Жилой комплекс для сотрудников суда площадью 77 тыс. кв. м будет рассчитан на 600 квартир. Комплекс также будет включать в себя Дворец танца Бориса Эйфмана площадью 30 тыс. кв. м. Часть территории займет парк.

Судьба этой территории сложная. Еще в 2006 году компания «ВТБ-Девелопмент»

анонсировала строительство там элитного жилого комплекса «Набережная Европы» стоимостью 47 млрд рублей. Инвестор вывел из центра города ФГУП «Прикладная химия», вложив в проект почти 12 млрд рублей. Но в 2012 году компании пришлось отказаться от проекта, поскольку в Москве было принято

решение передать территорию под инфраструктуру для перевода из Москвы в Петербург Верховного суда. Росимущество в 2014 году передало участок в постоянное и бессрочное пользование УДП. А ВТБ получил 10 млрд рублей из федерального бюджета в качестве компенсации за отказ от проекта.

Кто может справиться с этим контрактом, эксперты рынка затрудняются предположить. «Это должна быть очень большая и очень серьезная структура с поддержкой на федеральном уровне. Возможно, компания кого-то из приближенных к президенту», – рассуждает один из собеседников «СЕ».

«Не исключено, что подряд получила структура, связанная с генпроектировщиком – московской фирмой «Сатурн». Очень часто проектирующий потом и строит. Получается, что проектирует под себя», – предположил еще один источник на рынке. Известно, что «Сатурн» является одним из крупных генподрядчиков строительных объектов УДП, включая офисы администрации президента. При этом сама компания специализируется на системах спецсвязи, а для проектных и строительных работ привлекает субподрядчиков.

КСТАТИ

Участники рынка убеждены, что кто бы ни был подрядчиком, он не успеет освоить средства, заложенные в бюджет проекта судебного квартала, поскольку сумма весьма большая. «Заложенные на этот год в бюджет 14 млрд рублей, учитывая, что уже октябрь, освоить точно не получится. И даже законтрактовать – вряд ли. А на исполнение контракта суммой 41 млрд рублей потребуется около 10 лет, но никак не два года», – заключил один из экспертов рынка госконтрактов.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XIV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

3 ноября 2016 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга
(переулок Гривцова, д. 5)

Начало в 11:00

Регистрация участников с 10:00

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

9 декабря 2016 года

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

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

16+

РЕКЛАМА

Правительство Санкт-Петербурга | Минтранс России | Правительство Ленинградской области

ДИРЕКЦИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Ключевое мероприятие в сфере транспорта

III ежегодная конференция

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Санкт-Петербурга и Ленинградской области

III ANNUAL CONFERENCE

TRANSPORT INFRASTRUCTURE

OF ST. PETERSBURG AND LENINGRAD REGION

spbtrd.ru/conference

Санкт-Петербург
8 ноября 2016 года

16+

ТАСС | Транспорт России

Генеральный информационный партнер | Официальный информационный партнер

РЕКЛАМА

Жилищной сфере необходимо ускорение

Виктор Краснов / Развитие рынка жилищного строительства в России, считают эксперты, невозможно без его более четкого законодательного регулирования и введения технических и профессиональных стандартов. ➔

На площадке Гражданского жилищного форума прошло заседание Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа. Его участники обсудили вопросы поддержки жилищного строительства и происходящие изменения в саморегулировании строительной отрасли.

Поддержать строительный рынок

Открывая заседание Координационного совета, помощник полномочного представителя президента РФ в СЗФО Сергей Зимин отметил, что в настоящее время в стране наблюдается спад жилищного строительства. Связан этот фактор с множеством причин, в том числе с падением доходов населения. «Задача экспертной группы Координационного совета – выработать на региональном уровне рекомендации для совершенствования федеральной жилищной политики. Необходимо дать бизнесу преференции, так как уже очевидно, что уровень благосостояния населения падает, субсидированная ипотека скоро будет давать все меньший эффект, а застройщики не смогут продавать квартиры», – подчеркнул помощник полпреда.

Ответственный секретарь Координационного совета Юрий Курикалов считает, что новым драйвером жилищной отрасли могло бы стать создание фонда арендного жилья эконом-класса, что поможет решить жилищный вопрос многих граждан. Наиболее удачная схема создания рынка арендных домов, считает эксперт, возможна на основе применения государственно-частных проектов.

«Чтобы простимулировать девелоперов возводить наемные дома, бизнесу необходимо предоставить экономические преференции. Например, обнулить ставку по налогу на недвижимость. Землю под строительство арендного жилья можно предоставлять целевым назначением, если есть желающие. Необходимо уйти от «серых» схем и сформировать цивилизованный рынок найма», – заявил Сергей Зимин.

Первый заместитель генерального директора «КОАЛКО – Девелопмент» Михаил Викторов полагает, что при строи-



Фото: Никита Кречков



По словам Павла Созинова, часть квалификационных требований к подрядным организациям в Постановлении Правительства РФ № 615 уже не соответствуют сегодняшним реалиям

тельстве как арендного, так и социального жилья государство должно брать на себя расходы на строительство инженерных сетей.

По мнению Валентины Захаркиной, руководителя департамента архитектуры и градостроительной политики Новгородской области, действительно необходимо для развития рынка арендного жилья

У граждан изначально была возможность заключать долгосрочные договора аренды с дальнейшей перспективой выкупа. Обращений от граждан достаточно много. Правительство Новгородской области рассматривает возможность строительства целого дома, суммарные затраты на его возведение могут составить порядка 100 млн рублей.

Чтобы простимулировать девелоперов возводить наемные дома, бизнесу необходимо предоставить преференции

решить проблемы, связанные с предоставлением земли целевым образом без взимания платы и подготовкой земельного участка с дальнейшим обеспечением инженерными сетями за счет средств бюджета. В качестве пилотного проекта были приобретены 10 квартир, которые уже сдаются в аренду по цене ниже рыночной на 20%, одна квартира уже выкуплена.

Представители строительных компаний, принимавших участие в заседании, пока скептически относятся к перспективе строительства арендного жилья. Генеральный директор ЗАО «47 трест» Михаил Зарубин подчеркнул, что в настоящее время более актуальным является продление программы ипотеки с господдержкой. Заканчивается она в этом году, но только благодаря ей многие застройщики сейчас остаются на плаву.

Эффективность в ЖКХ

Заместитель директора ФАУ «РосКап-Строй» Ирина Кузьма сообщила, что в условиях проходящей реформы саморегулирования важно решить задачу качественного исполнения госконтрактов. Помочь избежать многих трудностей могли бы типовые контракты, разрабатываемые сейчас службой единого технического заказчика.

Председатель экспертного комитета Координационного совета, член регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге Павел Созинов в своем выступлении заострил внимание присутствующих на проблемах в жилищно-коммунальном хозяйстве. В частности, он отметил, что вступившее в силу Постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту...» не в полной мере учитывает необходимость квалификационного отбора при формировании реестра подрядчиков. Также квалификационные требования, прописанные в Постановлении Правительства РФ № 615, теряют силу в связи с принятием федерального закона № 372-ФЗ. «Данный федеральный закон предусматривает существенные изменения в системе саморегулирования. В том числе отмену с 1 июля 2017 года свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Получается, что часть квалификационных требований в постановлении уже не соответствуют сегодняшним реалиям», – делает выводы эксперт.

Заместитель председателя Технического комитета по стандартизации 066 Росстандарта «Оценка опыта и деловой репутации» Евгений Лубашев предложил активнее внедрять базовые профессиональные и национальные стандарты в сфере ЖКХ. В настоящее время Технические комитеты по стандартизации 066 и 393 «Услуги в области жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» в рамках заключенных соглашений разрабатывают стандарты, связанные с оценкой опыта и деловой репутации управляющих компаний МКД, организаций теплоснабжения, водоснабжения, благоустройства и др.

20 ОКТЯБРЯ 2016 ГОДА
НАЧАЛО В 11.00

КРУГЛЫЙ СТОЛ
«ПУТИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ КРУПНОГО, СРЕДНЕГО И МАЛОГО СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

КОНТАКТНЫЙ ЦЕНТР СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ – ЛЕРМОНТОВСКИЙ ПР., 13

ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР КРУГЛОГО СТОЛА

УЧАСТИЕ БЕСПЛАТНОЕ

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Энерго Эффективность XXI ВЕК

15 ноября 2016

XI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС
www.energoeffekt21.ru

Санкт-Петербург
гостиница
«Парк Инн Прибалтийская»
Генеральный информационный партнер

Строительный

НОПРИЗ

РЕКЛАМА

Фото: Никита Крючков



По мнению экспертов, строительная отрасль смогла приспособиться к экономическим и политическим изменениям

В новых реалиях

Виктор Краснов / С 28 сентября по 2 октября в Петербурге прошел Гражданский жилищный форум. Его участники обсудили актуальные вопросы дальнейшего развития в новых экономических условиях строительной отрасли и рынка недвижимости.

В рамках Гражданского жилищного форума (ГЖФ) были проведены ставшие уже традиционными мероприятия: Всероссийский жилищный конгресс, выставка-семинар для населения «Жилищный проект», а также церемония награждения победителей Национального конкурса в сфере недвижимости CREDO. Организатором форума является ГК «Бюллетень недвижимости». Стратегическими партнерами мероприятия стали газета «Строительный Еженедельник» и информационный портал «АСН-инфо».

Крупнейшее мероприятие рынка недвижимости России – Всероссийский жилищный конгресс – собрал более 2 тысячи

участников почти из 200 городов России и 25 зарубежных стран.

Открывая деловую программу, председатель Наблюдательного совета ГЖФ Александр Вахмистров отметил, что Всероссийский жилищный конгресс – прекрасная площадка для обмена мнениями. «Профессиональные участники получают возможность быть услышанными властью. Они увозят с собой новые знания, опыт, новые идеи для развития бизнеса», – подчеркнул он.

Помощник полномочного представителя президента в СЗФО Сергей Зимин напомнил о необходимости исполнения мер, направленных на обеспечение гражд-

дан доступным и комфортным жильем. По его словам, для эффективного исполнения «шестисотого указа» важно создать и запустить в стране механизмы строительства арендного жилья.

Заместитель управляющего директора подразделения «Ипотечное кредитование» АИЖК Сергей Калинин отметил важность сохранения программы ипотечного кредитования с господдержкой. При этом эксперт добавил, что сейчас разница в ставках между субсидируемой и несубсидируемой ипотекой составляет 1,5 п.п. и продолжает снижаться.

Активно на площадке Всероссийского жилищного конгресса обсуждались и жи-

даемые изменения в работе риэлторов. Согласно законопроекту, подготовленному Госдумой, данные игроки рынка недвижимости должны будут обязательно входить в СРО и пройти аттестацию. По мнению президента Российской гильдии риэлторов Татьяны Деменок, нововведения важны, но они должны учитывать замечания и пожелания самих риэлторов. Сейчас, считает она, важно разработать профессиональные стандарты.

На конференции «Массовое жилищное строительство: новые вызовы рынка», модератором которой выступила главный редактор «Строительного Еженедельника» Дарья Литвинова, эксперты обсудили текущую ситуацию на рынке и дальнейшие перспективы его развития. Руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева сообщила о том, что спрос на рынке новостроек Петербурга и ближайших пригородов достаточно стабилен. «В предложениях продолжают превалировать «однушки» и студии. Сохраняется тенденция уменьшения площадей квартир», – отметила эксперт.

Череду мероприятий Гражданского жилищного форума завершила выставка-семинар «Жилищный проект», которая проходила 1-2 октября в СКК. В этом году выставке исполнилось 10 лет: за время работы ее посетило более 800 тыс. человек. В октябрьском «Жилпроекте» приняло участие более 300 компаний: ведущих застройщиков, агентств недвижимости, банков, страховых организаций. Проведено более сотни семинаров, презентаций, автобусных туров по новостройкам и мастер-классов. Посетители выставки получили исчерпывающую информацию по вопросам улучшения жилищных условий, смогли воспользоваться эксклюзивными предложениями от ее участников.

цифра

более 80

различных мероприятий прошли в рамках Всероссийского жилищного конгресса

Управление жилым фондом на контроле ОНФ

Виктор Краснов / Проблемы жилищно-коммунального хозяйства, считают эксперты, не будут решены без создания эффективной отраслевой нормативно-правовой базы.

В рамках расширенного заседания региональной рабочей группы «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта (ОНФ) в Санкт-Петербурге эксперты подробно обсудили возможности совершенствования управления жилым фондом.

Касаясь вопросов качественного предоставления жилищных услуг населению, Павел Созинов, руководитель региональной рабочей группы, член регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге, генеральный директор Фонда «Общественный контроль», обратил внимание на то, что сегодня нет четкой границы между применением видов и составов работ по текущему

и капитальному ремонту. Необходимо принятие соответствующего нормативно-правового акта. Также следует наладить строительный контроль и надзор в области проведения капитального ремонта. «В настоящее время контрольные функции за процессом капитального ремонта полностью возложены на структурные подразделения фондов капремонта. В рамках строительного надзора при реализации программ капремонта нужно проводить обязательную экспертизу проектов и смет работ по капремонту. Должен быть контроль расходов денежных средств и контроль качества работ по капремонту», – отметил Павел Созинов.

Кроме того, выступающий посетовал на непрозрачность региональных рейтингов управляющих компаний. Работе управляющих компаний основную часть своего доклада посвятил и Павел

Жбанов, руководитель рабочей группы «Качество повседневной жизни» Московского регионального отделения ОНФ, заместитель директора ФАУ «РосКапСтрой». Эксперт рассказал о стандартизации услуг по управлению многоквартирными домами (МКД). «Стандарт оценки опыта и деловой репутации должен коррелироваться с лицензионными требованиями, которые есть у управляющих организаций. Но нужно понимать, что это два разных механизма. Лицензионные требования к компаниям – это своего рода минимальный набор и допуск на рынок. Стандарт деловой репутации имеет гораздо более широкий набор критериев. И именно этот набор параметров позволяет жителю оценить управляющую компанию и осуществить выбор». Необходимо, считает эксперт, повышать ответственность собственников за утверждение перечня обязательных работ

и услуг и своевременную оплату услуг, включенных в этот перечень. Сами управляющие компании готовы к повышению собственной ответственности, в том числе в рамках предусмотренного федеральным законом перечня грубых нарушений лицензионных требований к управлению многоквартирными домами. Участники обсуждения констатировали, что только при таком подходе применение стандартов позволит сформировать единую и эффективную систему управления и содержания МКД, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания. Сопредседатель регионального штаба ОНФ в Ленинградской области Александр Кузьмин остановился на проблемах реализации программы капитального ремонта в регионе. «Программа капремонта

нужна, другой альтернативы пока нет. Это осознают и сами граждане, обеспечивая высокий уровень сбора платежей за капремонт. Однако средства аккумулируют в большем объеме, нежели этого требует краткосрочный адресный план. По факту осваивается средств еще меньше. В Ленинградской области уже идет речь о срыве программы капремонта. К сожалению, это чревато тем, что граждане разуверятся в целесообразности этой программы, упадет уровень собираемости платежей», – считает он. Исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль», заместитель председателя общественного совета Минстроя России Светлана Разворотнева рассказала об актуальных проблемах в сфере управления многоквартирными домами – одна из самых социально болезненных. Каждый квартал мы проводим рейтингование

проблем, и неизменно эта тема занимает второе место. С одной стороны, вся ответственность возложена на граждан, с другой, – государство все больше начинает вмешиваться в эту сферу, причем вмешивается вроде бы в защиту интересов граждан, но эта защита происходит зачастую за счет самих же граждан. Наиболее ярко противоречие проявляется в управлении ветхими и малоквартирными домами, где расценки такие же, как в больших и новых домах. Причем все понимают, что стоимость управления здесь гораздо выше. Пути два: либо выставлять всем реальный тариф и субсидировать тех, кто не в состоянии платить, либо давать общую субсидию, например, из муниципального бюджета. Но пока по факту происходит перекрестное субсидирование, то есть за это платят другие собственники», – заявила Светлана Разворотнева.

В Сестрорецке завершается строительство частного роддома

Анастасия Лаптёнок / Трубный завод «ИКАПЛАСТ» готовит к вводу в эксплуатацию здание роддома в Сестрорецке. Стоимость проекта составила 1 млрд рублей. Инвестиционным условием стало обслуживание жителей Курортного района по системе ОМС. ➔

Проект родильного дома представляет собой пятиэтажное здание общей площадью 15,8 тыс. кв. м на Набережной реки Сестры. Помимо приемного отделения, родильных палат и женской консультации в нем разместятся физиотерапевтическое отделение с водо-грязелечебницей и бассейном, отделения экстракорпорального оплодотворения, реабилитации и хирургии, клиничко-диагностическая лаборатория, кабинет аппаратной косметологии, фитобар, зимний сад с кафе и библиотекой. Всего в отделениях роддома предусмотрено 88 коек, в том числе четыре индивидуальных родильных зала и четыре реанимационные койки для новорожденных.

Согласно проектной мощности ежегодно учреждение сможет принимать до 2,3 тыс. рожениц, проводить 240 процедур ЭКО, оказывать послеродовую реабилитационную помощь 300 пациенткам.

По информации трубного завода «ИКАПЛАСТ», сегодня на 100% выполнены каркас и фасад объекта, завершены работы по подключению к инженерным сетям (водоснабжению, теплоснабжению, канализации). На территории вокруг роддома создадут прогулочную зону и детскую площадку.



Инвестор позиционирует проект как «уникальный перинатальный центр, который позволит комплексно предоставлять весь объем необходимых услуг»

Объект планируется сдать в эксплуатацию в декабре 2016 года, принять первых пациентов он сможет в мае 2017-го.

ООО «ИКАПЛАСТ» дважды получало землю от Правительства Петербурга под строительство роддома: в первый раз –

в мае 2011 года (9,3 тыс. кв. м), второй – в феврале 2015 года для вспомогательных сооружений. Площадь дополнительного участка составила 7,8 тыс. кв. м.

Сестрорецк оставался без роддома с 1998 года. Предыдущий был закрыт

«Роспотребнадзором», строительство нового в рамках адресной инвестиционной программы в правительстве Петербурга на тот момент сочли нецелесообразным: в Курортном районе фиксировались всего один роды в сутки.

В 2010-м правительство Петербурга вышло на ООО «ИКАПЛАСТ» с предложением стать инвестором строительства родильного дома в Сестрорецке. Инвестиционным условием строительства являлось обеспечение возможности оказания жителям Курортного района квалифицированной медицинской помощи в системе ОМС в полном объеме. Общая сумма инвестиций в проект составила 1 млрд рублей.



КСТАТИ

Компания «ИКАПЛАСТ» – крупный производитель полимерных трубопроводных систем. На сегодняшний день номенклатура выпускаемой заводом продукции составляет несколько тысяч наименований. Производственная мощность предприятия – более 35 тыс. тонн трубной продукции в год. Годовой оборот – 1,5 млрд рублей, годовой объем налоговых отчислений – 120-150 млн рублей.

Каталог объектов, введенных в строй в СЗФО в 2016 году. Архитектурная летопись региона

Продолжается принятие заявок в третье издание Каталога объектов, введенных в эксплуатацию в Северо-Западном федеральном округе, который издается в регионе при поддержке национальных объединений. Для того чтобы войти в архитектурную летопись региона, как называют Каталог в кругу профессионалов отрасли, нужно только успеть подать заявку.

В этом году срок подачи заявок разграничен по кварталам ввода объектов в эксплуатацию. Так для объектов, введенных в строй в I-III кварталах 2016 года, необходимо подать заявку до 20 октября, а для объектов, введенных в эксплуатацию в IV квартале, ее следует отправить до 10 ноября текущего года. Напомним, издание не только дает возможность профессионалам отрасли поделиться опытом в создании объектов различного назначения, но и отражает действительное положение дел в отрасли, информирует о компаниях, ведущих деятельность в области изысканий, проектирования,



строительства, производства строительных материалов. Основные задачи Каталога – демонстрация последних достижений строительной отрасли округа, отражение приоритетных направлений ее развития, внедрения новых технологий и материалов, а также совместной работы Минстроя РФ и национальных объединений в современных условиях рынка и действующего законодательства. Проект создания и выпуска Каталога поддерживается не только национальными объединениями строителей, изы-

скателей и проектировщиков, но и административными и властными профильными структурами. Современные здания и сооружения, за которыми стоят усилия архитекторов, проектировщиков, строителей, инженеров и представителей многих других строительных профессий, достойны самого широкого представления. И Каталог дает такую возможность: издание распространяется в городских администрациях субъектов СЗФО, в профильных комитетах, ассоциациях, общественных организациях, проектных,



изыскательских и строительных СРО и на отраслевых мероприятиях. За два года Каталог стал ориентиром для многих специалистов отрасли, завоевал популярность среди профессиональной аудитории, и был отмечен как актуальное справочно-информационное издание. Действительно, проекты, размещенные в Каталоге, – это достойные примеры российской архитектурной школы, которые могут стать наглядными пособиями и в какой-то степени обучающими материалами. Проекты, которые можно

увидеть на страницах Каталога, говорят о движении вперед строительного комплекса региона, а значит – об улучшении качества жизни граждан в округе, невзирая на сложные современные условия. В то же время издание позволяет профессионалам определять ориентиры и превосходить их, а также прививать дополнительную ответственность подрядчикам и проектировщикам за то, что создается их руками. Каталог содержит шесть разделов: – «Объекты, введенные в эксплуатацию в 2016 году»,

– «Изыскательские, проектные и строительные организации, участвующие в создании объектов», – «СРО в области инженерных изысканий», – «СРО в области проектирования», – «СРО в области строительства», – «Производители стройматериалов и оборудования». В Каталог на безвозмездной основе могут представить свои проекты СРО, выполняющие инженерные изыскания, подготовку проектной документации и строительство, зарегистрированные на территории СЗФО. Для размещения информации достаточно заполнить форму-заявку на сайте <http://noprizszfo.ru> и отправить ее по электронной почте: katalogproekt@mail.ru. Последняя версия Каталога будет представлена в декабре 2016 года, а первыми ее читателями станут делегаты XIV Съезда строителей Санкт-Петербурга.

Дополнительная информация по тел.:
+7 (812) 336-95-60, доб. 129;
+7 (921) 908-58-60.
Контактное лицо –
Ольга Камочкина.

Стратегия и практика

Дарья Литвинова / 35 кв. м на человека – к такому показателю обеспеченности жильем должен прийти Петербург через 15 лет согласно «Стратегии-2030». Причем таким объемам строительства должны соответствовать социальная и транспортная инфраструктуры. Ключевые параметры актуализации Стратегии обсудили в режиме открытого диалога бизнес и администрация города.

В 2014 году правительство Петербурга приняло ключевой документ – «Стратегия-2030». Перед городом в настоящее время стоит задача по актуализации и формированию детального плана реализации стратегии, одна из целей которой – обеспечение стабильного улучшения качества жизни горожан и повышение глобальной конкурентоспособности Санкт-Петербурга.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга в августе текущего года провел среди ведущих строительных компаний Петербурга анкетирование. Собранные Комитетом данные были проанализированы и обобщены в проекте Меморандума. Стратегическая сессия «Актуализация «Стратегии-2030»: открытый диалог бизнеса и власти», состоявшаяся в Смольном в конце сентября, стала логическим продолжением проведенного по инициативе Комитета анкетирования. В рамках открытого диалога эксперты обсудили основные положения Меморандума и выдвинули предложения по актуализации «Стратегии-2030».

Партнерами мероприятия выступили газета «Строительный Еженедельник» и Клуб лидеров. Стратегическую сессию модерировали Андрей Тетыш, председатель Совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН), и Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник».

Показатели для будущего

Взгляд Комитета по градостроительству и архитектуре на территориальные и градостроительные особенности развития рынка жилья в Петербурге представил участникам сессии Сергей Колбунов, начальник отдела информационного обеспечения КГА. Новый Генплан на период до 2043 года, работа над которым сейчас активно ведется, будет разработан на основании «Стратегии-2030» и других документов территориального планирования, прежде всего – Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и Ленобласти, отметил Сергей Колбунов. Он сообщил, что Комитет последовательно реализует стратегию повышения качества городской среды, одной из важных составляющих которой является обеспеченность объектами социнфраструктуры. Комитет проанализировал фактические данные, сравнил их с нормативами градостроительного проектирования и сформировал перечень объектов, необходимых для устранения дефицита (см. график). «Эта работа ведется как в отношении детских садов, школ и объектов здравоохранения, так и парковок, инженерных сетей и зон зеленых насаждений. В будущем предполагается этот анализ проводить постоянно и использовать в онлайн-режиме профильными ведомствами при принятии тех или иных градостроительных решений», – заключил эксперт КГА.

Как сообщил заместитель председателя Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Дмитрий Синкин, в «Стратегии-2030» при определении обеспеченности комфортной жизни горожан за основу взят европейский показатель – 35 кв. м жилой площади на человека.



Критерии успешности проектов рынка жилой недвижимости комфорт-класса в Санкт-Петербурге и оценка их себестоимости

Критерии	Важность (%)	Структура себестоимости кв. м жилья для застройщика (тыс. руб.)
Качественный земельный участок, окружение, благоустройство, зеленые зоны, экология, ИР,согласования	27,6	15,52
Качественное строительство жилого дома, АР, материалы, технологии	23,58	33,33
Транспортная доступность, в том числе: личным и общественным транспортом, парковочные места, паркинги	23,03	4,23
Объекты социальной инфраструктуры (д/с, школы, медицина, соцкультбыт)	13,35	5,10
Инженерное обеспечение объекта	11,16	8,11
Другое	1,87	0,82
Общее значение	100 %	67,11 тыс. руб.

Источник: Комитет по инвестициям Петербурга

«Это достаточно амбициозная цифра. Сегодня этот показатель не превышает 23-24 кв. м, – подчеркнул Дмитрий Синкин. – За следующие 15 лет необходимо как минимум в два раза увеличить ежегодный объем ввода жилья – с 3,5 млн до 7 млн. кв. м. Это трудновыполнимая задача. Вероятно, этот показатель нуждается в существенной корректировке».

По словам эксперта Комитета по инвестициям, опрос застройщиков показал, что их инвестиционные планы постепенно смещаются от районов вдоль КАД в сторону территорий «Серого пояса», а при оценке успешности проектов рынка жилой недвижимости превалирует не ценовой показатель, а качество земельного участка, транспортная и социальная обеспеченность объектов. «Дефицит социальных объектов (примерно 300) предполагается устранить путем заключения между городом и застройщиками инвестиционных соглашений. Таких соглашений на период до 2030 года уже заключено примерно на 200 объектов, еще 60 заложено

в адресно-инвестиционную программу и планируется построить за счет бюджета города, – сообщил Дмитрий Синкин. – Кроме того, этот дефицит можно устранить за счет заключения с застройщиками концессионных соглашений. Подобные проекты уже есть. Например, поликлиника в пос. Славянка».

По результатам анкетирования застройщиков, средняя себестоимость строительства определена в 67 тыс. рублей за кв. м (см. таблицу), что включает в себя затраты на земельный участок, само строительство и обеспечение жилого комплекса инфраструктурой. «В этом мы видим определенный резерв, учитывая, что с начала 2017 года вступают в силу изменения в закон №214-ФЗ, позволяющие относить на себестоимость объекты инфраструктуры», – прокомментировал эксперт.

Также, по его мнению, при формировании детального плана реализации Стратегии нельзя забывать о ресурсе ипотечного

кредитования и вкладе малого и среднего бизнеса в развитие строительной сферы. «Увеличению доли малого и среднего предпринимательства способствует предоставление объектов недвижимости через механизм концессии либо посредством передачи в доверительное управление. Речь идет прежде всего об арендном жилье», – пояснил Дмитрий Синкин. Он также упомянул об административных барьерах, работу над снижением которых постоянно ведет правительство города, и о наиболее действенной схеме работы с застройщиками – принципе «единого окна». Завершая свое выступление, Дмитрий Синкин анонсировал ежегодную премию «Инвестор года», результаты которой будут подведены в октябре, и пригласил всех желающих подать заявки к участию.

Ближе к действительности

Данные исследования, представленные Комитетом, прокомментировали застройщики.

Генеральный директор ЗАО «ГК «Эталон» Вячеслав Заренков подчеркнул, что для развития крупного мегаполиса необходимы четыре фактора: город должен иметь градостроительный план развития, план развития дорожной и инженерной инфраструктуры, понятный бюджет для создания этой инфраструктуры и стабильное правовое поле, не меняющее правила игры для бизнеса. «В Петербурге есть генплан, но в нем немало территорий, для которых функция определена по существующему на данный момент назначению, а жизнь идет вперед, и появляется необходимость менять функциональное назначение территорий. А это сегодня сверхдлительный процесс, тормозящий реализацию задуманных проектов», – констатировал Вячеслав Заренков и предложил городу дать бизнесу еще один шанс внести свои предложения и изменения в генплан в части функционального зонирования территорий.

Предоставить возможность бизнесу работать в стабильном и не изменяющемся постоянно правовом поле – одно из обязательных условий успешной реализации инвестиционных проектов, а значит, и развития города в целом, считает Вячеслав Заренков. «Согласно данным нашего собственного исследования, для удовлетворения спроса на квартиры в Петербурге нужно строить не менее 4 млн кв. м в год, а сегодня на рынок выводится ежегодно около 2 млн кв. м – спрос опережает предложение, что будет стимулировать рост цен. По нашим оценкам, он будет составлять 10-12% в год», – спрогнозировал ситуацию Вячеслав Заренков.

Вопросы обеспечения застраиваемых территорий транспортной инфраструктурой, создание новых рабочих мест для строящихся кварталов, реновации уже застроенных территорий город и бизнес должны решать вместе, в рамках ГЧП, а не перекладывать эти проблемы на застройщиков, считает генеральный директор ГК «Эталон».

По поводу сокращения административных барьеров Вячеслав Заренков заметил, что Петербург имеет уникальную возможность одним из первых перейти на электронное согласование всей разрешительной документации. «Проект можно согласовать за 2-3 месяца, исключив коррупционную составляющую. Сейчас у нас это занимает три года», – посетовал господин Заренков.

Данные исследования Комитета он посчитал несколько оторванными от действительности, а по некоторым параметрам – заниженными в разы. «Комитет оценил себестоимость строительства в 67 тыс. рублей за кв. м, но в этих расчетах не учтены многие затраты компаний. Например, коммерческие расходы на продажу недвижимости составляют минимум 6% (5-6 тыс. рублей на кв. м), затраты на заемные деньги – еще 10% (8-12 тыс. рублей на кв. м), накладные расходы компаний – еще 8% (7-8 тыс. рублей на кв. м) и налог на прибыль, за счет которой вводятся социальные объекты – еще 8% (7-8 тыс. рублей на кв. м). Итого набирается «неучтенных» 30-35 тыс. рублей на кв. м. Компаниям практически ничего не остается на развитие и приобретение новых проектов. Чтобы сохранить темпы ввода жилья, мы должны ежегодно приобретать новые проекты, а это значит, что 20-25 тыс. рублей на кв. м необходимо направлять на эти цели. Желание городских властей решить социальные проблемы исключительно за счет застройщиков приведет к коллапсу строительной отрасли», – предупредил Вячеслав Заренков и напомнил, что основной причиной банкротства печально известного СУ-155 явилась чрезмерная социальная нагрузка компании.

«Заявленная застройщиками цена продажи в 100 тыс. рублей за кв. м – тоже выглядит лукавой, – заметил Андрей Тетыш, председатель Совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН). – Она получится если, проще говоря, сложить между собой Девяткино и Крестовский остров. Большая часть проектов сегодня реализуется в сегменте эконо-класса, который и близко не достигает параметров 100-120 тыс. за кв. м».

Эдуард Тиктинский, президент инвестиционно-строительного холдинга RBI, согласился с мнением Вячеслава Заренкова: «Говоря об экономике проектов, мы должны анализировать проекты комплексного освоения территорий с уровнем продаж не менее 80-85 тыс. рублей за кв. м. Если брать за основу меньшие параметры, возникает очень грустная статистика. Такие компании работают себе в убыток или на грани рентабельности, в чем никто из участников этого рынка – строителей, дольщиков и городских властей, думаю, не заинтересован. Если Комитет по инвестициям взял на себя задачу разобраться

с себестоимостью возводимых метров, то мы готовы помочь в этом. Как публичная компания, мы не прячем свои расчеты. Отмечу, что работая в основном в сегменте комфорт-класса, мы не рассматриваем проекты ниже 100 тыс. рублей за кв. м, при этом закладываем доходность не более 10%», – сообщил Эдуард Тиктинский.

Говоря о развитии «Серого пояса», президент RBI указал на необходимость содействия в том, чтобы владельцы промпредприятий не могли наложить безосновательное «вето» на реализацию таких проектов: «Необходимо ввести требования к сокращению санитарных зон внутри таких предприятий, чтобы снять излишние притязания их собственников. Создавать проекты планировки для таких территорий, чтобы можно было внятно просчитать экономику проектов. И развивать технопарки, в которые промышленные предприятия могли бы переезжать, освобождая территорию для реновации».

Генеральный директор УК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев поддержал коллег и, в свою очередь, отметил, что возможности платежеспособного спроса населения далеко не безграничны: «Необходимость закладывать в цену «квадрата» затраты на инфраструктуру отсекает из всего объема спроса львиную долю граждан, которые могли бы улучшить свои жилищные условия. Платежеспособность населения в силу общеэкономических причин сейчас падает, и чтобы нивелировать эту тенденцию, нужны конкретные меры. Если это задача стратегического планирования, вряд ли речь может идти о каком-то резерве в бюджете застройщиков. Только город может и должен планировать и создавать крупные, опорные объекты инфраструктуры, которые стали бы драйверами развития целых территорий. Нужно разделять ту инфраструктуру, которую бизнес может создавать в рамках своих проектов, и инфраструктуру общегородского или районного значения».

«Не уверена в том, что поправки в генплан и другие основополагающие документы нужно принять однажды и навсегда, – прокомментировала вопрос стабильности правового поля Ольга Морозова, генеральный директор ООО «Градостроительные решения». – Город живет и развивается, нужно думать о том, как сделать эти документы более гибкими. Но никто не говорит о том, что делать это нужно так, как сейчас – останавливать весь инвестиционный процесс, полностью переписывая нормативы. Может быть, стоит рассматривать и делать объектом кардинальных преобразований отдельные территории».

По мнению директора по маркетингу ОАО «КБ ВиПС» Михаила Бимона, в уточнении и конкретизации нуждается само понятие «комфортная среда для проживания». «Выражается ли оно в количестве «квадратов» на человека? Думаю, что не только. Отсюда и стоит формулировать положения всех градостроительных документов и концепций развития, в том числе и «Стратегии-2030», – считает господин Бимон. При этом Алиса Тимошина, генеральный директор ООО «Город 22», представлявшая на мероприятии сообщество урбанистов, обратила внимание собравшихся, что, например, в Лондоне показатель обеспеченности жильем составляет 28 кв. м на человека, и логика определения комфортной городской среды не должна основываться только на этом показателе.

Рычаги поддержки

Немаловажное значение для поддержания платежеспособного спроса населения оказывает ипотека. Сегодня рынок ипотеки переживает очередной подъем, объемы кредитования растут. Советник председателя Северо-Западного Банка ПАО Сбербанк по Санкт-Петербургу Татьяна Логинова, однако, заметила, что в России в отличие от ряда европейских



Дарья Литвинова,
главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



Андрей Тетыш,
председатель Совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН)



Елизавета Конвей,
директор департамента жилой недвижимости ООО Colliers International



Константин Бойцов,
руководитель практики недвижимости и строительства ООО «Максима Лигал»



Сергей Колбунов,
начальник отдела информационного обеспечения Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга



Вячеслав Заренков,
генеральный директор ЗАО «ГК «Эталон»



Дмитрий Синкин,
заместитель председателя Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга



Эдуард Тиктинский,
президент инвестиционно-строительного холдинга RBI



Михаил Бимон,
директор по маркетингу ОАО «КБ ВиПС»



Сергей Спасенов,
руководитель филиала ООО «Пепеляев Групп», член Исполнительного комитета Санкт-Петербургской Международной Бизнес-ассоциации (СПИБА)



Татьяна Логинова,
советник председателя Северо-Западного Банка ПАО Сбербанк по Санкт-Петербургу



Арсений Васильев,
генеральный директор ООО «УК УНИСТО Петросталь»



Михаил Голубев,
генеральный директор ООО «Северо-Западная строительная корпорация»



Ольга Морозова,
генеральный директор ООО «Градостроительные решения»



Алиса Тимошина,
генеральный директор ООО «Город 22»



стран объем выданных ипотечных кредитов по отношению к ВВП составляет всего примерно 5%, а в Великобритании, например, это соотношение превышает 80%. «Больше всего сделок с ипотекой заключается на объекты эконом-класса, при этом в сегменте комфорт-класса их количество не столь значительно, банкам здесь есть над чем работать. Это другой клиент, он не просто дольщик, приобретающий свое основное жилье, а инвестор с серьезным капиталом. Нужно создавать для таких клиентов специальные ипотечные программы», – сделала вывод Татьяна Логинова.

В рамках стратегической сессии эксперты также затронули тему инструментов ГЧП. Руководитель практики недвижимости и строительства ООО «Максима Лигал» Константин Бойцов заметил, что сегодня законодательство о ГЧП дает

возможность не только публичному, но и частному партнеру выступать инициатором ГЧП-проекта, однако сообъекты в силу своей специфики не представляют большого интереса для инвестора, в отличие, например, от объектов транспортной инфраструктуры. По мнению Сергея Спасенова, руководителя филиала ООО «Пепеляев Групп», члена Исполнительного комитета Санкт-Петербургской Международной Бизнес-ассоциации (СПИБА), сегодня государство снимает с себя все больше рисков и все меньше оставляет прав инвестору: «Мы платим достаточно налогов, чтобы государство обеспечило нас инфраструктурой. Можно навесить на бизнес все что угодно, но потом не сетовать на отсутствие инвестиционной активности».

Чтобы создавать комфортную городскую среду, нужно грамотно ее проекти-

ровать и внятно регулировать, считает Михаил Голубев, генеральный директор ООО «Северо-Западная строительная корпорация». «Город очень быстро меняется, необходимо создать динамическую модель генплана, задать структуру, которая бы позволяла решать вопросы в интерактивном режиме, быстро и четко оптимизировать настройки в интересах жителей города, – рассуждает Михаил Голубев. – Если крупный бизнес еще в силах внести поправки в такие основополагающие документы, то средний и малый бизнес вообще не участвует в их обсуждении. А ведь Генплан и ПЗЗ крайне важны для работы малого и среднего бизнеса. В комиссии по землепользованию и застройке их представители должны обязательно присутствовать».

«Действительно, взаимоотношения между девелоперами и городом простыми не назовешь, – констатировала Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости ООО Colliers International. – Но таковы реалии сегодняшнего дня. Очевидно, что мощнейшим инструментом поддержки рынка сейчас является доступная ипотека. Если ее условия будут благоприятными в дальнейшем, рынок будет жить. Ожидая внешней поддержки, девелоперам не стоит забывать о своем продукте: повышать качество строительства в целом, инженерных и планировочных решений в частности, насыщать проекты дополнительными опциями».



График зависимости дефицита наполняемости от параметров температурной карты для ГБДОУ (детсадов)



Источник: Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга

Фотоотчет о мероприятии смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



«Звезда Удачи» открыла 12-й сезон

Всероссийский творческий конкурс для школьников и студентов теперь проходит в обновленном и еще более интересном формате. ➔

В первое воскресенье октября стартовал 12-й сезон Всероссийского творческого конкурса для детей и юношества «Звезда Удачи». Бессменным его организатором является ведущий застройщик Петербурга и Ленобласти – ГК «ЦДС».

Старт нового сезона прошел в новом для проекта формате – фестивалю, а площадкой для него организаторы выбрали вместительную и современную «Сибур-Арену». Концепция фестиваля предусматривала полезное использование всего доступного пространства комплекса, в первую очередь – внушительного фойе. Мероприятия проходили целый день, их посетили почти две тысячи человек, не считая финалистов и участников конкурса, выступавших на концерте.

В вокальной зоне в течение всего праздника звучало пение – преподаватели студии April Voice проводили мастер-классы, а по соседству с ними задавали ритм аналогичные занятия под эгидой International Dance Center. Литературный салон предложил открытый микрофон как известным представителям Петербургского поэтического круга, так и начинающим литераторам. Рядом с ними расположилась вся палитра изобразительного искусства; под присмотром взрослых художников юные таланты пробовали себя в основных стилях живописи, а также декорировали объемные предметы. Все творческие работы гостей праздника впоследствии отправились в фонд конкурса «Звезда Удачи».

В перерывах между обучением участники фестиваля могли в игровой форме



разрядиться и улучшить свои тактические навыки в зонах киберспорта и лазертега.

Но всё же самое интересное и увлекательное зрелище ждало гостей фестиваля на арене. Здесь одновременно функционировали две зоны: внушительно оснащенная большая сцена и экстремальная зона с рампой и другими фигурами, а также пространством для разгона.

В зоне «экстрим» своим мастерством делились профессиональные райдеры на скейтборде, роликах, BMX и самокате под предводительством Виктора «Кирпича» Демидова, популярнейшего городского райдера и одного из членов жюри «Звезды Удачи». Особое внимание уделили воспитанникам детского дома № 3, посетившим мероприятие и впервые вставшим на скейт-

борд. Здесь же было представлено головокружительное шоу от школы JumpEnergy. Сорвиголовы на специальных джамперах подпрыгивали, должно быть, под самый потолок спортивного комплекса, чем поразили аудиторию всех возрастов.

Большая сцена вместила всех финалистов 11-го сезона конкурса, выразивших желание выступить на фестивале. Песни, танцы и инструментальное исполнение ознаменовали торжественный запуск нынешнего, 12-го сезона проекта, в честь которого и проводился фестиваль. Вместе со свежеепеченными финалистами в концерте приняли участие победители предыдущих сезонов «Звезды Удачи», впоследствии попавшие в проекты «Голос» и «Танцы на ТНТ».

Всероссийское творческое движение для детей и юношества «Звезда Удачи» уже седьмой год занимается поиском, выявлением и развитием детских талантов по всей территории России. Генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев уверен, что поощрение детского творчества и поддержка молодых талантов – важнейший аспект воспитания подрастающего поколения. Ведь сегодняшние дети и подростки – фундамент будущего не только города или страны, но и всего мира. Каждый ребенок, безусловно, талантлив. Поэтому выявить творческую предрасположенность и помочь ее развить – самый верный и надежный вклад в наше с вами будущее», – считает он.

ЖДИТЕ!

СКИДКИ БУДУТ

Санкт-Петербург

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

28-30 октября 2016

ЭКСПОФОРУМ

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 331-75-45

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ	Официальный партнер Ярмарки недвижимости УНИСТО ПетроСталь
Партнер Ярмарки недвижимости NDG NAVIS DEVELOPMENT GROUP	Спонсор программы «Недвижимость – в доход!» E3 Investment инвестиции в недвижимость
Партнер Ярмарки недвижимости Балтийская жемчужина	

РЕКЛАМА

Удачные кадры для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru

hh.ru
HeadHunter

0+

РЕКЛАМА

Планка качества для строителя

Анастасия Лаптёнок / Первые профессиональные стандарты для работников строительной отрасли начнут применяться уже в 2017 году. Нюансы их внедрения, особенности подготовки и переквалификации строителей обсудили чиновники и представители вузов в рамках тематической недели «Импортозамещение в строительной отрасли». ➔

С 2020 года применение профессиональных стандартов во всех отраслях станет обязательным. Но уже сегодня, если отраслевые законодательные акты устанавливают требования квалификации, применение профстандартов необходимо.

Путаница в стандартах

Первые профессиональные стандарты для строительной отрасли появятся к 1 июля 2017 года. Они определяют набор компетенций для трех специальностей, для трех специалистов: 1) по организации инженерных изысканий, 2) по организации архитектурно-строительного проектирования и 3) по организации строительства. Но на данный момент, по словам заместителя директора ФАУ «РосКапСтрой» Павла Жбанова, не разработана даже терминология для данных стандартов. «Нам нужно контентно понимать, что мы будем включать, например, в понятие специалиста по организации строительства», – объяснил он.

В то же время свои квалификационные стандарты для строителей предлагает НОСТРОЙ. На данный момент это один стандарт – для специалиста по организации строительного производства.

Из-за того, что Градкодекс предписывает наличие квалификационных стандартов в СРО, легко запутаться, на какие именно стандарты должны в первую очередь ориентироваться строители.

Профессиональные стандарты – документы, определяемые Министерством труда, они не относятся к стандартам организации и являются актами более высокого уровня, разъяснил господин Жбанов. Квалификационные стандарты СРО и профстандарты – это разные документы, которые с 1 июля будут действовать параллельно. При этом если профстандарты на первом этапе будет всего три, то квалификационных стандартов СРО – гораздо больше.

РосКапСтрой готовит для НОСТРОЙ профессиональный стандарт «Специалист по организации строительства технического заказчика». В состав стандарта среди прочего будут включены компетенции для работы с BIM-технологиями.

Еще одна регулятивная норма Градкодекса предписывает включение всех специалистов в национальный реестр через процедуру независимой оценки квалификации. Пока действует всего один центр



Фото: Никита Кочетков



Профессиональная переподготовка одинаково важна для простого рабочего и для прораба

оценки, массово создаваться они начнут в ближайшее время. Не включенные в данный реестр работодатели не смогут заключить договор с работником.

Снова за парты

Профессиональные стандарты также будут взяты за основу при формировании программ профессиональной переподготовки специалистов строительной отрасли. «Дополнительное профессиональное образование должно быть в единой связке с организациями и обеспечивать уровень

звания достаточно высок: ДПО помимо профессионального развития работников строительной отрасли может регулировать кадровое обеспечение государственных, федеральных, региональных программ развития в строительстве и способствовать ликвидации квалификационного разрыва в деятельности строительных предприятий.

В то же время ряд строительных компаний активно взаимодействует со среднеспециальными учебными заведениями в части повышения квалификации персонала. Так, специалист Центра

Квалификационные стандарты СРО и профстандарты – разные документы, которые будут действовать параллельно

квалификации работников», – уверен директор центра бизнес-образования и профессиональных квалификаций ФАУ «РосКапСтрой» Алексей Косолапов.

Кроме того, в настоящее время «РосКапСтрой» готовит для Минстроя предложение о курсах повышения квалификации для преподавателей профильных вузов.

По мнению господина Косолапова, потенциал дополнительного профобра-

КСТАТИ

Заместитель директора по развитию компании Вонава Александр Бойцов уверен: компанию делают люди. Поэтому кадрам здесь уделяется особое внимание.

Сотрудников оценивают на соответствие 50 компетенциям. Личные собеседования с работниками проводят каждый год руководитель отдела или непосредственно заместитель директора по развитию. «На собеседовании определяется профессиональный интерес сотрудника, и исходя из этого формируется задача для него», – говорит Александр Бойцов. – Также действует программа стажировки. Компания берет шесть студентов в год из четырех вузов – двух российских (СПб ГАСУ и Политехнического университета) и двух финских (Лаппеэнрантского технологического университета и университета города Миккели). Как правило, студенты, успешно прошедшие стажировку, после окончания вуза при наличии вакансий возвращаются на постоянную работу в компанию.

на площадках колледжа и непосредственно на строящихся объектах компании. Подготовку пройдут не только рабочие, но и мастера с прорабами. «В рамках договора подготовлен пакет контрольно-оценочных материалов по широкой линейке работ: малярные, штукатурные, обойные, устройство полов, – перечислила Ирина Дегтярева. – Материалы используются в самой организации для корпоративной оценки сертификационного уровня».

Обмен студентами и стажировка

Еще одно направление развития кадрового потенциала – международное сотрудничество. Это участие в чемпионате профессиональных компетенций World Skills и обмен студентами между Россией и Финляндией для стажировки на стройплощадках. Последнее позволяет подготовить кадры для российского рынка по финским стандартам. Колледж строительной индустрии в рамках российско-финского проекта AKKUNA сотрудничает с учебными заведениями из финских городов Эспоо, Тампере, Турку, Лаhti. В 2017 году в рамках программы двойного диплома в сфере среднего образования планируется запустить пилотную группу из 20 студентов.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

10 октября
Илья Ильич Константинов, президент Ассоциации «Центр объединения строителей «СФЕРА-А»

12 октября
Сергей Вадимович Густов, генеральный директор ООО «Газпром СПГ Санкт-Петербург»
Олег Сергеевич Романов, президент Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

«Строительный Еженедельник» получает награды

Газета «Строительный Еженедельник» победила в региональном этапе всероссийского конкурса «МедиаТЭК-2016».

Диплом победителя получили директор по PR Татьяна Погалога и главный редактор газеты Дарья Литвинова. Кроме этого в всероссийском конкурсе «Открытый взгляд на конкуренцию», учрежденном ФАС РФ, первое место в номинации «Простыми словами» заняла корреспондент «АСН-инфо» Зоя Шпанько. А по итогам всероссийского конкурса «Моя земля Россия – 2016», организованного Минсельхозом РФ, корреспондент «Строительного Еженедельника» Татьяна Крамарева заняла второе место в номинации «За лучшее осве-



щение развития жилищного строительства и формирования архитектурного облика сельских поселений».

На пороге третьего миллиона

Фото: Никита Крючков



Цены на жилье в 2016 году практически не менялись

Роман Русаков / В сентябре в Петербурге сдали в эксплуатацию всего 94 264,6 кв. м жилья, то есть 83 дома на 1772 квартиры, с учетом индивидуального строительства. Всего за три квартала 2016 года в городе введено почти 2 млн кв. м жилья. ➔

Как сообщает городской Комитет по строительству, наибольший объем площадей в сентябре оказался в Пушкинском районе – 31,861 тыс. кв. м жилья. На втором месте – Московский район с 24,356 тыс. кв. м. Третьим по данному показателю стал Невский район, где ввели 18,713 тыс. кв. м жилья.

Всего в третьем квартале 2016 года в Петербурге ввели в эксплуатацию 694 414,8 кв. м жилья. Этот показатель в 1,4 раза больше, чем за тот же период прошлого года, когда объемы ввода составили 497 727 кв. м.

По итогам квартала лидерами по объему введенной жилой недвижимости стали следующие районы: Московский (183,779 тыс. кв. м), Красносельский (124,536 тыс. кв. м), Адмиралтейский (96,4 тыс. кв. м).

Всего в 2016 году по состоянию на 1 октября в Петербурге сдано 1,966 млн кв. м жилья.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», оценивает объем спроса за три

квартала 2016 года в 2,8 млн кв. м. По ее оценкам, это на 5-10% больше, чем за три квартала прошлого года. «Сохранению спроса на высоком уровне способствовали, в частности, замедление темпов инфляции; довольно ровные, без существенных скачков, курсы валют; продление господдержки ипотеки», – полагает эксперт.

При этом, по ее оценкам, доля ипотеки при совершении сделок на первичном рынке увеличилась по сравнению с прошлым годом. Также сохраняется тенденция снижения спроса на приобретение квартир в инвестиционных целях. Как следствие, снизилась популярность квартир-студий.

Евгений Богданов, директор по развитию финского проектного бюро RUMPU, согласен с тем, что с прошлого года доля ипотеки в общем объеме сделок значительно увеличилась. «У покупателей уже не осталось собственных средств. А воспользоваться госпрограммой субсидирования ипотеки, безусловно, выгодно. Сегодня доля ипотечных сделок в эконом-сегменте составляет около 70-80%,

а в комфорт-классе – около 50% от общего числа. Это значительно больше, чем в прошлом году», – подсчитал эксперт.

«Люди опасаются, что программа по государственной поддержке ипотеки, заявленная до конца 2016 года, продлена не будет. Так что потенциальные покупатели стараются успеть воспользоваться этой программой, что, конечно, на руку застройщикам», – добавляет руководитель отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева.

Цены на жилье в 2016 году практически не менялись. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга Colliers International в Петербурге, говорит, что по итогам III квартала 2016 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке Санкт-Петербурга составила 106 тыс. рублей. «Мы прогнозируем сохранение средних цен на этом уровне по итогам года. Под влиянием экономической ситуации в 2015-2016 годах роста цен не происходит, цена за «квадрат» меняется в пределах $\pm 5\%$ », – уточняет госпожа Пряникова.

мнение



Любава Пряникова,
старший консультант департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге:



– Суммарный объем рынка (совокупная площадь квартир во всех домах, в которых открыта первичная продажа) по сравнению с концом 2015 года практически не изменился и составляет с учетом пригородных территорий около 11 млн кв. м. Следует отметить снижение объема квартир в экспозиции по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что является следствием кризисной ситуации и индикатором осторожности девелоперов при выводе на рынок новых объектов – объем новых площадей сократился на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года.

По ее словам, средняя цена за «квадрат» в эконом-классе составляет 80 000 рублей, в классе комфорт – 115 000 рублей, в бизнес-классе – 165 000 рублей, в элитном сегменте – 320 000 рублей.

Майя Афанасьева рассуждает: «По нашим оценкам, за отчетный период цены подросли совсем немного: на 1,5-2%, максимум на 2,5%. Объем предложения можно назвать достаточно стабильным: на рынке есть входящие и исходящие объекты, так что благодаря такому движению, такой проточности, нет стагнации».

цифра

694,4

тыс. кв.м. жилья ввели в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в III квартале 2016 года

Вся надежда на господдержку

Роман Русаков / Прогнозы по развитию рынка в следующем году базируются на предположении, что программа господдержки ипотеки все же будет продлена. Без нее рынок ждет катастрофа, считают некоторые эксперты.

Впрочем, даже если господдержка ипотеки сохранится, спрос продолжит падать. Евгений Богданов, директор по развитию финского проектного бюро RUMPU, прогнозирует: «Перспективы у рынка пока неутешительные. Если программа государственной поддержки ипотеки будет сохранена, спрос на жилье будет снижаться прогнози-

рованно и постепенно. Если программу отменяют, спрос резко сократится, и мы станем свидетелями глубокого падения рынка недвижимости». Сегодня объем предложения жилья остается довольно высоким, что в условиях сократившегося спроса заставляет девелоперов снижать цены еще больше и вступать в жесткую конкуренцию. «Дело в том, что в самом начале кризиса все ждали тотального падения рынка. Однако ему удалось реанимироваться благодаря, в частности, программе госсубсидирования ипотеки. Застройщики продолжали возводить объекты в прежнем темпе. Кроме того, девелоперский бизнес мед-

ленно реагирует на изменения в экономике. Так, проекты, запущенные 3-4 года назад, сегодня только начинают вводиться. Реальное сокращение рынка скорее всего произойдет в следующем году», – убежден эксперт. «В следующем году объем спроса на первичном рынке сохранится на уровне этого и прошлого годов – в пределах 4 млн кв. м, – полагает Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер». – Если не произойдет никаких потрясений в экономике, цены могут перейти к медленному росту». Руководитель отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева считает, что

в 2017 году при прочих равных условиях (относительная стабильность экономики, стабильность курса и банковской сферы) небольшой рост цен продолжится. «Предложение в целом будет достаточно стабильным: скорее всего, все заявленные и анонсированные проекты будут выведены

на рынок. По крайней мере, ни один из ведущих застройщиков не отказался от своих планов ни на этот, ни на будущий год. По объему спроса также все будет сбалансировано. В комфорт-сегменте мы ожидаем небольшой плюс. Те люди, которые покупают жилье для себя, особенно если

они откладывали эту покупку ранее, в будущем году, скорее всего, отважатся на нее. Эконом-сегмент, наоборот, по объему спроса может несколько снизиться. В итоге рынок будет стабильным: по объему спроса не будет ни ярко выраженного плюса, ни столь же заметного минуса», – резюмирует эксперт.

мнение



Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:



– По итогам трех кварталов доля ипотечных сделок в нашей компании составляет 45% от общего объема. За аналогичный период 2015 года доля ипотеки в сделках составляла 40%, таким образом, можно констатировать пятипроцентный рост.

Засудили небоскреб

Михаил Светлов / Федеральный арбитражный суд признал законным отказ Госстройнадзора Петербурга в выдаче разрешения на строительство небоскреба Ingria Tower высотой 165 метров на Поклонной горе. Девелоперу придется корректировать проект. ➔

В споре между Смольным и ГК «С.Э.Р.», которая выступает девелопером проекта небоскреба Ingria Tower на проспекте Энгельса, 107, на днях была поставлена точка. Федеральный Арбитражный суд признал правоту Госстройнадзора, который отказался выдавать разрешение на строительство высотки. Об этом событии общественности сообщила пресс-служба Смольного, что подчеркивает важность принятого решения. «Застройщик допустил ошибку в проекте здания: количество подземных этажей паркинга не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка и проекту планировки территории. Запланировано построить три этажа под землей, а разрешено только два», – говорится в релизе администрации города. Теперь, как отмечают в ведомстве, застройщику предстоит либо продолжать оспаривать отказ, либо корректировать проектную документацию. В компании ГК «С.Э.Р.» ситуацию не комментируют. Но источник, близкий к руководству застройщика, сообщил «Строительному Еженедельнику», что компания не исключает перепроектирование здания в соответствии с выдвинутыми требованиями.

Участок площадью 0,4 га на пересечении проспектов Энгельса и Северного под стро-

Фото: Никита Кречков



Застройщик допустил ошибку в проекте здания: количество подземных этажей паркинга не соответствует требованиям градплана

ительство Ingria Tower ГК «С.Э.Р.» приобрела в 2012 году. Там должен был появиться комплекс из апартаментов и офисов общей площадью 66 тыс. кв. м, состоящий из двух башен высотой 75 м и 165 м (со шпилем). Изначально девелопер собирался

построить комплекс высотой до 100 м (такой проект не надо было согласовывать в федеральной экспертизе). Однако позже принял решение построить максимально высокое здание, стоимость которого эксперты оценивали в 3 млрд рублей. «Такая

доминанта нужна и району и городу. Причем высота нашего объекта укладывается в разрешенные параметры высотности для данного участка», – пояснил генеральный директор компании Павел Белоусов. Проект Ingria Tower благополучно прошел федеральную экспертизу. Претензий к высотным параметрам объекта у специалистов в Москве не возникло. Девелопер собирался начать строительство в этом году и завершить в 2019 году, но подвела подземная часть здания. Госстройнадзор в октябре 2015 года отказался выдавать ГК «С.Э.Р.» разрешение на строительство небоскреба, заявив, что он не соответствует выданному градплану. Началась судебная тяжба, которая шла с переменным успехом. Госстройнадзор параллельно пытался доказать, что здание небоскреба не будет соответствовать согласованной офисной функции, поскольку фактически на сайтах о недвижимости он описан как жилой комплекс. Но доказательства этого аргумента суд счел недостаточными. «Переделка проекта – это потеря времени и серьезные деньги. Это значит, что по всему кругу согласований придется идти снова. А барьеров на этом пути за последние годы только прибавилось», – комментирует директор по продажам DocklandsDevelopment Екатерина Запороженченко.

КСТАТИ

На прохождение всех экспертиз и получение разрешений на высотные здания у строителей уходит в 1,5-2 раза больше времени, чем обычно. Нужно доказывать, что небоскреб не нарушит историческую панораму города. Той же ГК «С.Э.Р.» приходилось заказывать в НИИ генплана отдельную оценку визуального восприятия небоскреба Ingria Tower со стороны исторического центра.

Ключевое мероприятие в сфере транспорта – III Ежегодная конференция «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области» соберет представителей отрасли в Петербурге 8 ноября

Конференцию проводит АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» при поддержке Министерства транспорта РФ.

III Ежегодная Конференция «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области» призвана обеспечить конструктивный диалог представителей федеральных органов государственной власти, исполнительной власти субъектов РФ, профессиональных ассоциаций и бизнес-сообщества по актуальным вопросам развития транспортной отрасли. Центральная тема Конференции – приоритетные вопросы стратегического планирования в сфере транспорта на период до 2030 года. Программа мероприятий включает в себя обсуждение широкого круга тем, не только охватывающих вопросы развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти, но и выходящих за рамки региональных. Отдельное внимание будет обращено на обсуждение вопросов комплексного



и эффективного развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленобласти, направленного на синхронизацию градостроительного и транспортного планирования на территории города и области. Кроме того, будут освещаться тенденции развития транспортной системы региона и повышение инвестиционной привлекательности отрасли, инновации в сфере транспорта, возможности мониторинга использования воздушного транспорта

на малых высотах и механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП). Учитывая, что Санкт-Петербург является одним из лидеров в реализации транспортных ГЧП-проектов, Конференция предоставляет хорошую возможность для дискуссий на актуальную тему – строительство платных региональных автомобильных дорог с использованием федерального софинансирования. Съезд регионов «Реализация транспортных проек-

тов с привлечением частных инвесторов и федерального софинансирования» и включенный в его программу практикум по подготовке заявки на финансирование проектов из фонда 12-тонников, без сомнения, будут интересны большинству делегатов. Конференция включена в программу мероприятий, проводимых в рамках председательства России в Совете Баренцева/Евроарктического региона (СБЕР) в 2015-2017 годах. В связи

с этим в ее рамках состоится круглый стол рабочей группы по транспорту СБЕР «Логистическое сопряжение товарных потоков Балтийских транспортных коридоров и Северного морского пути». Кроме того, в программе Конференции запланирована сессия «Платные парковки в центре города. Опыт регионов». Участники сессии обсудят вопросы создания эффективного парковочного пространства в центре города, проблемы, возникающие при введении платных парковок, и их решения, внедрение современных инновационных технологий. На площадке Конференции пройдет тематическая выставка, где лидеры транспортной отрасли представят свои инфраструктурные проекты. В Конференции примут участие: Министр транспорта РФ Максим Соколов, его заместители Николай Асаул и Виктор Олерский, заместитель министра экономического развития РФ Евгений Елин, представители Правительства Санкт-Петербурга и Правительства Ленобласти, а также более 300 делегатов – представители регионов РФ, про-

фильных ведомств, научного сообщества, транспортных, инфраструктурных, ведущих консалтинговых, инвестиционных и строительных компаний, эксперты отрасли. Генеральный директор Дирекции Кирилл Поляков выразил надежду, что в 2016 году Конференция традиционно вызовет большой интерес среди участников, в особенности региональных делегатов, что позволит ей выйти на принципиально новый уровень, и во многом будет способствовать совершенствованию развития транспортной системы городской агломерации российских регионов.

Подробнее о Конференции: <http://www.spbtrd.ru/conference>

**ДИРЕКЦИЯ ПО РАЗВИТИЮ
ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ**
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Информационный
партнер Конференции

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Северо-Западного округа отменил постановление апелляции** и оставил в силе решение суда первой инстанции по жалобе УФАС по Петербургу и городских властей. Спор сторон касался выбора подрядчика для ремонта дорог в Московском районе. Конкурс проходил в декабре прошлого года, стоимость его составила 506 млн рублей. После жалобы одного из его участников антимонопольщики пришли к выводу, что заказчики – Комитет по государственному заказу и СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» – установили ненадлежащий порядок оценки заявок, ограничивающий число участников закупки. Ответчики обжаловали решение УФАС в арбитраже. Суд первой инстанции в удовлетворении требований заявителей отказал, апелляционный суд отменил это решение, точку в деле поставил федеральный окружной арбитраж.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск** территориального управления ФСИН к АО «Генеральная строительная корпорация». В его рамках пенитенциарное ведомство намерено взыскать с генподрядчика строительства СИЗО «Кресты-2» в Колпино 1,1 млрд рублей. Дата рассмотрения иска назначена на 23 ноября. Причины требования денежных средств на сайте ВАС не сообщаются, вероятнее всего связаны с задержкой ввода учреждения в эксплуатацию. Напомним, объект будет рассчитан на содержание 4 тыс. заключенных и станет самым крупным в Европе. Стройку за 12 млрд рублей с 2007 года вела компания «ГСК». Сдаться объект должен был в конце прошлого года.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказался удовлетворить иск** ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт Петербурга» к ЗАО «Буер». Истец требовал от ответчика 18, 7 млн рублей как убыток из-за появления колеиности на реконструируемом участке КАД по договору 2013 года. Из материалов дела следует, что после начала судебной тяжбы «Буер» за свой счет провел независимую экспертизу, согласно которой возникновение дефектов асфальтобетонного покрытия не обусловлено некачественным выполнением работ и не является виной подрядчика. На выводах третьей стороны свое решение и сформировали арбитражные судьи.

➔ **В Арбитражном суде юридическая компания «Качкин и Партнеры» выиграла** прецедентный спор с монополистом ГУП «ТЭК». Юристы смогли доказать неправомерность действий монополиста в сфере теплоснабжения и обязать его к заключению договора непосредственно с управляющей компанией без проведения каких-либо дополнительных пуско-наладочных работ. «Качкин и партнеры» отмечают, что ранее суды последовательно отказывали управляющим компаниям в удовлетворении исков о понуждении теплоснабжающих организаций к заключению прямого договора. Это приводило к тому, что десятки многоквартирных домов в Санкт-Петербурге были вынуждены оплачивать тепло по полному тарифу через посредника-застройщика. Данный прецедент должен послужить основой для изменения сложившейся практики.

За недострой «Ванино» ответят эстонцы

Максим Еланский / Застройщик проблемного ЖК «Ванино» может стать банкротом. Дольщики требуют привлечь к ответственности эстонских инвесторов проекта. ➔

В минувшую пятницу у здания консульства Эстонии в Петербурге прошел согласованный пикет обманутых дольщиков ЖК «Ванино». Люди хотели привлечь внимание дипломатов к объекту, имеющему прямое отношение к коммерческим структурам из их страны, прекратившим строить жилой комплекс в Ломоносовском районе Ленобласти более года назад.

В настоящее время в Абитражном суде Петербурга и Ленобласти на этапе рассмотрения находится иск о банкротстве ООО «Тареал» – застройщика ЖК «Ванино». Подан он был физлицом Марией Трейлоб еще в апреле этого года. Рассмотрение по существу данного иска несколько раз переносилось. В последний раз это произошло 4 октября, заседание было перенесено на 18 ноября. Отметим, что уже вступило в силу несколько небанкротных исков к компании с требованием выплаты задолженности на сумму около 40 млн рублей.

ЖК «Ванино» начал строиться у деревни Узинготы в Ломоносовском районе в 2012 году. По проекту в него должно войти 142 коттеджа и 99 сити-вилл. В 2015 году была сдана только первая очередь комплекса. Позже стройка была заморожена. На сегодняшний день не въехало в свое жилье в «Ванино» около 200 семей.

Компания «Тареал» – дочерняя организация эстонского девелоперского холдинга Tasmu Arigrupi AS. Руководитель «Тареала» гражданин Эстонии Игорь Клещенко, по словам дольщиков, сейчас скрывается за границей. Несколько недель назад со строительной площадки была вывезена вся дорогостоящая техника.

Отметим, что власти Ленобласти знают о проблемах ЖК «Ванино». В августе по проблемному объекту проводилось совещание, на котором зампред областного правительства Михаил Москвин пообещал найти нового застройщика. Было отмечено, что сумма неисполненных обязательств «Тареал» по домам 1-3-й очередей оценивается в 823,2 млн рублей. При этом около 120 договоров долевого участия не застрахованы. Присутствующие на совещании представители эстонского холдинга согласились передать права на земельный участок другой организации и доинвестировать в жилой комплекс до 3 млн EUR.



Дольщики ЖК «Ванино» пикетировали консульство Эстонии

Предполагалось, что многие вопросы по смене застройщика и нового старта стройки проявятся в сентябре, однако ситуация никак не решилась. В резолюции подготовленной к акции протеста у эстонского консульства дольщики отмечают, что чиновники Ленобласти о них забыли и позволяют эстонским мошенникам грабить российских граждан. «Стоимость достройки нашего жилья составляет порядка миллиарда рублей, но правоохранители не видят факта мошенничества «Тареал», не замечают того, что Tasmu Arigrupi AS ведет застройщика к преднамеренному банкротству, а власти области не имеют воли или желания вмешаться в процесс и восстановить справедливость. Бездействие властей влечет за собой прикрытие мошеннических действий «Тареал» по отношению к нам», – подчеркивают дольщики. Люди требуют привлечь к ответственности эстонское руководство компании «Тареал» и найти эффективный способ завершения строительства без ущерба для дольщиков.

По мнению юриста практики разрешения споров Rightmark Group Мак-

сима Смирнова, то обстоятельство, что существенная доля участия в компании-застройщике принадлежит иностранному юридическому лицу, само по себе не влияет на процедурные правила и гарантии, которые предоставляет закон о банкротстве. «Проблем мирного урегулирования споров также не должно возникнуть – ведь, как правило, такие вопросы решают уполномоченные на ведение мирных переговоров представители страны, где происходит основная хозяйственная деятельность застройщика. Привлечение самого руководителя «Тареал» Игоря Клещенко к ответственности по долгам компании также возможно», – считает эксперт.

цифра

200 семей

считаются обманутыми дольщиками ЖК «Ванино»

тендеры

➔ **ГУ «Петербургский метрополитен» объявил конкурс на закупку новых вагонов.** Стартовая цена контракта – 3,9 млрд рублей. Всего в комплект поставки входят 10 головных моторных вагонов с асинхронным тяговым приводом и с системой автоведения, 10 промежуточных безмоторных вагонов и 20 промежуточных моторных вагонов с асинхронным тяговым приводом. Исполнитель обязан поставлять партии сцепкой из 8 вагонов на 63-й или 59-й парковый путь электродепо «Автово». Заявки принимаются до 25 октября, подрядчика выберут 8 ноября. Договор поставки заключается до 17 апреля 2018 года.

➔ **СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга» объявило конкурс** на проектирование расширения платных парковочных зон в двух районах города. Контракт ценой 54 млн рублей предусматривает выполнение проекта для Адмиралтейского района, контракт в 56,5 млн рублей – для Петроградского района. Подрядчику необходимо разработать схемы размещения парковочного оборудования с обязательным согласованием с фирменным стилем уже существующего, рассчитать стоимость всей инфраструктуры. Заявки принимаются до 26 октября, их рассмотрение и оценка назначены на 2 ноября.

Проекты должны быть готовы не позднее 10 декабря.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» информирует о конкурсе на строительство** водопровода и канализации для проектируемых кварталов Усть-Славянки в Невском районе города. Новые кварталы ограничены реками Невой и Славянской и проектируемой магистралью. К участию приглашаются 14 организаций. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 212,9 млн рублей. Заявки принимаются до 26 октября, итоги подведут 2 ноября. Контракт заключается до 30 ноября 2017 года.

➔ **СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга» подвело итоги конкурса** на проведение противоаварийных работ в Шлиссельбургской крепости «Орешек». Их выполнит ООО «Краски Города» за 26,7 млн рублей при изначальной стоимости контракта 33,3 млн рублей. Срочные противоаварийные работы требуются Королевской и Государевой башням и крепостной стене с боевым ходом между Государевой башней и башней Головина. По данным КГИОП, сейчас кровли башен находятся в аварийном состоянии. В обязанности исполнителя входит воссоздание стропильных конструкций.

Опалубка теряет в цене и качестве

Федор Резкин / Рынок опалубочного оборудования напрямую зависит от строительного рынка. Уменьшение объемов строительства сказывается на объемах потребления застройщиками строительного инвентаря. А удешевление стоимости опалубки приводит к тому, что производители начинают экономить на материале, что сразу ведет к ухудшению строительного оборудования. ➔

По оценкам экспертов, оборот рынка опалубочного оборудования в Санкт-Петербурге составляет меньше 1 млрд рублей в год и пока не имеет положительной динамики. Потребность в опалубке всегда связана с финансовыми возможностями застройщика, перспективами строительства и контролем за правильным и бережным использованием оборудования на объекте.

По словам генерального директора компании «Евромонолит» Андрея Усова, многие российские производители опалубочных систем в погоне за снижением цен существенно снизили материалоемкость своей продукции, как следствие ощутимо упало качество производимого оборудования. В свою очередь, компании, занимающиеся сдачей оборудования в аренду, стали закупать оборудование низкого качества, уменьшили затраты на ремонт и техническое обслуживание оборудования, что также привело к падению качества.

Сокращение спроса на продукцию заставило поставщиков опалубки снижать цены. Ранее генеральный директор НТЦ «Опалубка» Евгения Евдокимова оценивала падение стоимости строительной опалубки примерно на 10% с начала года.

«Все строители хотели бы пользоваться качественным оборудованием, но не все могут себе это позволить в силу разных причин. Трендом в борьбе за снижение себестоимости стало приобретение многими строительными компаниями самых дешевых опалубочных систем, однако быстрое и непрогнозируемое выбытие этого оборудования из строя не только не оправдывает экономии при его закупке, но и зачастую приводит к срыву сроков строительства, потере качества и убыткам в связи с необходимостью его замены», – комментирует Андрей Усов.

По мнению специалистов, нынешняя ситуация отличается от кризиса 2008 года. Многие строители чрезмерно закредитованы. Все это происходит на фоне сокращения спроса на жилье и не внушает оптимизма. Однако даже в этой ситуации участники рынка стараются приспосабливаться к новым вызовам.

Как правило, застройщики используют механизм аренды для разовых проектов, а покупку оборудования – для долгосрочной работы. «Зачастую оборудование приобретают профессиональные подрядчики



Фото: Никита Крючков



Застройщики используют механизм аренды для разовых проектов, а покупку оборудования – для долгосрочной работы

с большим портфелем заказов. Экономя на затратах никто не отменял, приобретение качественного опалубочного оборудования окупится только при условии его постоянной эксплуатации и поддержания в работоспособном состоянии в срок не менее чем 1,5 года», – уточняет Андрей Усов. По расчетам эксперта, экономия от аренды оборудования зависит от сроков строительства объекта. При сроке в 6 месяцев экономия составляет около 50%, а срок свыше 18 месяцев приведет к убытку.

Руководитель представительства «НОЕ-Шальтехник Георг Майер-Келлер ГмбХ+Ко.КГ» Владимир Сергеев рассказал «Строительному Еженедельнику»,

что аренда не всегда может оказаться для застройщиков выгодным шагом. «Основными показателями при аренде оборудования являются цена и сроки. Выгодно взять в аренду опалубку на 3-4 месяца, но на 8 месяцев или больше – уже вопрос. Может получиться так, что за 8 месяцев или при длительной аренде придется выплатить 100% стоимости комплекта опалубки. При этом арендовать желательно качественную, долговечную опалубку, чтобы она исправно отработала весь период аренды», – объяснял эксперт.

Впрочем, и для самого арендодателя сдача оборудования в аренду не всегда выгодна. В условиях кризиса многократно

справка



При оценке качества опалубки необходимо обращать внимание на следующие моменты:

- горячее оцинкование стальных элементов как снаружи, так и изнутри;
- толщина профиля;
- наличие усиления углов щита в виде специальных угловых вставок;
- толщина палубы и ее виды;
- растер в замках для наращивания по длине;
- размеры щитов и их универсальность;
- грузоподъемность крановых захватов;
- распалубочные углы и элементы для лифтовых шахт;
- способность системы снизить трудозатраты и увеличить скорость строительства.

возрастают экономические риски. По словам экспертов, вероятность того, что арендатор не сможет в обозначенные сроки погасить задолженность или вовсе станет неплатежеспособным, очень высока.

«Если строительная фирма качественно выполняет монолитные работы как подрядчик, то и портфель подрядов у нее будет солидный. Соответственно, покупка качественного долговечного опалубочного оборудования будет для нее только плюсом», – считает Владимир Сергеев. Однако крупных заказчиков не так много. Остальным приходится использовать различные механизмы взаимодействия. Среди них – обратный выкуп оборудования или лизинг.

мнение



Андрей Усов, генеральный директор компании «Евромонолит»:



– Рынок опалубочного оборудования могут поддержать:

- в области качества – госрегулирование качественных параметров (ГОСТ), обязательная сертификация (исчезнут многочисленные «гаражные» производители, не обеспечивающие качество и безопас-

ность производимого оборудования и предлагающие его по демпинговым ценам);

- в области увеличения объемов – господдержка жилищного строительства через ипотеку и субсидирование процентов по кредитам, увеличение объемов инфраструктурного строительства, финансируемого бюджетом.



Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга



**ЕЖЕГОДНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ**
в Санкт-Петербурге

2016

24-25 ОКТЯБРЯ

**Новая сцена
Александринского театра**
набережная реки Фонтанки 49А

www.investforum.spb.ru

16+

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УДОБНО ВСЁ



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.



РосСтройИнвест

Отдел продаж: пр. Добролюбова, д. 17

WWW.RSTI.RU

8 (812) 331 50 00

8 (800) 700 50 15

звонок по России бесплатный

СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ



КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН. РУБ.

ВОЕННАЯ
ИПОТЕКА



ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА СЕРТОЛОВО

- 11 км от КАД
- ЗАКРЫТЫЕ ДВОРЫ
- ДЕТСКИЙ САД, ШКОЛА
- ДЕТСКИЙ ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ

- ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
- ОЗЕРО РЯДОМ
- РАССРОЧКА 0%

При поддержке



проект финансируется банком